



Orgelstadt Borgentreich

Kreis Höxter

Stadtbezirk Großeneder

Bebauungsplan Nr. 4

„Kolping“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise
mit Umweltbericht**

Stand Oktober 2022

frühzeitige Behördenbeteiligung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

| | |
|--|---|
| Teil A | 2 |
| 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans | 2 |
| 2. Plangebiet und Umgebung | 2 |
| 3. Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan | 4 |
| 5. Konzept und Planung | 5 |
| 5.1 Städtebauliche Konzeption | 5 |
| 5.2 Nutzung | 5 |
| 5.3 Denkmalschutz | 5 |
| 5.4 Verkehrserschließung | 5 |
| 6. Durchführung | 5 |
| Teil B | 7 |
| Textliche Festsetzungen | 7 |
| Hinweise | 7 |
| Auszug aus dem Bebauungsplan | 7 |

Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Adolph-Kolping-Stiftung Paderborn hat 2022 die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Hauptstraße 1 in Großeneder erworben. Vorgesehen ist, dass auf dem Gelände nach dem Kauf durch die Stiftung ein alternativer landwirtschaftlicher Lern- und Arbeitsort entsteht. Demnach soll zukünftig das große Umnutzungspotenzial des Hofes im Planungsmittelpunkt stehen, um für Kinder und Jugendliche sozialpädagogische Tagesangebote mit den wertvollen Erfahrungen einer landwirtschaftlichen Umgebung zu verknüpfen.

Vorgesehen ist zunächst ein tiergestütztes sozial- und heilpädagogisches Fortbildungs- und Erlebnisangebot. Die dafür bereits ausgebildeten Tiere werden auf dem Hof untergebracht.

Voraussichtlich im nächsten Jahr soll dann ein landwirtschaftlicher Inklusionsbetrieb mit dem Schwerpunkt Gemüseanbau den ersten Bauernhofstandort des Kolping Bildungswerkes erweitern und damit in erster Linie die Versorgung der Kolping-Hotels in Paderborn, Soest und Witten ergänzen.

Insgesamt soll hier ein Ort geschaffen werden an dem Menschen mit ganz unterschiedlichen Bedarfen sinnvoll gefördert und gefordert werden.

Kolping wird nun im Kreis Höxter mit einem regional angepassten Nutzungskonzept den landwirtschaftlichen Betrieb in Großeneder als außerschulischen Lern- und Arbeitsort mit einem sozial- und sonderpädagogischen Schwerpunkt aufbauen.

Als Ergänzung zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen ist für den landwirtschaftlichen Inklusionsbetrieb mit dem Schwerpunkt Gemüseanbau die Nutzung der nördlich an die bestehende Hofstelle angrenzenden Flächen vorgesehen. Hier soll hauptsächlich eine landwirtschaftliche Nutzung und untergeordnet eine Reitnutzung auch durch die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Gewächshäuser, Gewächstunnel, Reitplatz und Paddock) erfolgen.

Da es sich bei der o.g. geplanten Nutzung durch die Adolph-Kolping-Stiftung Paderborn nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, wären die vorgesehenen baulichen Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und Reitnutzung nicht zulässig.

Die Orgelstadt Borgentreich unterstützt das Vorhaben insgesamt und möchte nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der hier eine private Grünfläche vorsieht, die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens schaffen.

Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 im Stadtbezirk Großeneder.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Großeneder unmittelbar nördlich der Hauptstraße (K 21), westlich der Straße Kirchgraben und südlich der Eder bzw. des Klusbaches. Betroffen sind die Flurstücke 322 und 321 tlw. in der Flur 9, Gemarkung Großeneder.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ackerflächen.

Unmittelbar nördlich grenzt der Klusbach an das Plangebiet an. Daran schließen sich We-
geflächen, die Eder und Gewerbeflächen an. Östlich und westlich des Plangebiets liegen
weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker). Südlich des Geltungsbereichs befinden sich
die Hofstelle bzw. weitere Ackerflächen.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung durch Ackerflächen und die vor-
handene Hofstelle geprägt.

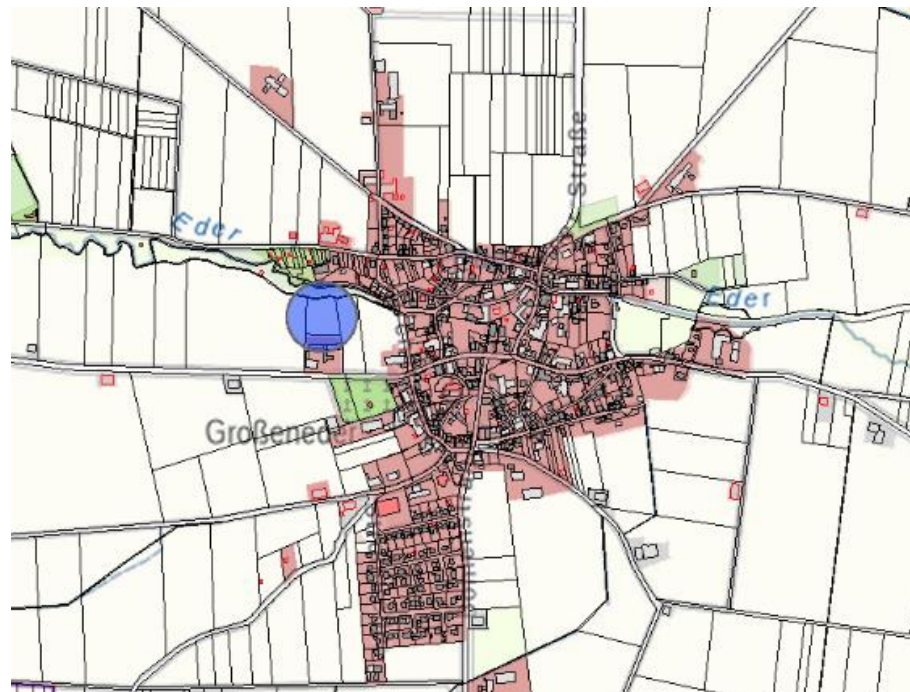
3. AUFSTELLUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

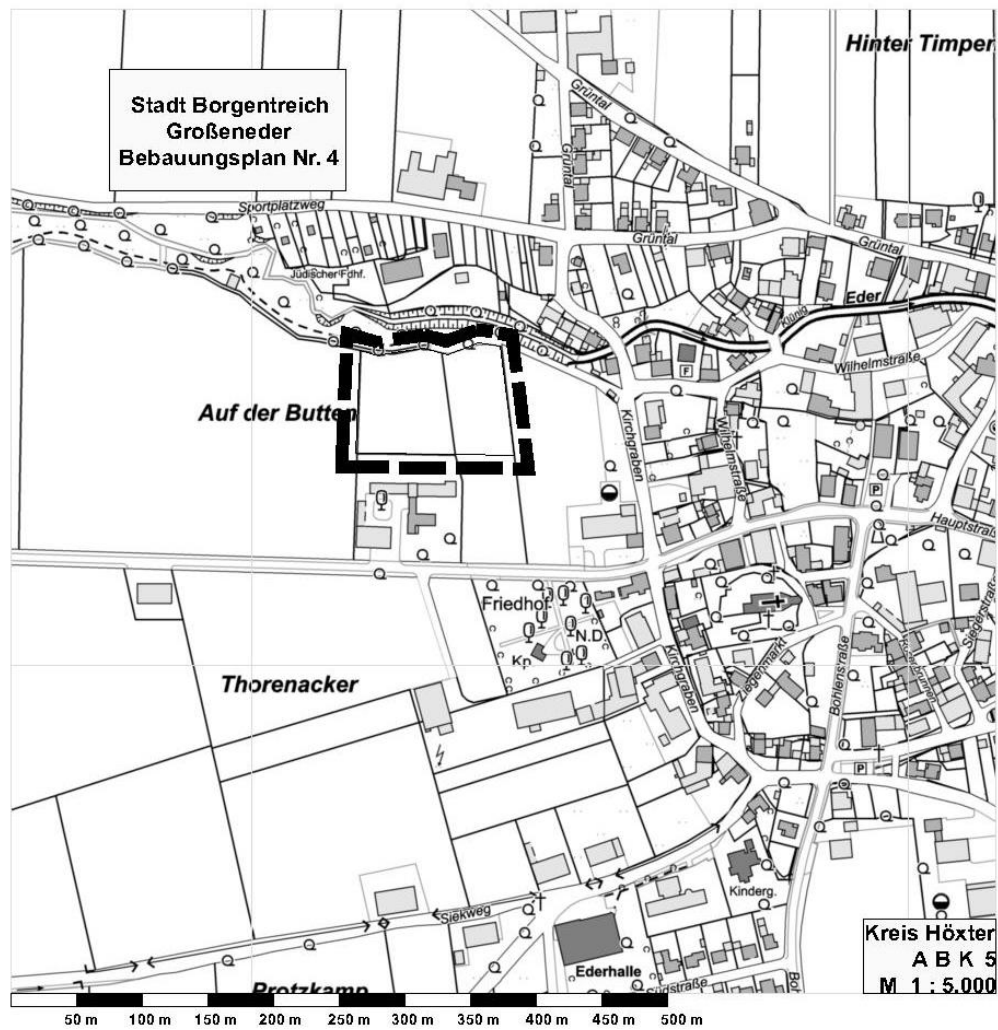
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschrie-
bene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt
werden kann, hat der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauwesen der Orgelstadt Bor-
gentreich in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlos-
sen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Kolping“ im Stadtbezirk Großeneder aufzustellen.

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

Der ca. 9.100 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung
Großeneder, Flur 9 mit den Flurstücken 322 und 321 tlw.

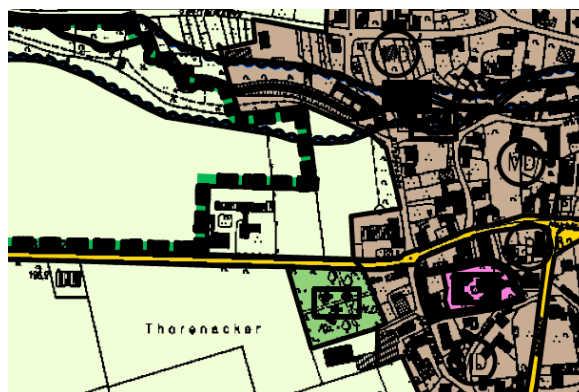
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maß-
stab dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Der im Bebauungsplan vorgesehene Bereich für eine private Grünfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Orgelstadt Borgentreich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Art der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung durch die geplante private Grünfläche grundsätzlich erhalten bleibt und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans hierdurch nicht angetastet wird, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan der
Orgelstadt Borgentreich

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

Allerdings liegt das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Landschaftsschutz soll hier zurückgenommen werden.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von baulichen Anlagen (z.B. Gewächshäuser, Gewächstunnel, Reitplatz und Paddock) für eine landwirtschaftliche Nutzung und untergeordnet eine Reitnutzung durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche zu schaffen.

5.2 Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 wird als Nutzung eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der Erzeugung landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen sowie Anlagen zur Reitnutzung.

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 Orgelstadt Borgentreich 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 Hauptstraße. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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.

Höxter, den 07.10.2022

Borgentreich, den

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

ORGELSTADT BORGENTREICH
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch

Art der Nutzung

1. Festgesetzt wird eine private Grünfläche.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der Erzeugung landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen sowie Anlagen zur Reitnutzung.

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 Orgelstadt Borgentreich 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 Bebauungsplan

