



# **Stadt Beverungen**

**Kreis Höxter**

**Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 37**

**„Am Dreckwege“**

**Begründung mit  
textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

**Stand Juli 2020**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
5.4 Denkmalschutz	9
5.5 Verkehrserschließung	9
5.6 Versorgung	9
5.7 Abwasserentsorgung	10
5.8 Vorbeugender Brandschutz	10
5.9 Lärmschutz	10
6. Durchführung	13
<b>Teil B</b>	14
Textliche Festsetzungen	14
Hinweise	15
Auszug aus dem Bebauungsplan	16
<b>Umweltbericht</b>	
<b>schalltechnische Untersuchung</b>	

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

Die Kernstadt Beverungen ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Dort ist im Ziel 2 des Kapitels B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung; 1. Siedlungsstruktur definiert, dass innerhalb der Gemeinden die Siedlungstätigkeit auf die bauleitplanerisch als Siedlungsschwerpunkte dargestellten Siedlungsbereiche auszurichten ist. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnsiedlungsflächen, die gewerblichen Bauflächen und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu sichern und vorrangig auszubauen.

Die Kernstadt Beverungen ist im gültigen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Somit kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

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 soll deshalb im Süden der Kernstadt 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 werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um das Baugebiet realisieren zu können, müssen 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 die 40. Änderung des Flächennutzungsplans und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, 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 des Bebauungsplans den Darstellungen des

Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufgestellt.

## 2.

## PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 betroffene Fläche liegt im Süden der Kernstadt 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.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Grünlandfläche dar. Das Grünland wird teilweise als Pferdewiese genutzt und ist in Teilbereichen mit Gehölzen durchsetzt. Außerdem gibt es noch einen Holzlagerplatz, einen Schuppen und im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Halle, die zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb gehört.

Östlich des Plangebiets schließen sich der Parkplatz des Sportplatzes und Freibads, ein Hotelbetrieb sowie Wohnbebauung entlang der Straßen Jahnweg, Bevertrift und Hersteller Straße (B 83) an.

Südlich bzw. südöstlich befinden sich weitere Wohnbebauung an den Straßen Bevertrift und Hersteller Straße, ein Wirtschaftsweg, das Freibad mit Umkleide- und Sanitärbereich, mehreren Wasserbecken und Liegewiese und der Sportplatz mit Groß- und Kleinspielfeld, Laufbahn, Umkleidekabinen und Vereinsheim und Ackerflächen.

Unmittelbar westlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an den Geltungsbereich an. Der landwirtschaftliche Betrieb wird seit ca. 20 Jahren im Nebenerwerb geführt. Vor ca. 10 Jahren ist die Tierhaltung auf dem Hof eingestellt worden. Die landwirtschaftlichen Gebäude dienen als Unterstellfläche bzw. Maschinenhalle. Außerdem befindet sich noch ein Wohngebäude auf der Hofstelle. Eine Tierhaltung ist auch zukünftig nicht geplant. Ein Teil der Hoffläche wird auf Wunsch des Besitzers mit in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans einbezogen, um hier noch eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglichen zu können. Weiter westlich schließen sich weitere Grünlandbereiche an.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft der Mühlengraben. Daran schließt sich die Wohnbebauung entlang der Straßen Am Mühlengraben und der Dalhauser Straße (B 241) an. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 23 b, 1. Änderung überplant. Neben Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sieht der Bebauungsplan auch schon eine Anbindung des neuen Baugebiets über die Straße Am Mühlengraben vor. Östlich davon befinden sich noch Wohnbebauung und ein Autohaus mit Werkstatt und Ausstellungshalle und –außenflächen.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Wohnbebauung, Freizeitnutzungen (Sportplatz und Freibad) und die vorhandenen Freiflächen.

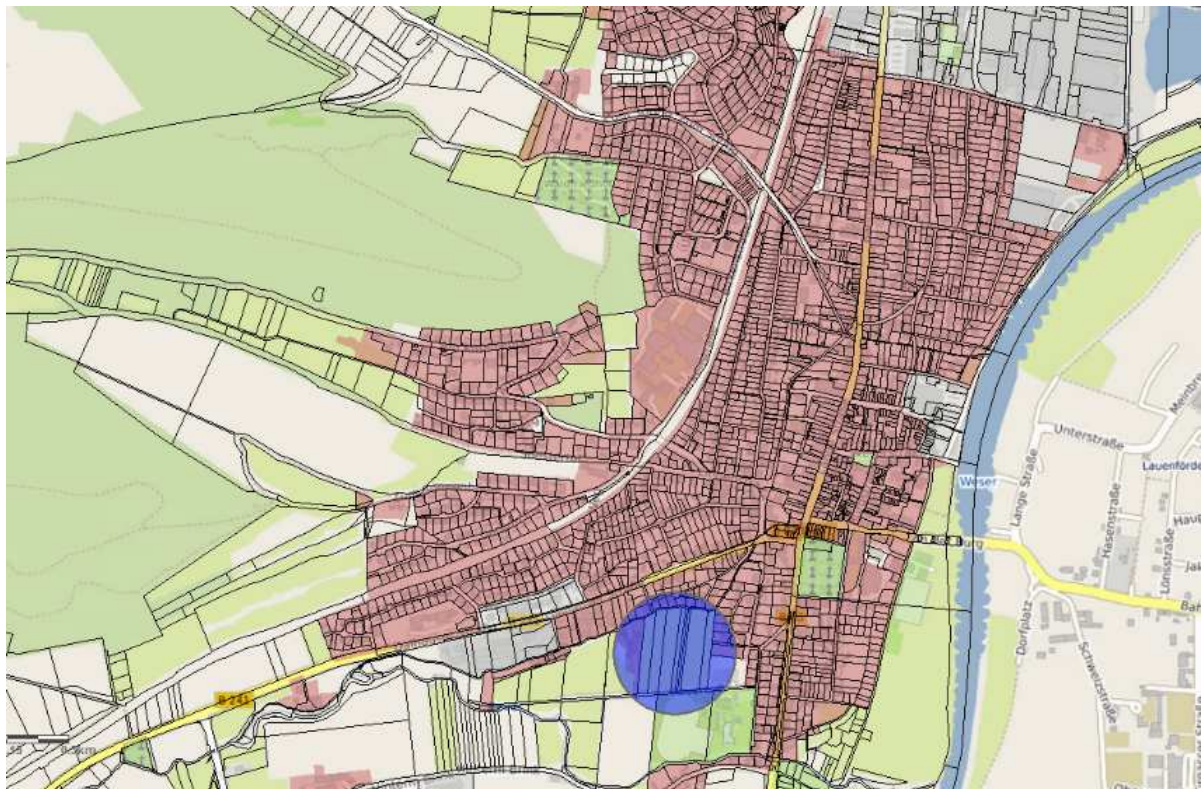
### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

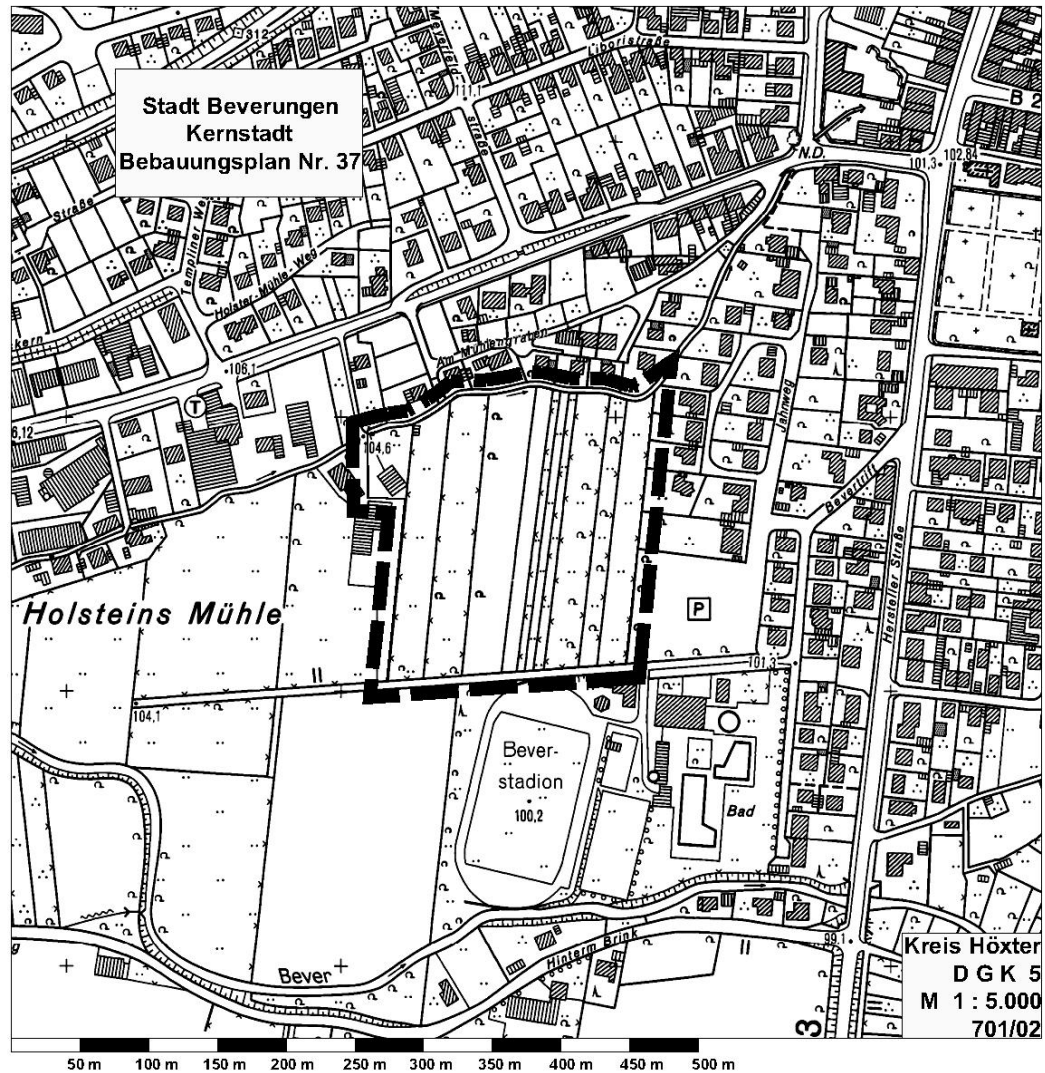
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Beverungen in seiner öffentlichen Sitzung am 15.11.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ in der Kernstadt Beverungen aufzustellen.

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

Der ca. 3,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Beverungen, Flur 21 mit den Flurstücken: 97 tlw., 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 und 107.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





#### 4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, 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 des Bebauungsplans den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Heilquellenschutz- oder

Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Die Flächen im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Beverungen-Kernstadt“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **5. KONZEPT UND PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können in der Kernstadt Beverungen wieder Wohnbaugrundstücke angeboten werden und die Bebauung wird in diesem Bereich von Beverungen arrondiert.

### **5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials**

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Stadt Beverungen soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächenneuanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden.

Daran kann es u. a. fehlen, wenn

Nr.	Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Fläche ha	Bauplätze	Eignung/Verfügbarkeit
1	<b>Nicht entwickelte Bauflächen im FNP</b>	Fläche „Zum Spring“	0,56	2	Die Einbeziehung der Fläche in die Innenbereichsatzung „Selsberg“ ist von der Bezirksregierung 1988 abgelehnt worden. Des Weiteren sind die Grundstücke auf dem freien Markt nicht verfügbar
2	<b>Potential Bebauungspläne</b>	Bebauungsplan Nr. 1a – Hinterm Graben	0,3	4	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 3 - Bevertrift	0,07	1	Das private Grundstück ist auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 4 - Soester-tal	2,93	25	Eine Fläche von ca. ca. 1,60 ha soll im Rahmen der 41. Änderung des FNP und der 4. Änderung des BP 4 in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Die Flächen sind nicht erschlossen. Damit fallen 15 Bauplätze weg. Diese und die restlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum und sind ist auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 5 – Unterm Galagenberg	0,05	1	Das private Grundstück wird gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzt und ist nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 9 – Westlicher Eisberg	0,46	5	Das private Grundstück wird gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzt und ist nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 14 – Unter den Selskämpfen	0,22	3	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 16 – Dalhauser Straße	0,54	8	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 17 – Selsberg	1,33	16	Die Grundstücke unterliegen dem Erbbaurecht. 9 Grundstücke sind aufgrund der Lage faktisch nicht bebaubar. Die restlichen 7 Grundstücke sind trotz zahlreicher Bemühungen (u.a. 10 Jahre Erlass der Erbbauzinsen) in den letzten



Nr.	Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Fläche ha	Bau- plätze	Eignung/Verfügbarkeit
					Jahren nicht veräußerbar gewesen.
		Bebauungsplan Nr. 17 – Selsberg	0,79	7	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 23b – Südlich der Dalhauer Straße	0,54	8	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
3	Gebäudeleerstand	5 (keine zusammenhängenden Einheiten)			Die leerstehenden Gebäude stehen in der Regel zur Veräußerung.
4	Baulücken	Gesamtes Stadtgebiet	0,93	8	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
5	Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	Gesamtes Stadtgebiet			Die Potentiale wurden in der Vergangenheit bereits genutzt. Weitere Nachverdichtungen sind aufgrund des Rücksichtnahmegebotes nicht möglich.
6	sonstige	-----			-----

Fazit: es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 wird in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 3 und die bestehende Nutzung in der Nachbarschaft ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit unterteilt.

Im WA II (im überwiegenden Teil des Plangebiets) ist eine max. 2-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

In einem Teilbereich wird eine max. 3-geschosssige Bebauung ermöglicht (WA III). Auch hier wird eine GRZ von 0,4; allerdings eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Gebäude sind im Rahmen der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Im WA II sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA III max. 6 Wohnungen zulässig. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass die Wohndichte im Plangebiet nicht zu hoch wird.

Als Puffer zum nördlichen Mühlengraben wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

#### **5.4**

#### **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.

#### **5.5**

#### **Verkehrerschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straßen Am Mühlengraben im Norden und Bevertrift im Süden. Von diesen beiden Straßen aus erfolgt die innere Erschließung der Baugrundstücke. Hierfür ist im Norden die Querung des Mühlengrabens erforderlich. Um langfristig und bei Bedarf eine Erweiterung des Baugebiets nach Westen zu ermöglichen, ist im Plangebiet eine verkehrliche Erweiterung dorthin vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen, ohne deren innere Aufteilung, festgesetzt. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in einem später auszuarbeitenden Ausbauplan.

#### **5.6**

#### **Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Gas-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Beverungen wird gewährleistet. An der Westseite des Flurstücks 98 verläuft eine Fernwärmetrasse von der südwestlich gelegenen Biogasanlage zum Schulzentrum in der Birkenstraße und eine Stromleitung. Im Bebauungsplan wird die Trasse durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Ver- und Entsorger gesichert. Im Süden des Plangebiets wird ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt, um eine Trasse für einen Regenwasserkanal zum dort verlaufenden Wirtschaftsweg dauerhaft zu sichern. Geplant ist das zukünftige Baugebiet von der Energie Westfalen Weser mit einer zentralen Wärmeenergieversorgung auszustatten. In diesem Zusammenhang ist im südöstlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

## 5.7

### Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll über noch zu bauende Regenwasserkanäle einem Regenrückhaltebecken, welches lediglich als Mulde ausgebildet wird, südwestlich des Plangebiets, aber außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Bever, zugeleitet werden. Von dort wird es dem Vorfluter zugeführt.

Das häusliche Schmutzwasser soll ungeklärt den noch zu errichtenden Schmutzwasserkanälen und dann anschließend der zentralen Abwasserbehandlung in der Kernstadt zugeführt werden.

## 5.8

### Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

## 5.9

### Lärmschutz

Im Hinblick auf mögliche Lärmeinwirkungen im Plangebiet ist zu untersuchen, ob aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft (Freibad und Sportplatz mit Parkplatz) erhebliche Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet zu erwarten sind. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist somit die Immissionsbelastung für das geplante WA aufzuzeigen.

Dazu hat die DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld im Auftrag der Stadt Beverungen eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Prognose von Schallimmissionen vom 01.07.2020 ist Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Schallimmissionen - verursacht durch den Betrieb der vorhandenen Sportanlagen (südlich der Straße „Beverttriff“ bzw. östlich der geplanten Wohnbebauung sind ein Sportplatz, ein Freibad und eine Stellplatzanlage vorhanden) - an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt und mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der 18.BImSchV für einen Tagesbetrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten verglichen worden.

Die Schallimmissionssituation infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen in Bezug auf das Plangebiet ist nach der 18.BImSchV für die ungünstigsten Betriebszustände zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen und an Sonn- / Feiertagen zu beurteilen.

Eine Betrachtung zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) erfolgt nicht, da lt. Aussage des Auftraggebers und nach den zur Verfügung gestellten Nutzungszeiten für die vorhandenen Sportanlagen kein Betrieb nach 22 Uhr zu erwarten ist.

Die Nutzung der Sportanlagen durch Schulen wird gemäß 18.BImSchV nicht berücksichtigt. Lt. Aussage des Auftraggebers ist eine Nutzung der Sportanlagen durch Schulen nur an wenigen Tagen pro Jahr (seltene Ereignisse) zu erwarten und wird bei den Berechnungen (Anrechnung der Zeit auf den Beurteilungszeitraum) in Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht mit berücksichtigt.

Das Plangebiet ist durch die entstehenden Geräuschimmissionen der südlich gelegenen Sportanlagen (Sportplatz und Freibad) gemäß der 18.BImSchV vorbelastet. Eine sonstige Vorbelastung durch andere vorhandene und oder geplante Sportanlagen ist lt. Aussage des Auftraggebers nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist bei den Berechnungen ein erhöhter Immissionsrichtwert von 58 dB(A) für ein WA zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass der vorgegebene Immissionsrichtwert zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an den betrachteten Immissionsorten unterschritten wird (s. a. Pkt. 8.3 der schalltechnischen Untersuchung).

#### **Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen zur Tageszeit an Werktagen innerhalb außerhalb der Ruhezeiten**

Immissionsort	Gebiet	$L_r$ tags a. d. RZ [dB(A)]	IRW tags a. d. RZ <sup>1)</sup> [dB(A)]	$L_r$ tags RZ [dB(A)]	IRW tags RZ <sup>1)</sup> [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten Werktagen 8 – 20 Uhr		innerhalb der Ruhezeiten Werktagen 20 – 22 Uhr	
IO1: Whs EG	WA	49,9	58	53,5	58
IO1: Whs OG	WA	51,6	58	55,0	58
IO2: Whs EG	WA	52,1	58	55,7	58
IO2: Whs OG	WA	54,8	58	57,8	58
IO3: Whs EG	WA	51,2	58	55,6	58
IO3: Whs OG	WA	53,9	58	57,4	58
IO4: Whs EG	WA	51,4	58	55,8	58
IO4: Whs OG	WA	52,7	58	57,0	58

vgl. Tabelle 4 der schalltechnischen Untersuchung

**Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen  
zur Tageszeit an Sonn- / Feiertagen innerhalb außerhalb der Ruhezeiten**

Immissionsort	Gebiet	L <sub>r</sub> tags a. d. RZ [dB(A)]	IRW <sub>tags a. d. RZ</sub> <sup>1)</sup> [dB(A)]	L <sub>r</sub> tags RZ [dB(A)]	IRW <sub>tags RZ</sub> <sup>1)</sup> [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten Sonn- / Feiertagen 9 – 13 und 15 – 20 Uhr		innerhalb der Ruhezeiten Sonn- / Feiertagen 13 – 15 / 20 – 22 Uhr	
IO1: Whs EG	WA	50,1	58	53,5	58
IO1: Whs OG	WA	51,9	58	55,0	58
IO2: Whs EG	WA	52,3	58	55,7	58
IO2: Whs OG	WA	54,9	58	57,8	58
IO3: Whs EG	WA	51,1	58	55,6	58
IO3: Whs OG	WA	53,8	58	57,4	58
IO4: Whs EG	WA	51,2	58	55,8	58
IO4: Whs OG	WA	52,6	58	57,0	58

vgl. Tabelle 5 der schalltechnischen Untersuchung

Ein Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit dem zulässigen Maximalpegelkriterium zeigt, dass dieses zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an den betrachteten Immissionsorten unterschritten wird (s. a. Pkt. 8.4 der schalltechnischen Untersuchung).

**Kurzzeitige Geräuschspitzen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten  
zur Tageszeit**

Immissionsort	Gebiet	L <sub>AFmax.</sub> tags a. d. RZ [dB(A)]	L <sub>AFmax, zul.</sub> tags a. d. RZ [dB(A)]	L <sub>AFmax.</sub> tags RZ [dB(A)]	L <sub>AFmax, zul.</sub> tags RZ [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten		innerhalb der Ruhezeiten	
IO1: Whs EG	WA	64	88	64	88
IO1: Whs OG	WA	65	88	65	88
IO2: Whs EG	WA	67	88	67	88
IO2: Whs OG	WA	68	88	68	88
IO3: Whs EG	WA	72	88	72	88
IO3: Whs OG	WA	73	88	73	88
IO4: Whs EG	WA	75	88	75	88
IO4: Whs OG	WA	77	88	77	88

vgl. Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung

Bei seltenen Ereignissen an höchstens 18 Kalendertagen pro Jahr kommen um 10 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zum Tragen. Seltene Ereignisse können z. B. eine Sportwerbeweche, Turniere, Sportfeste, Jubiläumsveranstaltungen, etc. sein.

Die o.g. Lärmwerte können nur eingehalten werden, wenn auf der Westseite der angrenzenden Stellplatzanlage ein Abstandsstreifen von mindestens 18 m zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird (s. Anlage I, Blatt 1 der schalltechnischen Untersuchung). Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Alternativ ist auch eine geeignete Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall möglich.

## 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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S 587) 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 – Plan-SiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) 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 01.07.2020

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, § 86 Landesbauordnung NW

#### Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete (WA II und WA III)** i.S. von § 4 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

#### allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

#### nicht zulässig sind :

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt im WA II 8,50 m und im WA III 11,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA II sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA III max. 6 Wohnungen zulässig.

#### Nebenanlagen, Garagen und Carports

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
  - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
  - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer

Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

### **Artenschutz**

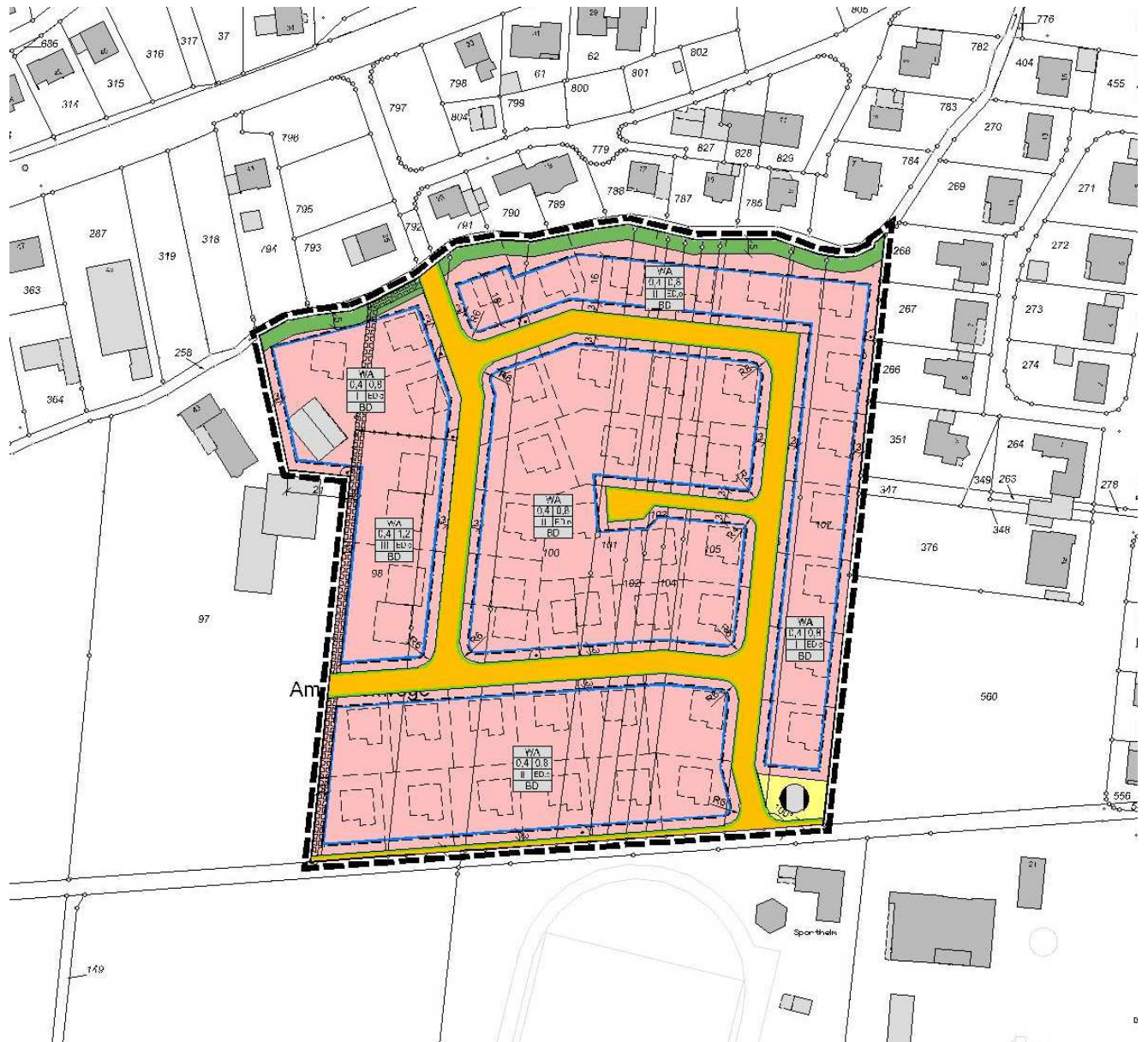
8. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung sind zum Schutz der potenziell im Gebiet bodenbrütenden Vogelarten während deren Fortpflanzungszeit (01.05.-31.07.) nicht möglich, sofern diese nicht bereits vor dem 01.05. begonnen wurden. Bereits begonnene Arbeiten können während der Fortpflanzungszeit weitergeführt werden, wenn sie nicht für mehr als 3 Tage in Folge unterbrochen werden. Ansonsten muss durch avifaunistisches Fachpersonal ein Negativnachweis erbracht werden, der den erneuten Baubeginn ermöglicht.

## **Hinweise:**

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Beverungen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. 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
3. 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.
4. Nach § 34 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG NW) ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, freizuhalten. Gem. § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Gewässerrandstreifen die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.
5. Gehölzfällungen, -rodungen oder -entfernungen i.S.d. § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 29.02. des Folgejahres möglich.
6. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -109.874 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Beverungen ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alternative BauGB.
7. Die Flächen im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Beverungen-Kernstadt“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.



Auszug aus dem Bebauungsplan :





# **Stadt Beverungen**

**Kreis Höxter**

**Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 37**

**„Am Dreckwege“**

**Begründung mit  
textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

**Stand Juli 2020**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
5.4 Denkmalschutz	9
5.5 Verkehrserschließung	9
5.6 Versorgung	9
5.7 Abwasserentsorgung	10
5.8 Vorbeugender Brandschutz	10
5.9 Lärmschutz	10
6. Durchführung	13
<b>Teil B</b>	14
Textliche Festsetzungen	14
Hinweise	15
Auszug aus dem Bebauungsplan	16
<b>Umweltbericht</b>	
<b>schalltechnische Untersuchung</b>	

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

Die Kernstadt Beverungen ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Dort ist im Ziel 2 des Kapitels B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung; 1. Siedlungsstruktur definiert, dass innerhalb der Gemeinden die Siedlungstätigkeit auf die bauleitplanerisch als Siedlungsschwerpunkte dargestellten Siedlungsbereiche auszurichten ist. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnsiedlungsflächen, die gewerblichen Bauflächen und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu sichern und vorrangig auszubauen.

Die Kernstadt Beverungen ist im gültigen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Somit kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

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 soll deshalb im Süden der Kernstadt 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 werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um das Baugebiet realisieren zu können, müssen 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 die 40. Änderung des Flächennutzungsplans und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, 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 des Bebauungsplans den Darstellungen des

Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufgestellt.

## 2.

## PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 betroffene Fläche liegt im Süden der Kernstadt 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.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Grünlandfläche dar. Das Grünland wird teilweise als Pferdewiese genutzt und ist in Teilbereichen mit Gehölzen durchsetzt. Außerdem gibt es noch einen Holzlagerplatz, einen Schuppen und im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Halle, die zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb gehört.

Östlich des Plangebiets schließen sich der Parkplatz des Sportplatzes und Freibads, ein Hotelbetrieb sowie Wohnbebauung entlang der Straßen Jahnweg, Bevertrift und Hersteller Straße (B 83) an.

Südlich bzw. südöstlich befinden sich weitere Wohnbebauung an den Straßen Bevertrift und Hersteller Straße, ein Wirtschaftsweg, das Freibad mit Umkleide- und Sanitärbereich, mehreren Wasserbecken und Liegewiese und der Sportplatz mit Groß- und Kleinspielfeld, Laufbahn, Umkleidekabinen und Vereinsheim und Ackerflächen.

Unmittelbar westlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an den Geltungsbereich an. Der landwirtschaftliche Betrieb wird seit ca. 20 Jahren im Nebenerwerb geführt. Vor ca. 10 Jahren ist die Tierhaltung auf dem Hof eingestellt worden. Die landwirtschaftlichen Gebäude dienen als Unterstellfläche bzw. Maschinenhalle. Außerdem befindet sich noch ein Wohngebäude auf der Hofstelle. Eine Tierhaltung ist auch zukünftig nicht geplant. Ein Teil der Hoffläche wird auf Wunsch des Besitzers mit in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans einbezogen, um hier noch eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglichen zu können. Weiter westlich schließen sich weitere Grünlandbereiche an.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft der Mühlengraben. Daran schließt sich die Wohnbebauung entlang der Straßen Am Mühlengraben und der Dalhauser Straße (B 241) an. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 23 b, 1. Änderung überplant. Neben Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sieht der Bebauungsplan auch schon eine Anbindung des neuen Baugebiets über die Straße Am Mühlengraben vor. Östlich davon befinden sich noch Wohnbebauung und ein Autohaus mit Werkstatt und Ausstellungshalle und –außenflächen.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Wohnbebauung, Freizeitnutzungen (Sportplatz und Freibad) und die vorhandenen Freiflächen.

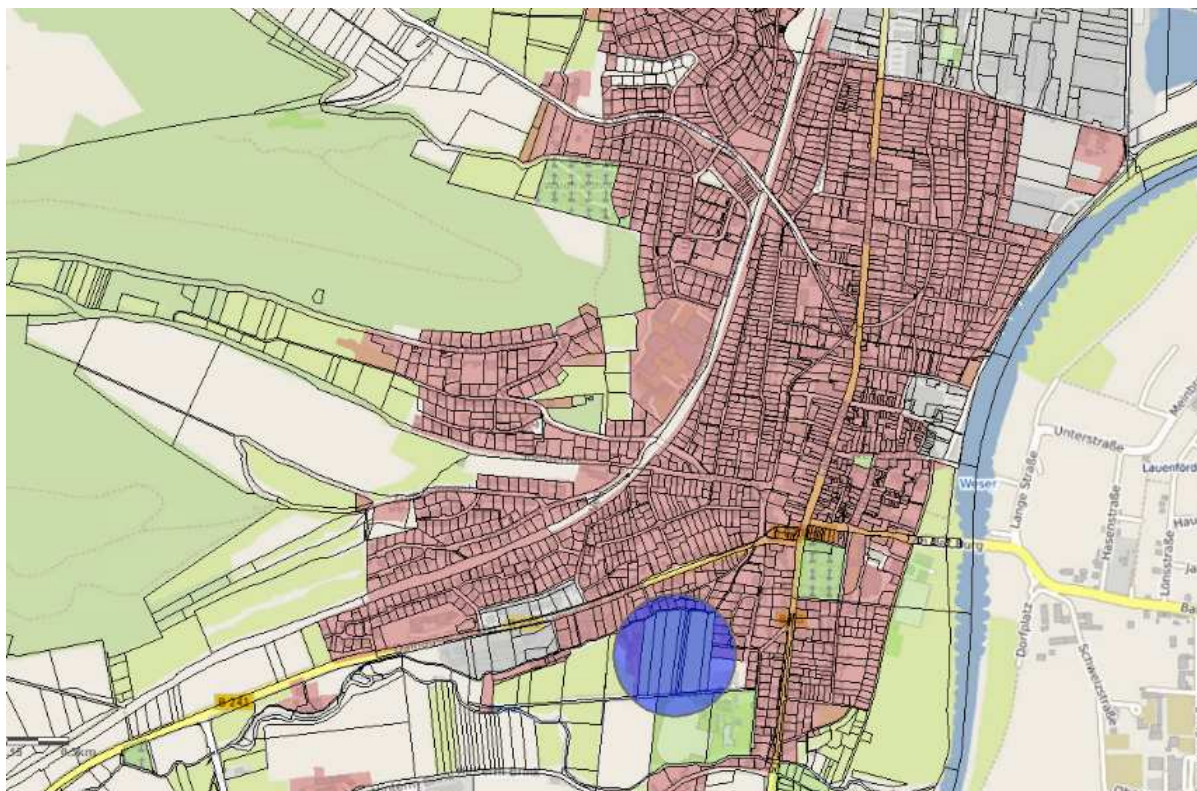
### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

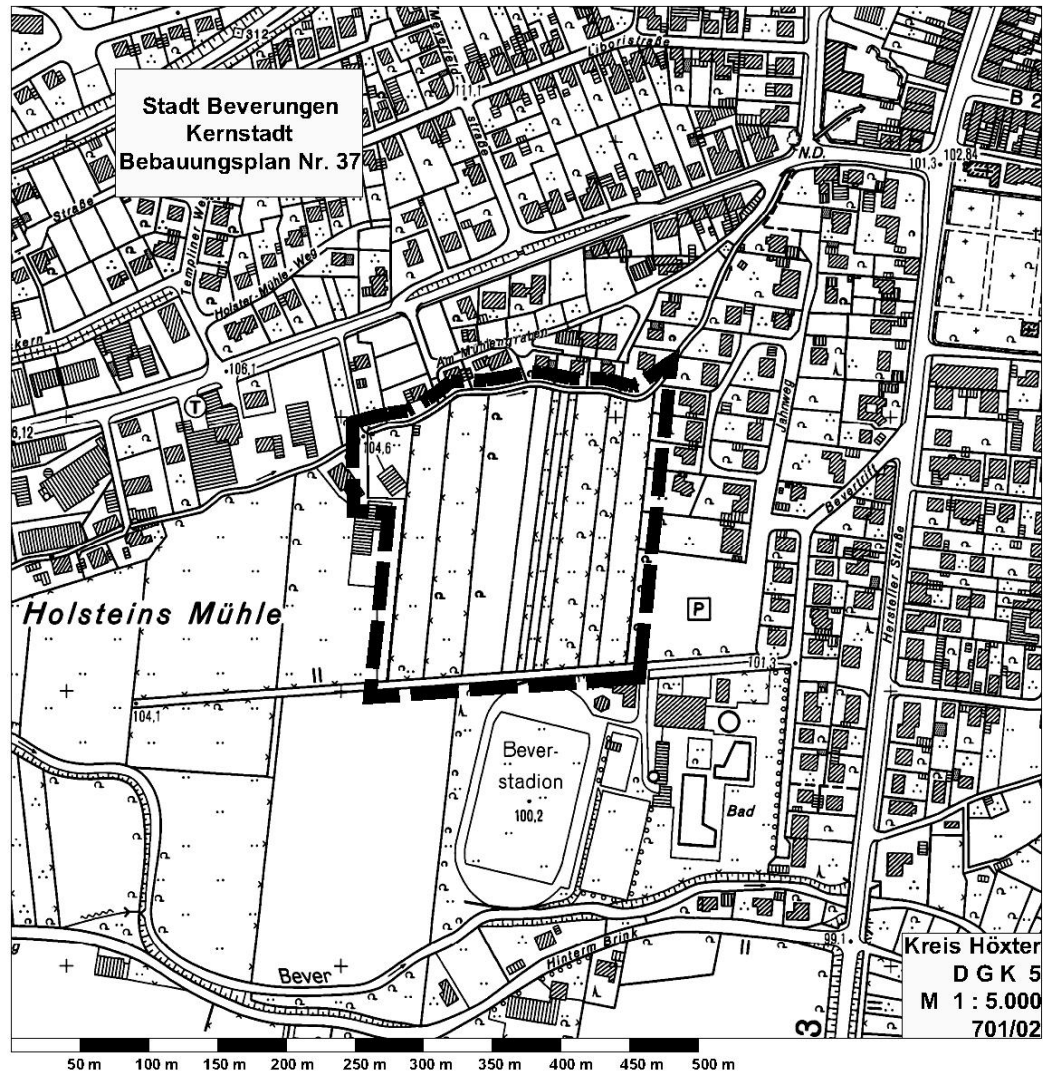
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Beverungen in seiner öffentlichen Sitzung am 15.11.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ in der Kernstadt Beverungen aufzustellen.

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

Der ca. 3,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Beverungen, Flur 21 mit den Flurstücken: 97 tlw., 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 und 107.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





#### 4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, 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 des Bebauungsplans den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Heilquellenschutz- oder

Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Die Flächen im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Beverungen-Kernstadt“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **5. KONZEPT UND PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können in der Kernstadt Beverungen wieder Wohnbaugrundstücke angeboten werden und die Bebauung wird in diesem Bereich von Beverungen arrondiert.

### **5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials**

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Stadt Beverungen soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächenneuanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden.

Daran kann es u. a. fehlen, wenn



Nr.	Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Fläche ha	Bau- plätze	Eignung/Verfügbarkeit
1	<b>Nicht entwickelte Bauflächen im FNP</b>	Fläche „Zum Spring“	0,56	2	Die Einbeziehung der Fläche in die Innenbereichsatzung „Selsberg“ ist von der Bezirksregierung 1988 abgelehnt worden. Des Weiteren sind die Grundstücke auf dem freien Markt nicht verfügbar
2	<b>Potential Bebauungspläne</b>	Bebauungsplan Nr. 1a – Hinterm Graben	0,3	4	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 3 - Bevertrift	0,07	1	Das private Grundstück ist auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 4 - Soester-tal	2,93	25	Eine Fläche von ca. ca. 1,60 ha soll im Rahmen der 41. Änderung des FNP und der 4. Änderung des BP 4 in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Die Flächen sind nicht erschlossen. Damit fallen 15 Bauplätze weg. Diese und die restlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum und sind ist auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 5 – Unterm Galagenberg	0,05	1	Das private Grundstück wird gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzt und ist nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 9 – Westlicher Eisberg	0,46	5	Das private Grundstück wird gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzt und ist nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 14 – Unter den Selskämpfen	0,22	3	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 16 – Dalhauser Straße	0,54	8	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 17 – Selsberg	1,33	16	Die Grundstücke unterliegen dem Erbbaurecht. 9 Grundstücke sind aufgrund der Lage faktisch nicht bebaubar. Die restlichen 7 Grundstücke sind trotz zahlreicher Bemühungen (u.a. 10 Jahre Erlass der Erbbauzinsen) in den letzten

Nr.	Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Fläche ha	Bau- plätze	Eignung/Verfügbarkeit
		Bebauungsplan Nr. 17 – Selsberg	0,79	7	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
		Bebauungsplan Nr. 23b – Südlich der Dalhauer Straße	0,54	8	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
3	Gebäudeleerstand	5 (keine zusammenhängenden Einheiten)			Die leerstehenden Gebäude stehen in der Regel zur Veräußerung.
4	Baulücken	Gesamtes Stadtgebiet	0,93	8	Die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar
5	Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	Gesamtes Stadtgebiet			Die Potentiale wurden in der Vergangenheit bereits genutzt. Weitere Nachverdichtungen sind aufgrund des Rücksichtnahmegebotes nicht möglich.
6	sonstige	-----			-----

Fazit: es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 wird in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 3 und die bestehende Nutzung in der Nachbarschaft ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit unterteilt.

Im WA II (im überwiegenden Teil des Plangebiets) ist eine max. 2-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

In einem Teilbereich wird eine max. 3-geschosssige Bebauung ermöglicht (WA III). Auch hier wird eine GRZ von 0,4; allerdings eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Gebäude sind im Rahmen der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Im WA II sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA III max. 6 Wohnungen zulässig. Durch die Beschränkung soll erreicht werden, dass die Wohndichte im Plangebiet nicht zu hoch wird.

Als Puffer zum nördlichen Mühlengraben wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

#### **5.4**

#### **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.

#### **5.5**

#### **Verkehrerschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straßen Am Mühlengraben im Norden und Bevertrift im Süden. Von diesen beiden Straßen aus erfolgt die innere Erschließung der Baugrundstücke. Hierfür ist im Norden die Querung des Mühlengrabens erforderlich. Um langfristig und bei Bedarf eine Erweiterung des Baugebiets nach Westen zu ermöglichen, ist im Plangebiet eine verkehrliche Erweiterung dorthin vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen, ohne deren innere Aufteilung, festgesetzt. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in einem später auszuarbeitenden Ausbauplan.

#### **5.6**

#### **Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Gas-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Beverungen wird gewährleistet. An der Westseite des Flurstücks 98 verläuft eine Fernwärmetrasse von der südwestlich gelegenen Biogasanlage zum Schulzentrum in der Birkenstraße und eine Stromleitung. Im Bebauungsplan wird die Trasse durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Ver- und Entsorger gesichert. Im Süden des Plangebiets wird ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt, um eine Trasse für einen Regenwasserkanal zum dort verlaufenden Wirtschaftsweg dauerhaft zu sichern. Geplant ist das zukünftige Baugebiet von der Energie Westfalen Weser mit einer zentralen Wärmeenergieversorgung auszustatten. In diesem Zusammenhang ist im südöstlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

## 5.7

### Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll über noch zu bauende Regenwasserkanäle einem Regenrückhaltebecken, welches lediglich als Mulde ausgebildet wird, südwestlich des Plangebiets, aber außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Bever, zugeleitet werden. Von dort wird es dem Vorfluter zugeführt.

Das häusliche Schmutzwasser soll ungeklärt den noch zu errichtenden Schmutzwasserkanälen und dann anschließend der zentralen Abwasserbehandlung in der Kernstadt zugeführt werden.

## 5.8

### Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

## 5.9

### Lärmschutz

Im Hinblick auf mögliche Lärmeinwirkungen im Plangebiet ist zu untersuchen, ob aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft (Freibad und Sportplatz mit Parkplatz) erhebliche Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet zu erwarten sind. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist somit die Immissionsbelastung für das geplante WA aufzuzeigen.

Dazu hat die DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld im Auftrag der Stadt Beverungen eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Prognose von Schallimmissionen vom 01.07.2020 ist Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Schallimmissionen - verursacht durch den Betrieb der vorhandenen Sportanlagen (südlich der Straße „Beverttriff“ bzw. östlich der geplanten Wohnbebauung sind ein Sportplatz, ein Freibad und eine Stellplatzanlage vorhanden) - an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt und mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der 18.BImSchV für einen Tagesbetrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten verglichen worden.

Die Schallimmissionssituation infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen in Bezug auf das Plangebiet ist nach der 18.BImSchV für die ungünstigsten Betriebszustände zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen und an Sonn- / Feiertagen zu beurteilen.

Eine Betrachtung zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) erfolgt nicht, da lt. Aussage des Auftraggebers und nach den zur Verfügung gestellten Nutzungszeiten für die vorhandenen Sportanlagen kein Betrieb nach 22 Uhr zu erwarten ist.

Die Nutzung der Sportanlagen durch Schulen wird gemäß 18.BImSchV nicht berücksichtigt. Lt. Aussage des Auftraggebers ist eine Nutzung der Sportanlagen durch Schulen nur an wenigen Tagen pro Jahr (seltene Ereignisse) zu erwarten und wird bei den Berechnungen (Anrechnung der Zeit auf den Beurteilungszeitraum) in Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht mit berücksichtigt.

Das Plangebiet ist durch die entstehenden Geräuschimmissionen der südlich gelegenen Sportanlagen (Sportplatz und Freibad) gemäß der 18.BImSchV vorbelastet. Eine sonstige Vorbelastung durch andere vorhandene und oder geplante Sportanlagen ist lt. Aussage des Auftraggebers nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist bei den Berechnungen ein erhöhter Immissionsrichtwert von 58 dB(A) für ein WA zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass der vorgegebene Immissionsrichtwert zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an den betrachteten Immissionsorten unterschritten wird (s. a. Pkt. 8.3 der schalltechnischen Untersuchung).

#### **Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen zur Tageszeit an Werktagen innerhalb außerhalb der Ruhezeiten**

Immissionsort	Gebiet	$L_r$ tags a. d. RZ [dB(A)]	IRW tags a. d. RZ <sup>1)</sup> [dB(A)]	$L_r$ tags RZ [dB(A)]	IRW tags RZ <sup>1)</sup> [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten Werktagen 8 – 20 Uhr		innerhalb der Ruhezeiten Werktagen 20 – 22 Uhr	
IO1: Whs EG	WA	49,9	58	53,5	58
IO1: Whs OG	WA	51,6	58	55,0	58
IO2: Whs EG	WA	52,1	58	55,7	58
IO2: Whs OG	WA	54,8	58	57,8	58
IO3: Whs EG	WA	51,2	58	55,6	58
IO3: Whs OG	WA	53,9	58	57,4	58
IO4: Whs EG	WA	51,4	58	55,8	58
IO4: Whs OG	WA	52,7	58	57,0	58

vgl. Tabelle 4 der schalltechnischen Untersuchung

**Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen  
zur Tageszeit an Sonn- / Feiertagen innerhalb außerhalb der Ruhezeiten**

Immissionsort	Gebiet	L <sub>r</sub> tags a. d. RZ [dB(A)]	IRW <sub>tags a. d. RZ</sub> <sup>1)</sup> [dB(A)]	L <sub>r</sub> tags RZ [dB(A)]	IRW <sub>tags RZ</sub> <sup>1)</sup> [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten Sonn- / Feiertagen 9 – 13 und 15 – 20 Uhr		innerhalb der Ruhezeiten Sonn- / Feiertagen 13 – 15 / 20 – 22 Uhr	
IO1: Whs EG	WA	50,1	58	53,5	58
IO1: Whs OG	WA	51,9	58	55,0	58
IO2: Whs EG	WA	52,3	58	55,7	58
IO2: Whs OG	WA	54,9	58	57,8	58
IO3: Whs EG	WA	51,1	58	55,6	58
IO3: Whs OG	WA	53,8	58	57,4	58
IO4: Whs EG	WA	51,2	58	55,8	58
IO4: Whs OG	WA	52,6	58	57,0	58

vgl. Tabelle 5 der schalltechnischen Untersuchung

Ein Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit dem zulässigen Maximalpegelkriterium zeigt, dass dieses zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an den betrachteten Immissionsorten unterschritten wird (s. a. Pkt. 8.4 der schalltechnischen Untersuchung).

**Kurzzeitige Geräuschspitzen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten  
zur Tageszeit**

Immissionsort	Gebiet	L <sub>AFmax.</sub> tags a. d. RZ [dB(A)]	L <sub>AFmax, zul.</sub> tags a. d. RZ [dB(A)]	L <sub>AFmax.</sub> tags RZ [dB(A)]	L <sub>AFmax, zul.</sub> tags RZ [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten		innerhalb der Ruhezeiten	
IO1: Whs EG	WA	64	88	64	88
IO1: Whs OG	WA	65	88	65	88
IO2: Whs EG	WA	67	88	67	88
IO2: Whs OG	WA	68	88	68	88
IO3: Whs EG	WA	72	88	72	88
IO3: Whs OG	WA	73	88	73	88
IO4: Whs EG	WA	75	88	75	88
IO4: Whs OG	WA	77	88	77	88

vgl. Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung

Bei seltenen Ereignissen an höchstens 18 Kalendertagen pro Jahr kommen um 10 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zum Tragen. Seltene Ereignisse können z. B. eine Sportwerbeweche, Turniere, Sportfeste, Jubiläumsveranstaltungen, etc. sein.

Die o.g. Lärmwerte können nur eingehalten werden, wenn auf der Westseite der angrenzenden Stellplatzanlage ein Abstandsstreifen von mindestens 18 m zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird (s. Anlage I, Blatt 1 der schalltechnischen Untersuchung). Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Alternativ ist auch eine geeignete Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall möglich.

## 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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S 587) 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 – Plan-SiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) 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 01.07.2020

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, § 86 Landesbauordnung NW

#### Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete (WA II und WA III)** i.S. von § 4 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

#### allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

#### nicht zulässig sind :

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt im WA II 8,50 m und im WA III 11,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA II sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA III max. 6 Wohnungen zulässig.

#### Nebenanlagen, Garagen und Carports

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
  - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
  - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer



Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

### **Artenschutz**

8. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung sind zum Schutz der potenziell im Gebiet bodenbrütenden Vogelarten während deren Fortpflanzungszeit (01.05.-31.07.) nicht möglich, sofern diese nicht bereits vor dem 01.05. begonnen wurden. Bereits begonnene Arbeiten können während der Fortpflanzungszeit weitergeführt werden, wenn sie nicht für mehr als 3 Tage in Folge unterbrochen werden. Ansonsten muss durch avifaunistisches Fachpersonal ein Negativnachweis erbracht werden, der den erneuten Baubeginn ermöglicht.

## **Hinweise:**

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Beverungen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. 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
3. 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.
4. Nach § 34 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG NW) ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, freizuhalten. Gem. § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Gewässerrandstreifen die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.
5. Gehölzfällungen, -rodungen oder -entfernungen i.S.d. § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 29.02. des Folgejahres möglich.
6. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -109.874 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Beverungen ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alternative BauGB.
7. Die Flächen im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Beverungen-Kernstadt“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

