

**Bebauungsplan Nr. 4 - 2.
Änderung „Papenkamp“
im Stadtbezirk Bellersen**

***Der
Original-
Bauleitplanentwurf
kann in der Verwaltung,
Büro 35, eingesehen
werden.***



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Ortschaft Bellersen

Bebauungsplan Nr. 4
2. Änderung

„Papenkamp“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand März 2022

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

- Auszug -

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1993 bis 1995 den Bebauungsplan Nr. 4 „Papenkamp“ für einen Bereich im Süden der Ortschaft Bellersen zwischen der Meinolfusstraße (L 825) im Westen, und dem Mühlengraben im Osten aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist 1999 in einer ersten Änderung überarbeitet worden.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD), Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Wohnmobilhafen, SO Ferienhausgebiet, SO Hotelbetrieb), eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnmobilhafen, eine Fläche für die Landwirtschaft und die entsprechenden Erschließungsstraßen fest.

Das Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich im Süden der Ortschaft Bellersen, zwischen dem bestehenden Wohnmobilhafen und dem Mühlengraben. Für diesen Bereich setzt dieser momentan Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Wohnmobilhafen, SO Ferienhausgebiet, und SO Hotelbetrieb) fest.

In diesem Bereich sind zwei unbebaute Grundstücke vorhanden. Für diese beiden Grundstücke bestand in den vergangenen 25 Jahren kein Interesse an der Errichtung eines Ferienhauses. Insgesamt wird für diesen Bereich nicht mehr der ausschließliche Bedarf für Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Wohnmobilhafen, SO Ferienhausgebiet und SO Hotelbetrieb) gesehen.

Vorgesehen ist für den Geltungsbereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. So können im Rahmen der Innenentwicklung weitere Wohnbaugrundstücke angeboten werden, zumal die Nachfrage danach gegeben ist. Des Weiteren ist im Hinblick auf einen weiteren untergeordneten Bedarf an Ferienwohnungen in diesem Bereich festzustellen, dass durch die 2017 in Kraft getretene Baunutzungsverordnung (BauNVO) im § 13a klar gestellt wurde, dass diese Nutzung zu den nicht störenden Gewerbebetrieben i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören. Somit können Ferienwohnungen auch im Rahmen eines WA ausnahmsweise zugelassen werden.

Für den bestehenden Wohnmobilhafen, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnmobilhafen festgesetzt und der von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht direkt betroffen ist, wird eine Erweiterung seitens der Stadt nicht gesehen. Außerdem haben sich Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung in der Vergangenheit abweichend von den Regelungen des Bebauungsplans entwickelt. Diese sollen mit der vorgesehenen Änderung planungsrechtlich abgesichert werden.

Um diese städtebaulichen Ziele erreichen zu können, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in der Ortschaft Bellersen.

Mit der Änderung 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 Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich im Süden der Ortschaft Bellersen, zwischen dem bestehenden Wohnmobilhafen und dem Mühlengraben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein öffentlicher Parkplatz, ein Backhaus, zwei 1-geschossige Gebäude, zwei unbebaute Grundstücke und der Komplex der historischen Bellerser Mühle, welche ursprünglich als Restaurant und Hotel genutzt wurde und seit 2009 als Musikakademie mit Seminarangeboten betrieben wird.

Westlich des Plangebiets grenzt der Wohnmobilhafen an. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich an den Straßen Zum Mühlengrund und der Meinolfusstraße mehrere Wohngebäude. Entlang der Meinolfusstraße liegt noch eine Freifläche (Grünland). Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 4 als Dorfgebiet festgesetzt.

Östlich schließen sich der Mühlengraben, die Brucht, eine Teichanlage und landwirtschaftliche Freiflächen an das Plangebiet an. Südlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Freiflächen und landwirtschaftliche Nebengebäude.

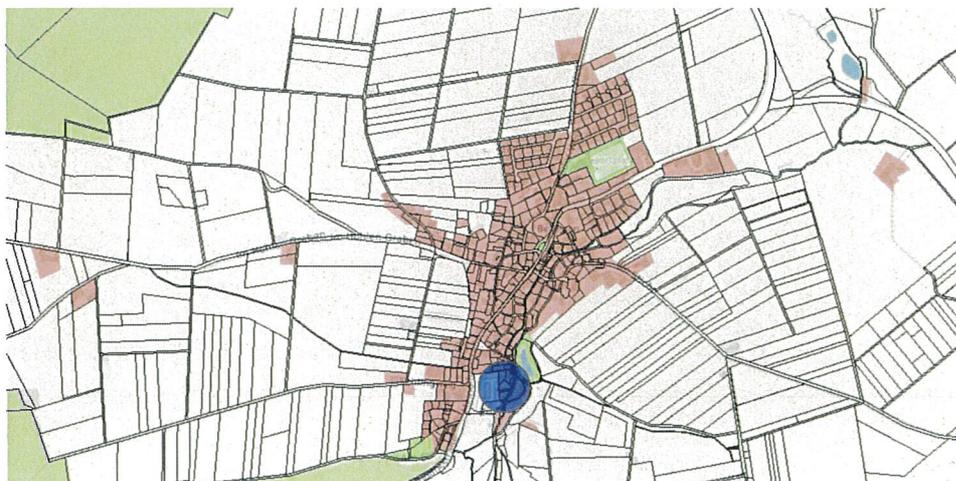
Insgesamt sind das Plangebiet und das Nähere Umfeld durch den Wohnmobilhafen, eine Wohnnutzung, das Backhaus, die Musikakademie und die angrenzenden Freiflächen geprägt.

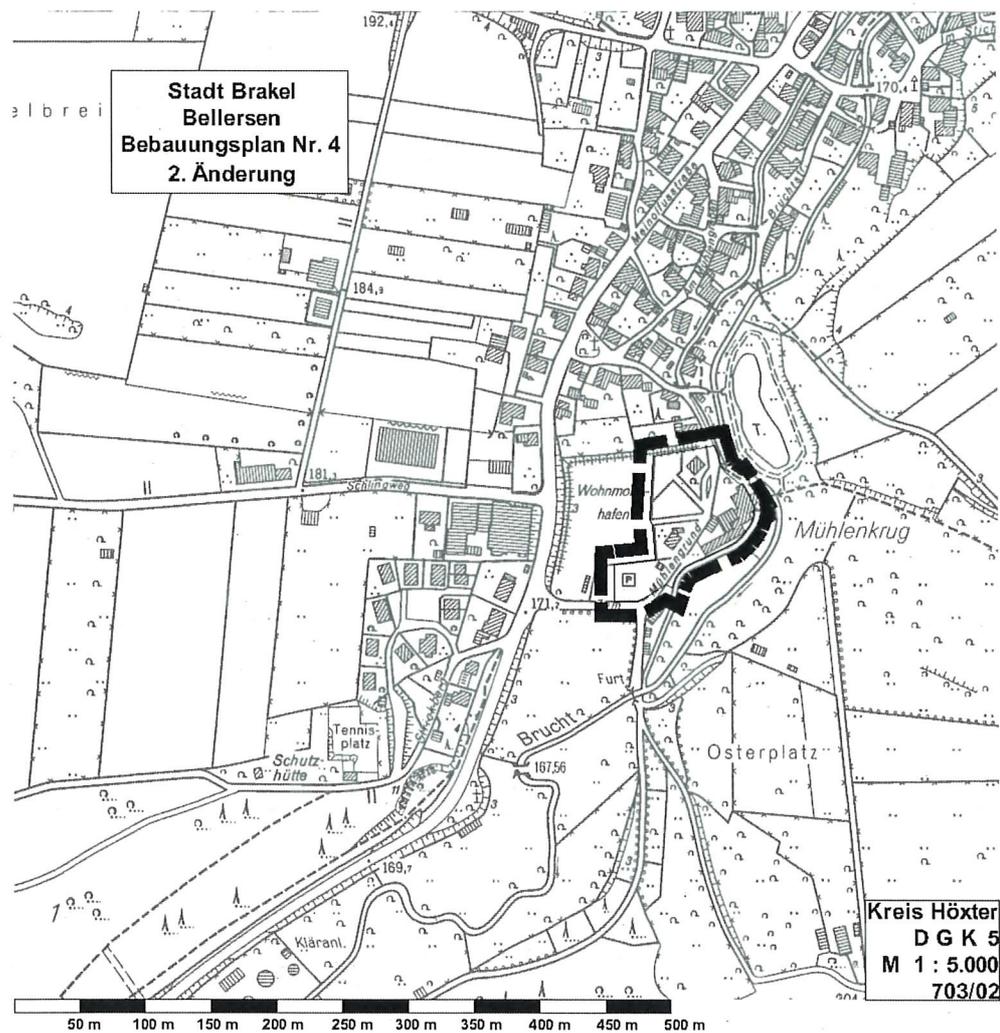
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 02.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung in der Ortschaft Bellersen aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der 0,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Bellersen, Flur 14 mit den Flurstücken: 304 tlw., 302, 303 tlw., 301, 300 tlw., 299, 298, 308, 309, 310, 306 tlw., 320 und 265 tlw.

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





4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Rechnung getragen.

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

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Für das Plangebiet wird nicht mehr der ausschließliche Bedarf für Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Wohnmobilhafen, SO Ferienhausgebiet und SO Hotelbetrieb) gesehen. Auch in dem geplanten WA können Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Des Weiteren können im Rahmen der Innenentwicklung weitere Wohnbaugrundstücke angeboten werden, da die Nachfrage danach gegeben ist. Zusätzlich sollen vorhandene Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird 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 „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 Vorhaben im Rahmen der offenen Bauweise in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit ist eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Für den Bereich der Bellerser Mühle wird darauf hingewiesen, dass hier noch die Ortsbau-satzung der Stadt Brakel, Stadtbezirk Bellersen von 1993 zusätzlich anzuwenden ist.

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 Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Zum Mühlengrund. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

5.5 Versorgung

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

5.6**Abwasserentsorgung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwassersituation keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 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 Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das Niederschlagswasser der bisher unbebauten Grundstücke (Flurstücke 300 und 301) soll auf diesen versickert werden. Hierzu liegt eine Untersuchung zur Dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Ermittlung der Bodendurchlässigkeit vom Geotechnischen Büro Willtschut vom 18.09.2021 vor. Hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass bei einem ausreichenden Flächenvolumen für Versickerungsanlagen eine Versickerung erfolgen kann.

Das häusliche Schmutzwasser soll ungeklärt dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Zum Mühlengrund zugeführt werden.

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.

5.8**Immissionsschutz**

Unmittelbar westlich grenzt der Wohnmobilhafen an das Plangebiet an. Durch das Nutzerverhalten kann es vereinzelt zu Lärmeinwirkungen im geplanten WA kommen. Insofern kann das WA hier als vorbelastet eingestuft werden. Somit sind die gebietsüblichen Lärmeinwirkungen des Wohnmobilhafens im WA hinzunehmen.

5.9**Artenschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein öffentlicher Parkplatz, ein Backhaus, zwei 1-geschossige Gebäude, zwei unbebaute Grundstücke und der Komplex der historischen Bellerser Mühle. Die zwei unbebauten Grundstücke stellen sich als Grünland mit einigen Gehölzen dar. Die Flächen sind weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch sind sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotop (§ 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 fest-

Teil B

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 wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 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 und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände 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 8,50 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 die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
5. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
3. Für den Bereich der Bellerser Mühle wird darauf hingewiesen, dass hier noch die Ortsbausatzung der Stadt Brakel, Stadtbezirk Bellersen von 1993 zusätzlich anzuwenden ist.
4. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Wohnmobilhafen kann das WA als lärmvorbekannt gelten. Geräusche vom angrenzenden Wohnmobilhafen sind hinzunehmen.
5. Der allgemeine und besondere Artenschutz nach §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Vögel, Hornissen und Kleinsäuger, z.B. Fledermäuse, zu berücksichtigen. Vor Zugriff auf Gehölze sind diese gutachterlich auf potenzielle Lebensstätten der genannten Arten zu untersuchen und erforderlichenfalls Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Zerstörung von Vogelbruten, Nestern geschützter Insekten oder Fledermaus-Wochenstuben ist unzulässig. Sofern die Beseitigung einer Lebensstätte unvermeidbar ist, ist das weitere Vorgehen vorab mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Höxter abzustimmen und die Lebensstätte zu ersetzen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

