

**Stadt Marienmünster**  
**Kreis Höxter**

**Ortschaft Vörden**

**teilweise Aufhebung**  
**Bebauungsplan Nr. 4**

**Begründung mit Hinweisen,**  
**Umweltbericht**

**Stand Juli 2022**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>Teil A</b> .....	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufhebung und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption .....	6
5.2 Denkmalschutz .....	6
5.3 Verkehrserschließung .....	6
6. Durchführung	6
<b>Teil B</b>	8
Hinweise:	8
Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan	8
Bereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4	8
<b>Umweltbericht</b>	

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

In der Ortschaft Vörden besteht eine 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 Bauplätze in den Baugebieten liegen in privater Hand und/oder können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Marienmünster können derzeit nur noch einige Bauplätze angeboten werden.

Die Ortschaft Vörden ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 und im Entwurf des Regionalplans OWL als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Regionalplan TA PB-HX 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 Ortschaft Vörden Marienmünster ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei 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 Marienmünster und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll deshalb im Norden der Ortschaft Vörden südwestlich des Sportplatzes und nördlich des Windmühlenwegs ein weiteres Wohngebiet entstehen. Es ist möglich diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um die Bereitstellung von weiterem Wohnbauland in Marienmünster zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, hat die Stadt Marienmünster beschlossen den Bebauungsplan Nr. 4 in einer 4. Änderung zu überarbeiten.

Die Stadt Marienmünster hat gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gestellt, um zu klären, ob Bedenken gegen die Planung bestehen. Unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Detmold der Ausweisung des Neubaugebietes zugestimmt. Jedoch wurde aufgrund von Siedlungsflächenüberschüssen im Gegenzug zur Neuausweisung eine Rückführung von Siedlungsflächen an anderer Stelle gefordert.

Hierzu kommt eine Fläche in der Ortschaft Vörden Marienmünster in Frage, da diese im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt wird. Die Fläche konnte seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 von 1974 nicht als Bauland mobilisiert werden, so dass eine Rücknahme an dieser Stelle zielführend ist.

Es handelt sich hier um folgende Siedlungsfläche, die zurückgenommen werden sollen:

- Marienmünster, Ortschaft Vörden:  
Rücknahme einer Wohnbaufläche (ca. 1 ha) nordöstlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland in der Ortschaft Vörden zu ermöglichen und die Rücknahme der o.g. Fläche planungsrechtlich abzusichern hat der Rat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 in Vörden beschlossen.

Die Stadt Marienmünster hat von 1971 bis 1974 den Bebauungsplan Nr. 4 für ein Areal im Norden der Ortschaft Vörden, südlich und nördlich des Windmühlenweges im Bereich des Sport- und Tennisplatzes und der westlich angrenzenden Freiflächen sowie der Bebauung entlang der Straßen Christoph-Völker-Straße, Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße und Zum See aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 10.07.1974 in Kraft getreten.

Danach ist der Bebauungsplan 1978 in einer 1. Änderung, 1987 in einer 2. Änderung und Ergänzung und 1999 in einer 3. Änderung überarbeitet worden.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung im Wesentlichen eine Fläche für die Landwirtschaft, als Art der baulichen Nutzung Reine und Allgemeine Wohngebiete und die entsprechenden Erschließungsstraßen fest.

Die 1974 geplante Wohnbebauung und die Erschließungsstraßen sind nach fast 50 Jahren bis heute nicht umgesetzt worden. Man kann davon ausgehen, dass auch zukünftig eine Umsetzung der Wohnbebauung und Verkehrsflächen in diesem Bereich nicht mehr erfolgen wird, so dass eine Rücknahme hier durchaus sinnvoll ist, um an anderer Stelle (hier: Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung) eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die teilweise Aufhebung ist auch mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt worden.

Eine städtebauliche Steuerung über einen Bebauungsplan ist deshalb nicht mehr erforderlich, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier zukünftig nach § 34 BauGB (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil) oder § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

## 2.

## PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich im Nordosten von Vörden; unmittelbar nördlich des Windmühlenweges.

Momentan stellt sich diese Fläche überwiegend als Acker dar. Im Norden, Süden und Westen finden sich Teile von Privatgärten und Hofflächen. Planungsrechtlich abgedeckt ist dieser Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung, der hier im Wesentlichen ein Reines und Allgemeines Wohngebiet, die entsprechenden Erschließungsstraßen und noch eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Parallel zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Nördlich, westlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an. Östlich grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet an.

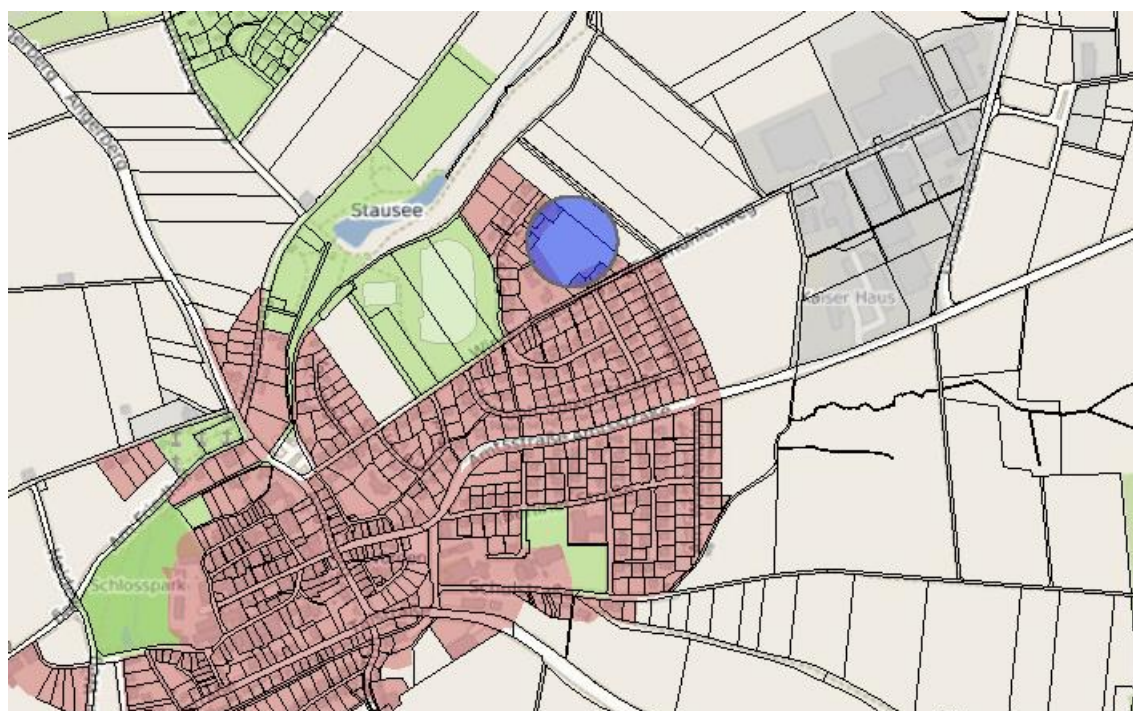
Der Bereich ist insgesamt durch die Freiflächen und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

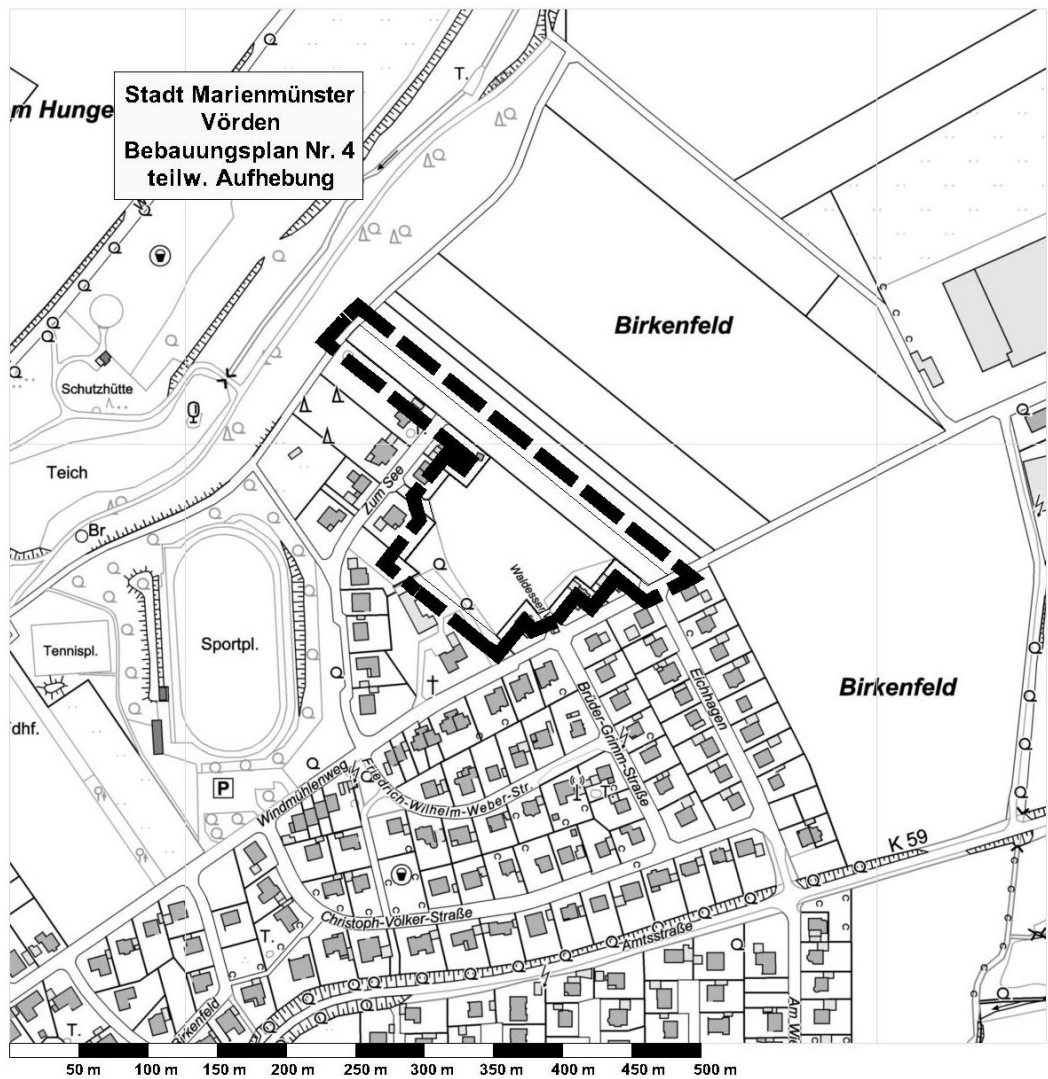
### 3. AUFHEBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung ist in diesem Bereich von Vörden nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Daher hat die Stadt Marienmünster sich entschieden den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 in Vörden teilweise aufzuheben.

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Vörden, Flur 10 mit den Flurstücken 103 tlw. und 35 tlw.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster als Wohnbaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wohnbaufläche soll im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgenommen und statt der Wohnbaufläche eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

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

## **5. KONZEPT UND PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Die nicht umgesetzten und somit nicht mehr benötigten Wohnbauflächen sollen zurückgenommen werden, damit das neue Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung) realisiert werden kann. Eine städtebauliche Steuerung durch einen Bebauungsplan, auch für die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft, ist nicht mehr notwendig.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan im bestehenden Umfang nicht mehr erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Das bedeutet für die Planbetroffenen, dass ihnen hier ein bestimmtes Baurecht zukünftig entzogen sein wird. Die teilweise Aufhebung ist auch mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt worden.

### **5.2 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 Marienmünster 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.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die Straßen Zum See, Waldesser Weg und Windmühlenweg.

## **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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen 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) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) 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 21.07.2022

Marienmünster, den

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

STADT MARIENMÜNSTER  
Der Bürgermeister

Michael Engel



## Teil B

### Hinweise:

1. 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 Marienmünster 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.
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.

### Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan



### Bereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4

