Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung „Im Märsch" im Stadtbezirk Brakel-Hembsen

Der Original-Bauleitplanentwurf kann auf Anfrage in der Verwaltung, Büro 35, eingesehen (oder angefragt) werden.

Stadt Brakel

Kreis Höxter

Ortschaft Hembsen

Bebauungsplan Nr. 3
1. Änderung

„Im Märsch“

Begründung,
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand Mai 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

~Austug~

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1995 bis 1998 im Süden der Ortschaft Hembsen zwischen den Straßen „Lange Straße“ (K 50) im Norden bzw. Westen, „Im Märsch“ im Osten und einem Bereich südlich der Straße „Zum Futterbusch“ den Bebauungsplan Nr. 3 für das Baugebiet „Im Märsch“ erarbeitet. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 30.04.1998 in Kraft getreten.

In den letzten 20 Jahren ist dann die Bebauung des Gebietes im Bereich der Straßen „Linnenworth“, „Leichstein“ und „Zum Futterbusch“ (tlw.) durchgeführt worden.

In der Ortschaft Hembsen der Stadt Brakel besteht eine weitere Nachfrage nach Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. 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. Die wenigen freien noch vorhandenen Bauplätze liegen überwiegend in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Brakel können derzeit nicht ausreichend Bauplätze angeboten werden.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Ortschaft Hembsen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen hat die Stadt Brakel nun Erweiterungsflächen im Bereich der Straße „Buchlied“ zwischen der „Langen Straße“ und der Straße „Zum Futterbusch“ erworben, die möglichst kurzfristig erschlossen werden sollen.

Im Rahmen der Planungen für die Erschließungsanlagen wurde vorgeschlagen, die Erschließungsstraße und die überbaubaren Flächen zu verändern, da die topografische Situation für die öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen sonst einen erheblichen Aufwand auslösen würde. Die neue Plankonzeption sieht eine geringfügig veränderte Straßenführung und somit auch eine Neuordnung der Baugrundstücke mit den überbaubaren Grundstücksflächen vor.

Durch die neue Planung werden die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 3 nicht berührt, so dass auch unter Berücksichtigung der anderen Voraussetzungen des § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach dieser Vorschrift durchgeführt werden kann.

Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in Hembsen.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 betroffene Fläche liegt im Süden der Ortschaft Hembsen zwischen der „Lange Straße“ im Norden bzw. Westen und der Verlängerung der Straße „Zum Futterbusch“ im Süden und der vorhandenen Bebauung an den Straßen „Im Märsch“ und „Zum Futterbusch“.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden sich landwirtschaftliche Freiflächen (Acker und Grünland) und ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

Unmittelbar westlich schließt sich die K 50 an. dahinter verläuft die Bahnlinie. Nördlich angrenzend an die „Lange Straße“ befindet sich eine Tennisanlage. Östlich des Plangebiets sind im Bereich der Straßen „Linnenworth“, „Leichstein“ Wohngebäude vorhanden. Südlich schließt sich nördlich bzw. südlich der Straße „Zum Futterbusch“ und im Bereich der Straßen „Hamelsgrund“ und „Fatimastraße“ weitere Wohnbebauung an.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Wohnnutzung und die angrenzenden Freiflächen.

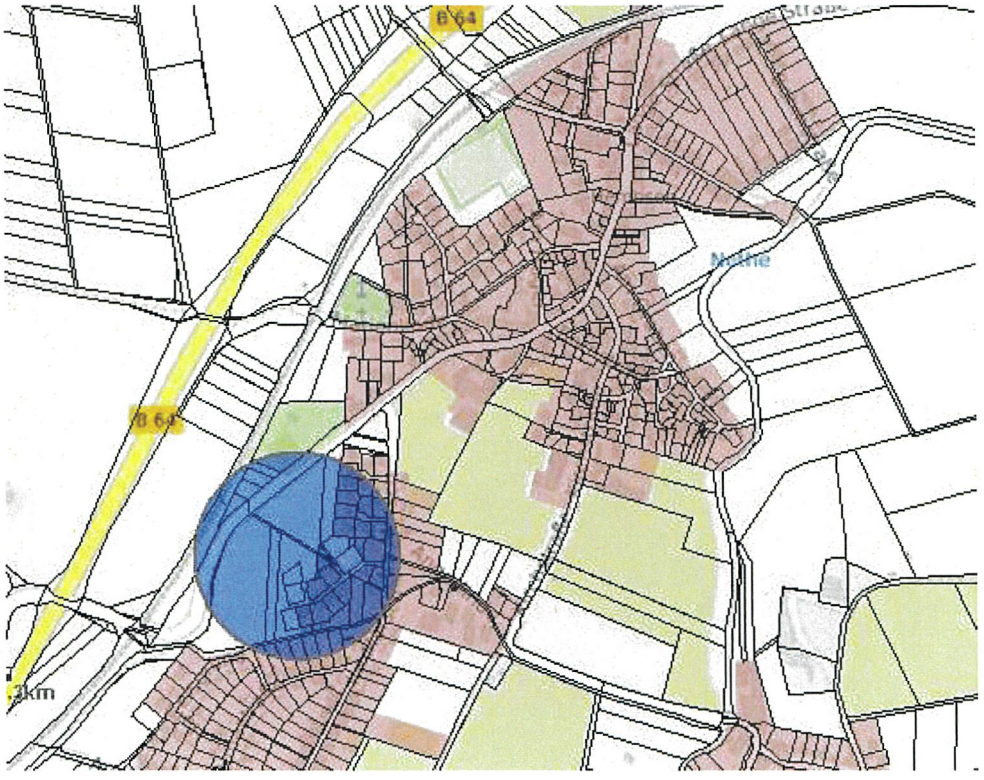
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

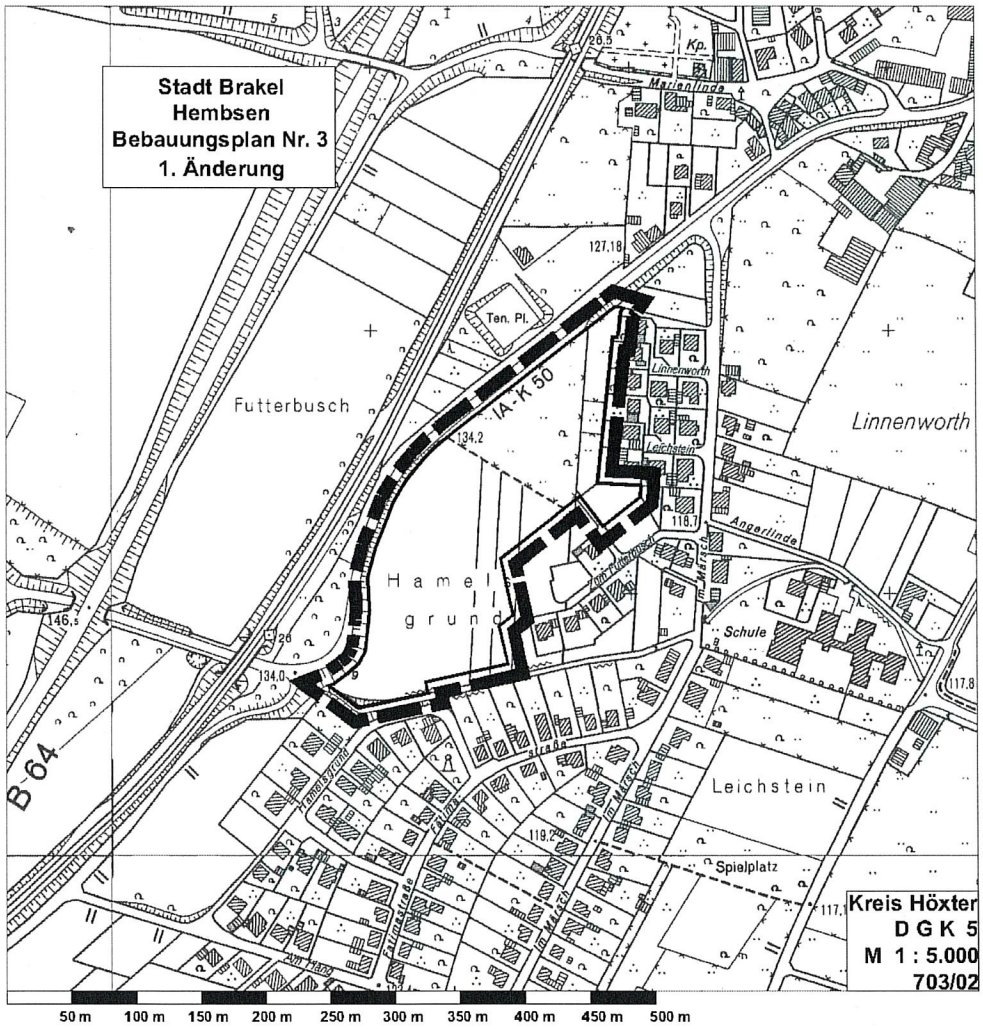
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unter Berücksichtigung der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brakel möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Hembsen, Flur 9 mit den Flurstücken: 150, 202, 203, 241 und 222 tlw. und
Flur 10 mit den Flurstücken: 43, 44 tlw., 7 tlw. und 81 tlw.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel ist der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Lage der Erschließungsstraße und die überbaubaren Flächen sollen geändert werden, da die topografische Situation für die öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen sonst einen erheblichen Aufwand auslösen würde. Die neue Plankonzeption sieht eine geringfügig veränderte Straßenführung und somit auch eine Neuordnung der Baugrundstücke mit den überbaubaren Grundstücksflächen vor.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3 keine Änderungen.

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 und die anschließende Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist auch die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 gültig war, auf die BauNVO 2017.

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.

Im Plangebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise Vorhaben als Einzel- oder Doppelhaus mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vergrößert und eine verbindliche Firstrichtung wird nicht mehr vorgegeben, so dass der Bauherr flexibler bei der Wahl der Gebäudestellung auf dem Grundstück ist. Damit ist insgesamt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten und Einfriedungen entfallen.

Die Stadt Brakel verfolgt für diesen Bereich hinsichtlich der Festsetzungen in dem Bebauungsplan eine geänderte städtebauliche Zielrichtung. Diese sollen für den Bauherren ein Maximum an Spielraum bieten, eine geänderte, flexiblere und modernere Architektur und Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke ermöglichen, aber gleichzeitig eine notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

5.3 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 Brakel 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.

5.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die „Lange Straße“ (K50) und die Straße „Zum Futterbusch“. Zur Erschließung der Grundstücke ist noch ein kleiner Stichweg

mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Zur fußläufigen Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung sind ein Fußweg zur Straße „Zum Futterbusch“ und ein Fußweg zur Straße „Hamelsgrund“ vorgesehen.

5.5 Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Hembsen wird gewährleistet.

5.6 Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ergibt sich durch die Überarbeitung keine Änderung zum B-Plan Nr. 3.

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.

Das Planungsbüro Andreas Hoemann, Brakel-Gehrden, hat bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 im Auftrag der Stadt Brakel im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Bodendurchlässigkeit des Baugrundes untersucht und festgestellt, dass dieser nicht geeignet ist, das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungseinrichtungen aufzunehmen, da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu gering ist und teilweise von einem sehr hohen Grundwasserstand auszugehen ist.

Daher soll das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über noch zu ergänzende Regenwasserkanäle der Nethe zugeführt werden.

Das Schmutzwasser wird über noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle der Kläranlage in Hembsen zugeführt.

5.7 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.

6. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder erfolgt sind. Dies trifft hier zu, denn eine bauliche

Nutzung ist auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans gegeben.
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) und die Flächen für Strauch- und Baumbepflanzungen sind verschoben worden, aber flächenmäßig sogar etwas vergrößert worden. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7. ARTENSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind landwirtschaftliche Freiflächen (Acker und Grünland) vorhanden.

Die Flächen im Geltungsbereich sind weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch sind sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @linfos des LANUV bekannt. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen oder Sträuchern, Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche um konventionelle landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) handelt, sind Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere Offenlandbrüter, nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der potentiellen Vorkommen von Offenlandbrütern ist eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

Durch die vorgesehene Planung werden unter Berücksichtigung der o.g. Beschränkungen keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

8. DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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-

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** 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:

- 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig:

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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Im Plangebiet wird die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Als max. Gebäudehöhe im Plangebiet gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt im Plangebiet das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 8,50 m.

Im WA* wird zusätzlich eine max. Wandhöhe festgesetzt. Als Wandhöhe im WA* gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Bei hängigem Gelände gilt im WA* das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut im rechnerischen Mittel. Die max. Wandhöhe im WA* beträgt 4 m.

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., 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.

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

8. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
d) Alle flachen oder flachgeneigten Dachflächen (bis 15°) von überdachten Stellplätzen, Garagen oder Nebengebäuden sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

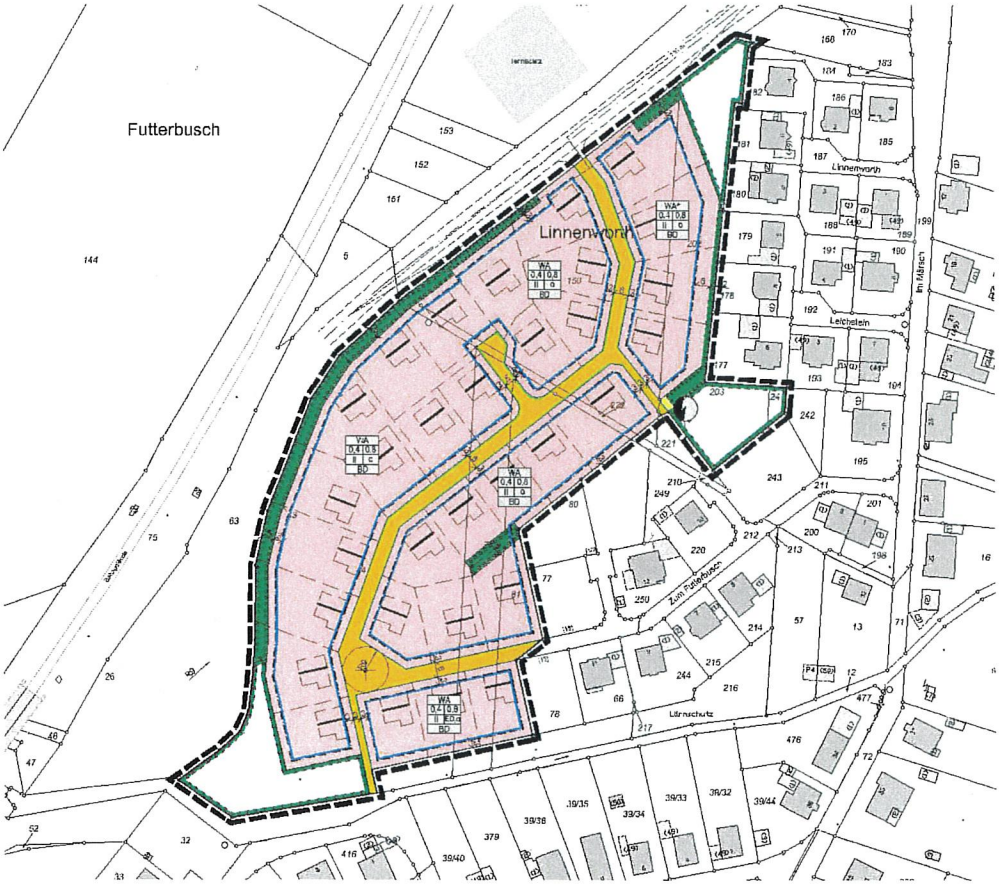
9. Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 20 und 25 a BauGB festgesetzt:

a) auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch- und Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen - ein Strauch pro 1,5 m² und ein hochstämmiger Baum pro 25 m² zu bepflanzende Fläche - vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
b) auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Zwetsche, Kirsche u.ä., Sorten, ein Baum pro 50 m² zu bepflanzende Fläche) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Unterkultur ist extensives Grünland vorzusehen.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel „Untere Denkmalbehörde“ oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 / 5918961 E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung 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 oder die Ordnungsbehörde der Stadt Brakel zu benachrichtigen.

3. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

Auszug aus dem Bebauungsplan: