

# **Stadt Brakel**

**Kreis Höxter**

**Ortschaft Bellersen**

## **teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2**

**Begründung, Hinweise, Umweltbericht**

**Stand September 2020**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

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

## **Umweltbericht**

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1966 bis 1969 den Bebauungsplan Nr. 2 in der Ortschaft Bellersen aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10.02.1969 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Bellersen, nördlich der Meinolfusstraße (L 825) und östlich der Straße Blinder Weg und umfasst zusätzlich noch den Bereich der Kirche.

Der Bebauungsplan ist von 1973 bis 1976 in einer 1. Änderung für einen Teilbereich überarbeitet worden. 1981/82 erfolgte eine 2. Änderung für den nördlichen Teil des Bebauungsplans.

Der momentan gültige Bebauungsplan (Urplan und 1. und 2. Änderung) setzt im Wesentlichen als besondere Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) fest. Des Weiteren sind eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderspielplatz, Sportplatz und Friedhof, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (hier Trafostation), die erforderlichen Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche sind noch eine Sporthalle und zweckgebundene bauliche Anlagen wie Umkleidekabinen o.ä. zulässig.

Ein Bauherr möchte nun östlich des Blinden Weges und nördlich der Meinolfusstraße (L 825) auf dem Flurstück 235, Flur 14 in der Gemarkung Bellersen ein Einfamilienhaus errichten.

Das Vorhaben widerspricht allerdings den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans, der hier die o.g. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt.

Die Festsetzung dieser öffentliche Grünfläche Sportplatz diene dem Zweck, hier Erweiterungsmöglichkeiten für die Sportstätten (Sportplatz, Sporthalle) zu schaffen. Aus Sicht der Stadt Brakel besteht allerdings an den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen in dem bestehenden Umfang kein Bedarf mehr. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vor 44 Jahren hat sich, abgesehen von der Sporthalle und dem Sportplatz, kein weiterer Bedarf für Flächen für Sportanlagen ergeben. Der gültige Bebauungsplan Bellersen Nr. 2 ist aus Sicht der Stadt Brakel überarbeitungsbedürftig und soll in einem Teilbereich aufgehoben werden.

Daher hat sich der Bauausschuss der Stadt Brakel dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 2 teilweise aufzuheben. Von der Aufhebung ist der bisher zu Sportzwecken ungenutzte Teil des gültigen Bebauungsplans betroffen, der zwischen der Meinholfushalle im Norden, der Meinolfusstraße im Süden, dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet entlang des Blinden Weges im Westen und dem Friedhof im Osten liegt. Die übrigen Flächen, sind von der Aufhebung nicht betroffen.

Das ursprüngliche Planungskonzept ist hier offensichtlich ins Leere gelaufen, da keine entsprechenden Vorhaben entstanden sind. Offensichtlich bestand an den bisherigen Nutzungsoptionen (öffentliche Grünfläche Sportplatz) über die Sporthalle und den Sportplatz hinaus kein Bedarf bzw. kein Interesse.

Die Flächen werden momentan als Grünland genutzt bzw. es sind noch einige untergeordnete Nebenanlagen und eine Zufahrt bzw. Lagerplatz des angrenzenden Gewerbebetriebes vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet (hier Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Das bedeutet, dass das oben erwähnte geplante Einfamilienhaus grundsätzlich nach § 34 BauGB zugelassen werden kann. Somit kann hier im Rahmen der Innenverdichtung weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, sollen die o.g. Flächen im Rahmen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 in Bellersen zurück genommen werden.

## **2.**

### **PLANGEBIET UND UMGEBUNG**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Bellersen zwischen der Meinolfushalle im Norden, der Meinolfusstraße im Süden, dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet entlang des Blinden Weges im Westen und dem Friedhof im Osten.

Innerhalb des Aufhebungsbereichs sind einige untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Carport, Taubenschlag) und eine Zufahrt bzw. Lagerplatz des angrenzenden Gewerbebetriebes vorhanden. Die übrigen Flächen werden als Grünland genutzt, welches teilweise gehölzbestanden ist.

Nördlich bzw. östlich des Aufhebungsbereichs befinden sich die Meinolfushalle, der Sportplatz, das Feuerwehrgerätehaus und der Friedhof. Unmittelbar südlich verläuft die Meinolfusstraße (L 825). Daran schließt sich Wohnbebauung an. Westlich des Plangebiets befinden sich ein Gewerbebetrieb (Möbelbranche) und Wohnbebauung. Dahinter verläuft die Straße Blinder Weg. Daran schließen sich weitere Wohnbebauung und ein Gewerbebetrieb (Transport) an.

Insgesamt ist der Aufhebungsbereich geprägt durch die Grünlandflächen und die angrenzende Wohnbebauung, die Sportplatznutzung, Meinolfushalle und gewerbliche Nutzung.

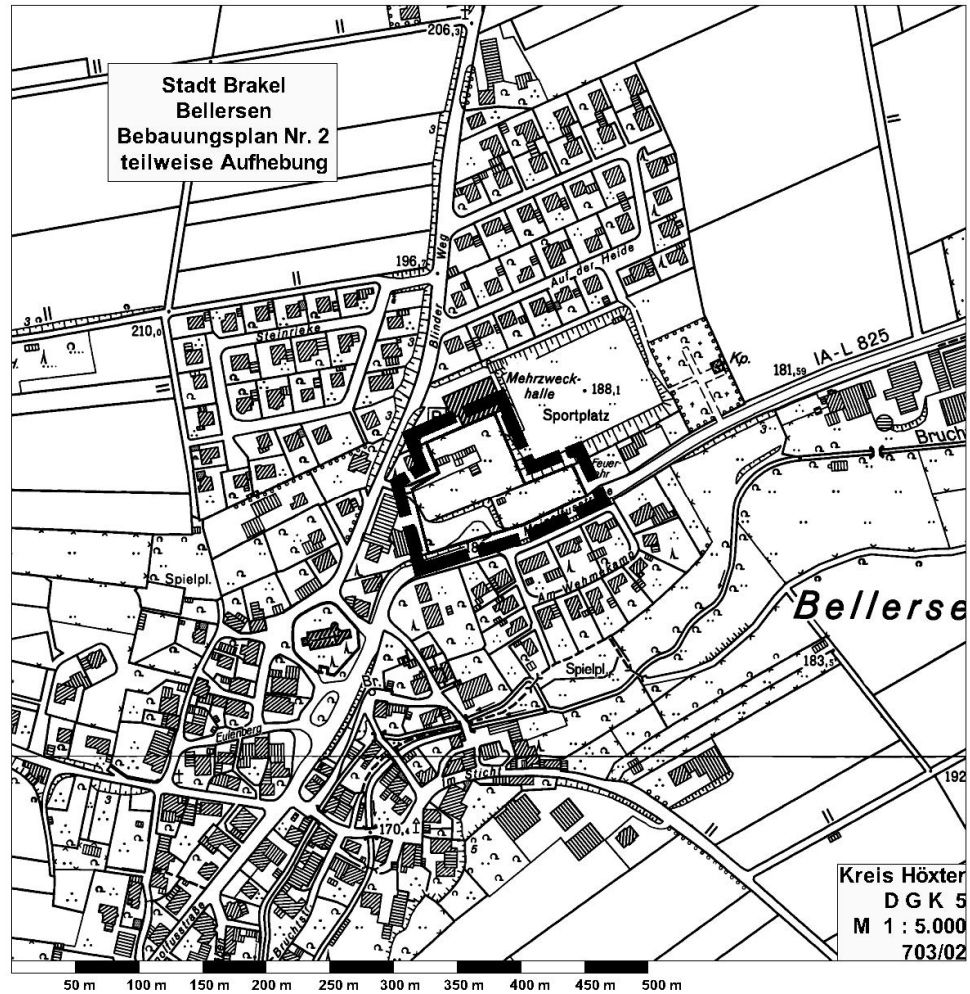
## **3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung ist eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung in diesem Bereich von Bellersen nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Daher hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 in der Ortschaft Bellersen teilweise aufzuheben.

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

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Bellersen, Flur 14 mit den Flurstücken 233, 235, 237 und 238 und Flur 4 mit dem Flurstück 230.

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



#### 4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Flächen innerhalb des Aufhebungsbereichs stellt der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brakel ein Dorfgebiet und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Spielplatz dar.

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

#### 5. KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus Sicht der Stadt Brakel besteht an den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz in dem bestehenden Umfang kein Bedarf mehr. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vor 44 Jahren hat sich, abgesehen von der Sporthalle und dem Sportplatz, kein weiterer Bedarf für Flächen für Sportanlagen ergeben. Daher hat sich der Bauausschuss der Stadt Brakel dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 2 teilweise aufzuheben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet (hier Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Das bedeutet, dass ein geplantes Einfamilienhaus in einem Teilbereich des Aufhebungsbereichs grundsätzlich nach § 34 BauGB zugelassen werden kann. Somit kann hier im Rahmen der Innenverdichtung weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

## 6.

## DURCHFÜHRUNG

Der teilweisen Aufhebung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die teilweise Aufhebung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Höxter, den 08.09.2020

Brakel, den

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

STADT BRAKEL  
Der Bürgermeister

Michael Engel

