



Stadt Beverungen

Kreis Höxter

Ortschaft Wehrden

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4

„Staudengarten“

Begründung, Hinweise

Stand Oktober 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
6. Durchführung	5
Teil B	6
Hinweise	6
Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan	7
Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung	7

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Beverungen hat von 1998 bis 2005 den Bebauungsplan Nr. 4 „Staudengarten“ in der Ortschaft Wehrden aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 13.07.2005 in Kraft getreten. Das zu überplanende Gelände befindet sich mitten in der Ortschaft Wehrden zwischen der „Godelheimer Straße“ im Norden und der „Weredunstraße“ (K 56) im Süden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Absicht eines Investors in der Ortsmitte von Wehrden auf einer Grünfläche zwischen der „Godelheimer Straße“ und der „Weredunstraße“ ein Alten- und Seniorenpflegeheim mit einer Kapazität von 60 Pflegeplätzen zu errichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung dieser Fläche zu schaffen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten war es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 4 „Staudengarten“ aufzustellen.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen als besondere Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. 2-geschossigen Bebauung fest. Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien auf das damals geplante Alten- und Seniorenpflegeheim abgestimmt und festgesetzt worden. Auch die Regelungen zur Dachform und Dachneigung sind speziell für das ursprünglich vorgesehene Projekt getroffen worden.

Der damalige Investor hat zwischenzeitlich von seinem Vorhaben Abstand genommen und das Grundstück veräußert.

Der neue Eigentümer möchte nun auf dem Areal vier Einfamilienwohnhäuser in einer max. 2-geschossigen Bebauung errichten.

Das Vorhaben widerspricht allerdings den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans, insbesondere den Regelungen zu den überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen und Baulinien.

Die momentan gültigen Festsetzungen waren insgesamt auf die Realisierung des geplanten Alten- und Seniorenpflegeheims ausgerichtet. Aus Sicht des damaligen Investors, des neuen Grundstückseigentümers und der Stadt Beverungen besteht allerdings an dem Bebauungsplan kein Bedarf mehr. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vor 16 Jahren ist auf dem Areal des „Staudengarten“ nichts realisiert worden.

Eine städtebauliche Steuerung für dieses Areal ist nicht mehr erforderlich, da hier die gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; hier „Einfügen“ in die Eigenart der näheren Umgebung) einen ausreichenden Rahmen setzten. Regelungen die hierüber hinausgehen sind an diesem Standort entbehrlich.

Daher hat sich der Rat der Stadt Beverungen dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 4 „Staudengarten“ in der Ortschaft Wehrden aufzuheben.

Das ursprüngliche Planungskonzept ist hier offensichtlich ins Leere gelaufen, da keine entsprechenden Vorhaben entstanden sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet (hier Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Das bedeutet, dass die oben erwähnten geplanten Einfamilienhäuser grundsätzlich nach § 34 BauGB zugelassen werden können. Somit kann hier im Rahmen der Innenverdichtung weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, sollen die o.g. Fläche im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 in Wehrden zurückgenommen werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich mitten in der Ortschaft Wehrden zwischen der „Godelheimer Straße“ und der „Weredunstraße“. Die Grenze des Plangebietes bildet im Norden die „Godelheimer Straße“, im Süden die „Weredunstraße“, im Osten das Flurstück 228 und im Westen die Flurstücke 240 und 83.

Die Fläche stellt sich derzeit als Parkanlage mit einer Vielzahl von großkronigen Laubbäumen, kleineren Laubbäumen, Büschen und Sträuchern dar. Durch den Park führen einige Schotterwege. Das Gelände wird schon seit einiger Zeit nicht mehr genutzt.

Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nach Süden befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 der Ortschaft Wehrden „An der Kreisstraße“ aus dem Jahr 1967, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dort befinden sich einige Wohngebäude. Westlich davon liegt der Friedhof von Wehrden mit Kapelle. Östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich an der „Godelheimer Straße“ und der „Weredunstraße“ einige Wohngebäude und ein Heuhotel. Westlich an den Geltungsbereich grenzen an der „Weredunstraße“ zwei weitere Wohnhäuser und an der „Godelheimer Straße“ private Freiflächen an den Geltungsbereich an. Weiter nach Westen befindet sich noch eine Tischlerei im Abstand von ca. 70 m zum Baugebiet und der Kindergarten von Wehrden. Nördlich der „Godelheimer Straße“ liegen noch weitere Wohnhäuser und dahinter eine Lagerhalle mit einem Lagerplatz.

Insgesamt stellt sich die nähere Umgebung als innerörtliches, dörfliches Gebiet dar, in dem überwiegend gewohnt wird, sich aber auch der ein oder andere Handwerksbetrieb befindet. Das Plangebiet weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung ist eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung in diesem Bereich von Wehrden nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Daher hat der Rat der Stadt Beverungen in seiner öffentlichen Sitzung am 01.07.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 in der Ortschaft Wehrden aufzuheben.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieser Aufhebung des Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Flächen innerhalb des Aufhebungsbereichs stellt der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen eine Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus Sicht der Stadt Beverungen besteht an dem Bebauungsplan Nr. 4 kein Bedarf mehr. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vor 16 Jahren hat sich auf dem Areal keine bauliche Entwicklung ergeben. Daher hat sich der Rat der Stadt Beverungen dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 4 aufzuheben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet (hier Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Das bedeutet, dass die geplanten Einfamilienhäuser im Aufhebungsbereich grundsätzlich nach § 34 BauGB zugelassen werden können.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

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 Aufhebung 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.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Das Plangebiet der Aufhebung ist kleiner als 20.000 m². Die Aufhebung des Bebauungsplans begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 26.10.2021

Beverungen, den

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

STADT BEVERUNGEN
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

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 LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen 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.

