



Stadt Marienmünster

Kreis Höxter

Ortschaft Bredenborn

Bebauungsplan Nr. 7

„Auf dem Bornfeld“

**Begründung,
Textliche Festsetzungen und Hinweise,
Umweltbericht**

Stand April 2024

frühzeitige Behördenbeteiligung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	1
2.	Plangebiet und umgebung	2
3.	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	3
5.	Konzept und Planung	4
5.1	Städtebauliche Konzeption	4
5.2	Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	4
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung	6
5.4	Denkmalschutz	6
5.5	Verkehrerschließung	6
5.6	Versorgung	7
5.7	Abwasserentsorgung	7
5.8	Vorbeugender Brandschutz	7
5.9	Immissionsschutzschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.	Durchführung	7
	Textliche Festsetzungen.....	8
	Hinweise	10
	Auszug aus dem Bebauungsplan	11

Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Marienmünster hat von 1992 bis 1995 im Westen der Ortschaft Bredenborn im Bereich der Straßen Kohlhof und Josefstraße den Bebauungsplan Nr. 4 für das Baugebiet „Der alte Kohlhof“ erarbeitet. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 27.10.1995 in Kraft getreten.

Das Baugebiet ist im Bereich der Straßen Kohlhof und Josefstraße mittlerweile komplett vollgelaufen und überwiegend mit Wohngebäuden bebaut worden.

In der Ortschaft Bredenborn der Stadt Marienmünster 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 in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Marienmünster können derzeit keine Bauplätze angeboten werden.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Ortschaft Bredenborn und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Stadt Marienmünster das Baugebiet „Kohlhof“ nun nach Westen zu erweitern.

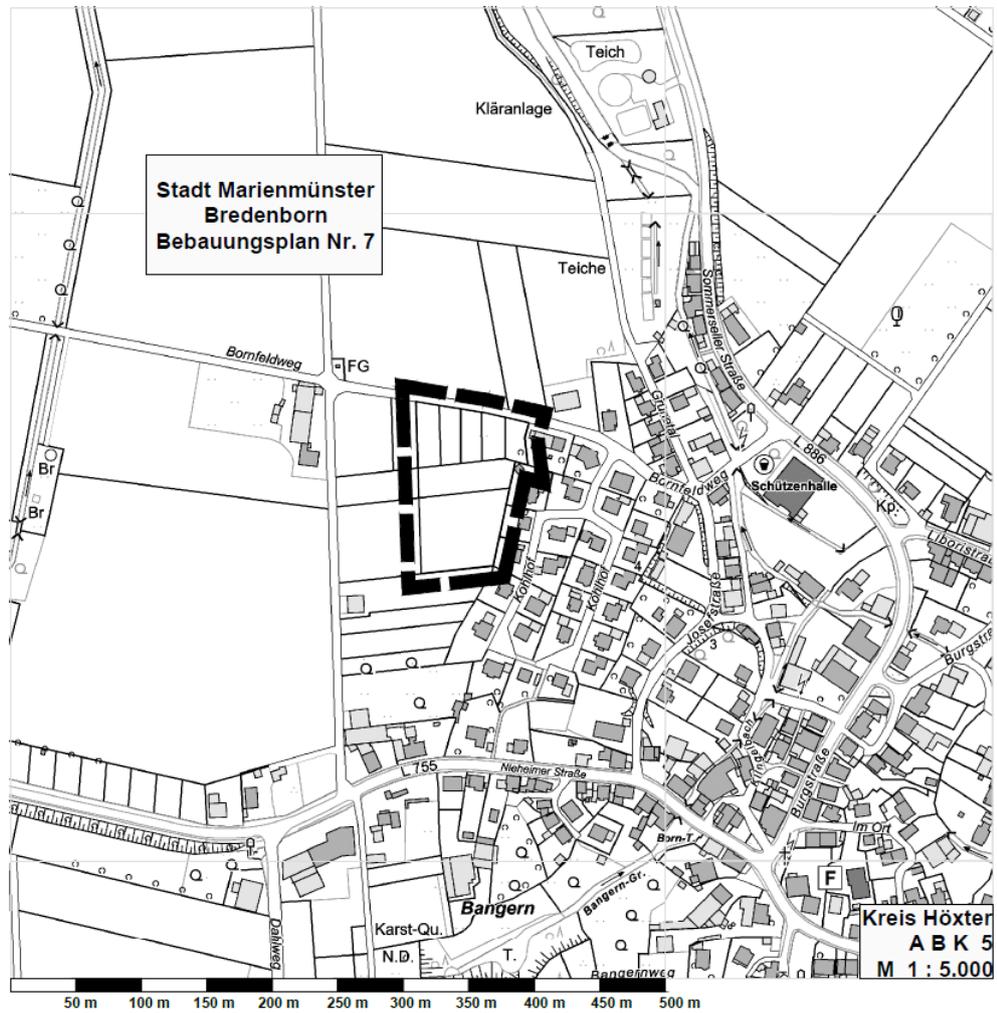
Die anvisierte Fläche grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich und das Baugebiet „Kohlhof“ an und würde die Ortschaft hier homogen abrunden. Aus Sicht der Stadt Marienmünster stellt die vorgesehene Planung eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur bisherigen Wohnbauentwicklung dar.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung. Mit der Überplanung dieser Flächen reagiert die Stadt Marienmünster auf die gestiegene Nachfrage nach erschlossenen bzw. erschließungsfähigen Grundstücken. Die Planung stellt eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung in Bredenborn dar.

Um die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen in Bredenborn zur Eigenentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Fläche zu schaffen und um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bornfeld“ erforderlich.

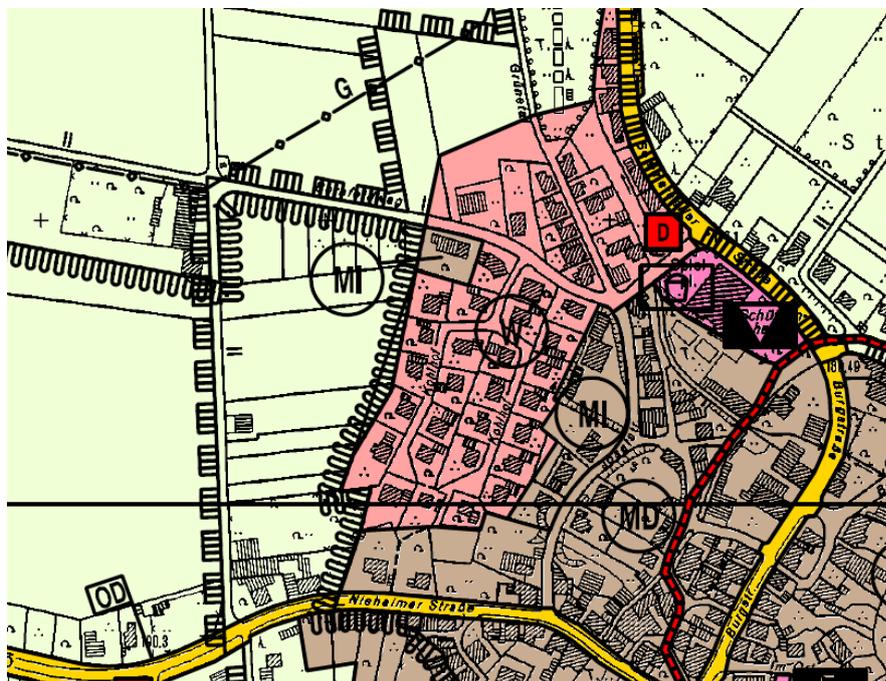
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine private Grünfläche sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat die Stadt Marienmünster beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 22. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 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. 7 „Bornfeld“ aufgestellt.



4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Marienmünster beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 21. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, Landschafts- oder Heilquellenschutzgebiet. Der Geltungsbereich liegt allerdings in der Zone III des Wasserschutzgebiets Marienmünster-Bredenborn. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können im Ortsteil Bredenborn wieder Wohnbaugrundstücke angeboten werden und die Wohnbebauung wird in diesem Bereich von Bredenborn ergänzt.

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 den § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem 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 Hansestadt Warburg 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 Innenentwicklungspotentiale 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

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessenten zu rechnen ist,
- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolgsversprechend sind,
- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

Die folgende Tabelle enthält die gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	-----	-----
Potential Bebauungsplan	Bredenborn Nr. 1 Bredenborn Nr. 2	4 private Bauplätze 5 private Bauplätze
Potential Satzung	-----	-----
Brachflächen	-----	-----
Gebäudeleerstand	8 Gebäude	in privater Hand (Leerstandskataster 2023)
Baulücken	3 Grundstücke	in privater Hand (Realnutzungskartierung 2023)
	1 Grundstück	Aufgrund Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb nicht bebaubar
	1 größere landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bebaubar wäre	In privater Hand
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	-----	-----
sonstige	-----	-----
<i>die privaten Baugrundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar</i>		

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

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 und die anschließende Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung 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.

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. Damit ist insgesamt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird.

5.4 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße Bornfeldweg. Von dort zweigt zur Erschließung der Grundstücke eine Erschließungsstraße nach Süden ab.

5.6**Versorgung**

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

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.

Daher soll das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über Regenwasserkanäle der Beber zugeführt werden.

Das Schmutzwasser wird über noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt.

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.

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Sozialplans i. S. v. von § 180 BauGB.

Höxter, den 22.04.2024

Marienmünster, den

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

STADT MARIENMÜNSTER
Der Bürgermeister

Michael Engel

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. 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. 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.

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

6. Abhängig vom Umweltbericht

Artenschutz

7. Abhängig vom Umweltbericht

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
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 Marienmünster zu benachrichtigen.

