

Stadt Beverungen **Kreis Höxter**

Ortschaft Dalhausen

Bebauungsplan Nr. 3 **1. Änderung**

„Krähenbreite“

**Begründung mit
textlichen Festsetzungen und Hinweisen,
Umweltbericht**

Stand Oktober 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Denkmalschutz	6
5.3 Verkehrserschließung	6
6. Durchführung	6
Teil B	8
Textliche Festsetzungen	8
Hinweise	8
Auszug aus dem Bebauungsplan	8
Umweltbericht	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

In der Kernstadt Beverungen besteht eine Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswerten Bauplätzen. Allerdings gab es ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, die diese Kriterien erfüllen. Es waren nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gab ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Kurzfristig wollte die Stadt Beverungen weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Beverungen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen ist deshalb im Süden der Kernstadt Beverungen in einem Bereich zwischen der Dalhauser Straße (B 241) bzw. der Straße Am Mühlengraben im Norden, der Hersteller Straße (B 83) bzw. den Straßen Bevertrift und Jahnweg im Osten, dem Sportplatz- und Freibadgelände im Süden und einer landwirtschaftlicher Hofstelle im Westen ein neues Wohnbaugelände ausgewiesen worden.

Um das Baugebiet realisieren zu können, mussten seitens der Stadt Beverungen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Beverungen dazu entschieden, für die Ausweisung des Baugebiets den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen werden konnte, hat der Rat der Stadt Beverungen beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 40. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wurde dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Die Stadt Beverungen hat gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW im Rahmen der Bauleitplanung eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gestellt, um zu klären, ob Bedenken gegen die Planung bestehen. Unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Detmold der Ausweisung des Neubaugebietes „Am Dreckwege“ zugestimmt. Jedoch wurde aufgrund von Siedlungsflächenüberschüssen im Gegenzug zur Neuausweisung eine Rückführung von Siedlungsflächen an anderer Stelle gefordert.

Hierzu kommen nur Flächen in der Kernstadt Beverungen oder der Ortschaft Dalhausen in Frage, da nur diese Ortslagen im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt werden.

Es handelt sich hier um folgende Siedlungsflächen, die zurückgenommen werden sollen:

- Beverungen, Fläche A:
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Soestertal“ von rund 1,6 ha durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 4 „Soestertal“ in einer 4. Änderung überarbeitet werden und bisher nicht umgesetzte Reine Wohngebiete (WR) zurückgenommen und statt des WR eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.
- Dalhausen, Fläche B:
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Schnegeberg“ von rund 1,2 ha durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 5 „Schnegeberg“ in einer 3. Änderung überarbeitet und teilweise aufgehoben werden und bisher nicht verwirklichte Allgemeine Wohngebiete (WA) zurückgenommen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre dann in diesem Bereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
- Dalhausen, Fläche C:
Umwandlung einer Wohnbaufläche im Bereich „Krähenbreite“ von rund 0,7 ha in eine private Grünfläche. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 3 „Krähenbreite“ in der Ortschaft Dalhausen im Rahmen einer 1. Änderung überarbeitet und statt Allgemeiner Wohngebiete (WA) und Erschließungsstraßen eine private Grünfläche festgesetzt werden.

Die drei vorgeschlagenen Flächen A, B und C ergeben ca. 3,5 ha und gleichen somit die vorgesehene Flächeninanspruchnahme für das Neubaugebiet in der Kernstadt Beverungen "Am Dreckwege" aus. Voraussetzung zur Ausweisung dieses Baugebietes ist die Rücknahme der o.g. Flächen A, B und C. Andere geeignete Flächen sind derzeit nicht erkennbar, sodass die Rücknahme der vorgeschlagenen Flächen zurzeit alternativlos ist.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland in der Kernstadt Beverungen zu ermöglichen und die Rücknahme der o.g. Flächen A, B und C planungsrechtlich abzusichern hat der Rat die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung der Bebauungspläne Nr. 4, 4. Änderung „Soestertal“ in der Kernstadt Beverungen, Nr. 5, 3. Änderung und teilweise Aufhebung „Schnegeberg“ und Nr. 3, 1. Änderung „Krähenbreite“ in der Ortschaft Dalhausen beschlossen.

Die 40. und 41. Änderung des Flächennutzungsplans sind im November 2020 von der Bezirksregierung genehmigt worden.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Krähenbreite“ in der Ortschaft Dalhausen hat die Stadt Beverungen von 1990 bis 1994 den Bebauungsplan Nr. 3 Urschrift aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA), Pflanzgebiete und die erforderlichen Verkehrsflächen fest.

Die geplante Wohnbebauung und die erforderliche Erschließungsstraße sind nach 25 Jahren bis heute nicht umgesetzt worden. Man kann davon ausgehen, dass auch zukünftig eine Umsetzung der Wohnbebauung und Verkehrsflächen in diesem Bereich nicht mehr erfolgen wird, so dass eine Rücknahme hier durchaus sinnvoll ist, um an anderer Stelle (hier: Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“) eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erforderlich.

Vorgesehen ist für den Bereich eine private Grünfläche festzusetzen.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 betroffene Fläche im Bereich „Krähenbreite“ liegt im Süden der Ortslage Dalhausen, südwestlich der Wohnbebauung an der Straße Zum Eichhagen. Die Grundstücksflächen im Plangebiet werden gärtnerisch oder durch untergeordnete Nebenanlagen genutzt. Südlich grenzen ein Wohngebäude, Grünlandbereiche und dann Waldflächen an. Nördlich bzw. nordöstlich befinden sich ein Wohngebäude, die Erschließungsstraße Zum Eichhagen, Grünlandflächen und weitere Wohnbebauung. Westlich schließen sich Wohngebäude mit Gartenbereichen und Grünlandnutzung an.

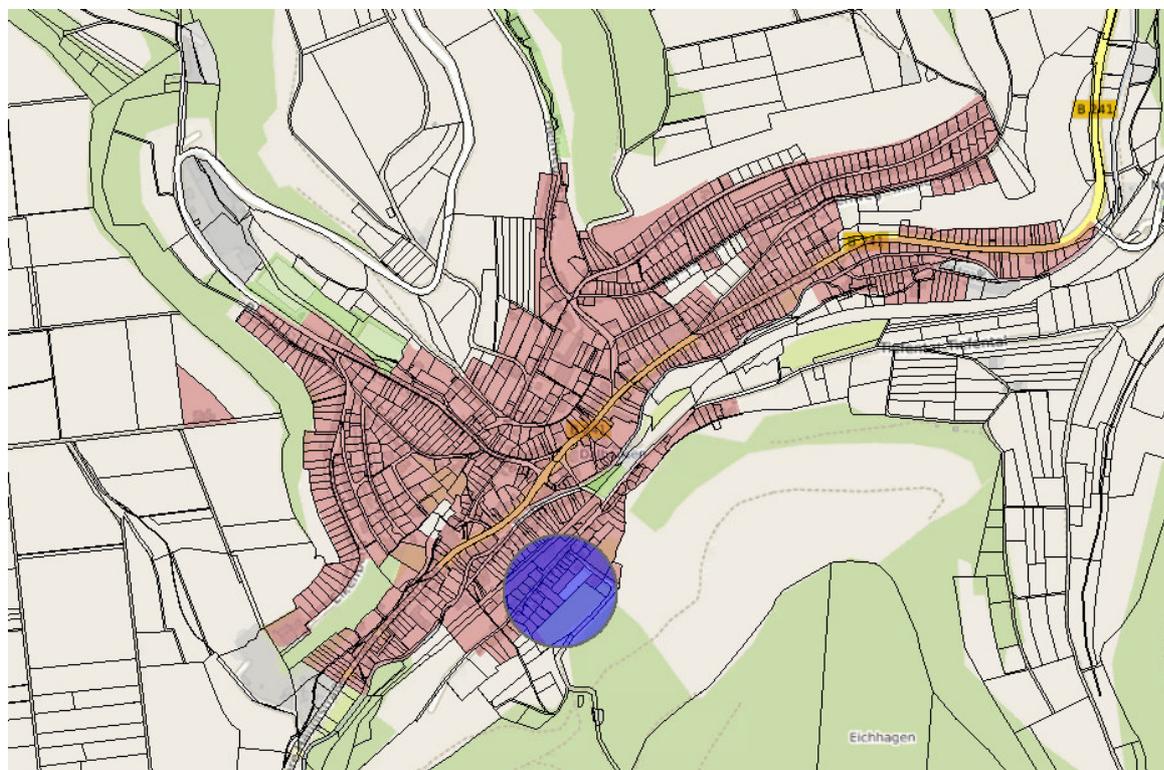
Der Bereich ist insgesamt durch die Grünlandnutzung und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

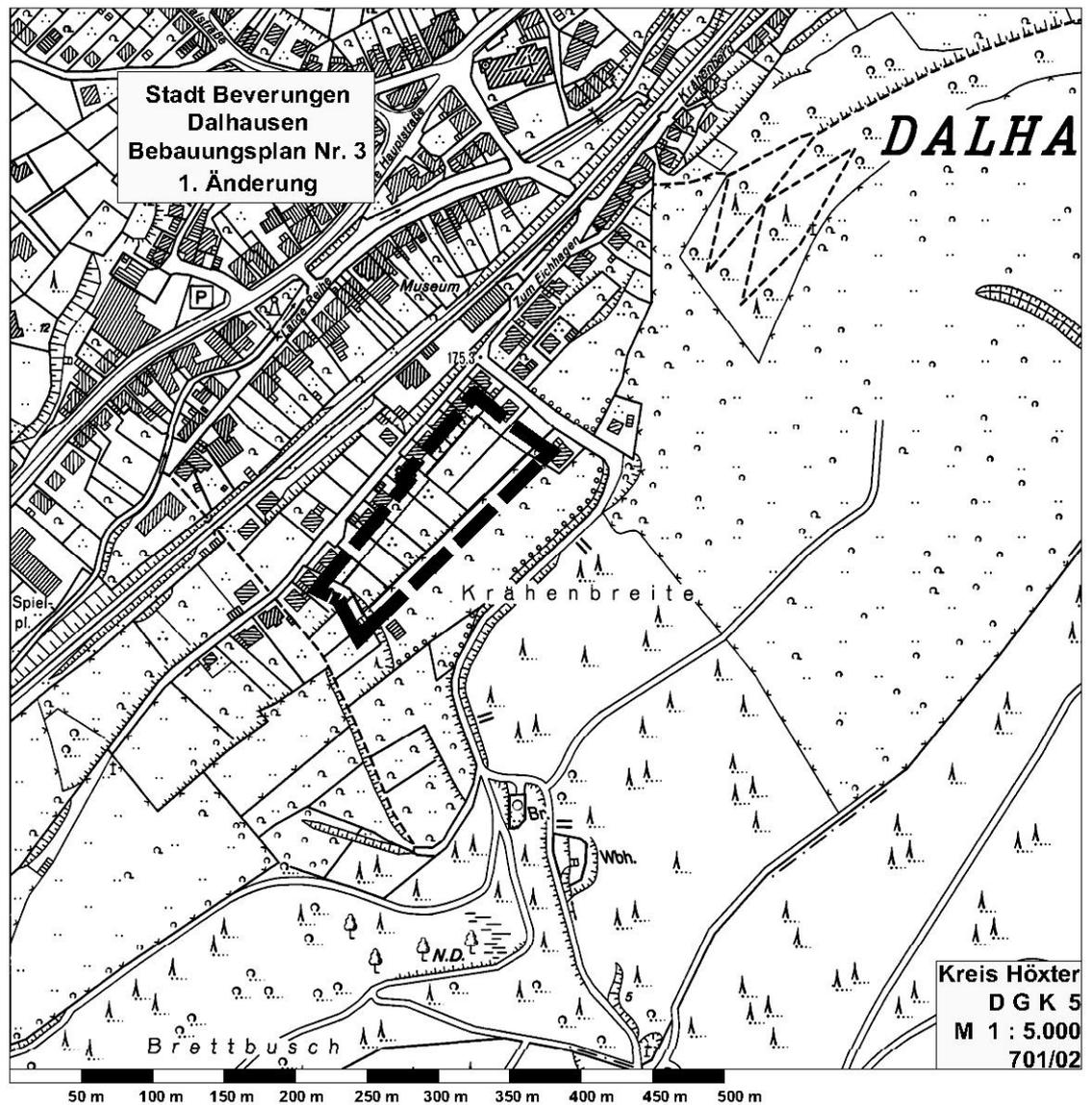
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Beverungen in seiner öffentlichen Sitzung am 16.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung in der Ortschaft Dalhausen aufzustellen.

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Dalhausen, Flur 10 mit den Flurstücken 106, 105, 104, 103 tlw., 98 tlw., 81 und 73 tlw.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für eine private Grünfläche sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Grünfläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

Die nicht umgesetzten Wohnbauflächen soll zurückgenommen und stattdessen, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, private Grünflächen festgesetzt werden. Um die vorhandenen baulichen Anlage planungsrechtlich abzusichern wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche pro Grundstück Nebenanlagen bis 75 m³ umbauten Raum zulässig sind.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und der Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung auf den Siedlungsschwerpunkt Beverungen ist eine städtebauliche Entwicklung in Form einer neuen Wohnbebauung in diesem Bereich von Dalhausen nicht mehr zielführend. Das bedeutet für die Planbetroffenen, dass ihnen hier ein bestimmtes Baurecht zukünftig entzogen sein wird (z.B. die Errichtung eines Wohngebäudes).

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird der Ausrichtung auf den Siedlungsschwerpunkt und einer Neuweisung von Wohnbauflächen in Beverungen gegenüber dem Recht der Planbetroffenen des Bebauungsplan Nr. 3 in Dalhausen im Geltungsbereich der 1. Änderung ein Vorrang eingeräumt. Somit kann das Baugebiet „Am Dreckwege“ in der Kernstadt Beverungen (Bebauungsplan Nr. 37) realisiert werden.

5.2**Denkmalschutz**

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Beverungen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.3**Verkehrerschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Zum Eichhagen.

6.**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Höxter, den 06.10.2021

Beverungen, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BEVERUNGEN
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch

1. Auf den privaten Grünflächen dürfen Nebenanlagen bis 75 m³ umbauten Raum pro Grundstück errichtet werden.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beverungen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktagen im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

