

# **Stadt Willebadessen**

**Kreis Höxter**

**Flächennutzungsplan**

**3. Änderung**

**Stadtteile Willebadessen, Peckelsheim, Löwen**

**Begründung mit Umweltbericht**

Stand April 2019

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

**Entwurfsbearbeitung:** Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen

Höxter, den 01.04.2019

Der Landrat



Im Auftrag:

*Rudolf Gf*

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen vom 05.09.2018 aufgestellt worden.

Willebadessen, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.04. bis 13.05.19 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Willebadessen, den 08.05.2019

**Stadt Willebadessen**  
Der Bürgermeister

*H. Kone*



Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom 09.09.2019 - Az.: 40-21-10-4-1 - genehmigt worden.  
35.02.01.400-010/2019-001

Detmold, den 09.09.2019  
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag



Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 27.09.19 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadessen, den 02.10.2019

**Stadt Willebadessen**  
Der Bürgermeister

*H. Kone*



Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

**Kreis Höxter**

Höxter, den 22. JULI 2019

Der Landrat



Im Auftrag:

*Rudolf Gf*

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>Teil A</b> .....	1
1. Vorbemerkungen	1
2. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	1
3. Plangebiet und Umgebung	3
4. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5. Sonstiges	7
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung :	8

### **Umweltbericht**

## Teil A

### 1.

### VORBEMERKUNGEN

In den Jahren 1977 bis 1979 wurde für das Gebiet der Stadt Willebadessen ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde am 22.10.1979 vom Regierungspräsidenten Detmold mit dem Az.: 311.21.10-410/W.8 genehmigt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.11.1979 wirksam. Insgesamt wurde dieser Flächennutzungsplan 23 Mal geändert.

Die Stadt Willebadessen hat am 29.01.2016 gem. § 6 Abs. 6 BauGB den Flächennutzungsplan der Gesamtstadt noch einmal neu bekannt gemacht.

Die von dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen liegen in den Stadtteilen Willebadessen (Fläche 1), Peckelsheim (Fläche 2) und Löwen (Fläche 3) der Stadt Willebadessen. Die Flächen in Willebadessen und Peckelsheim sind bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen. Die Fläche 3 in Löwen war bereits Gegenstand der 7. Änderung (alt) des Flächennutzungsplans.

### 2.

### ANLASS UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Westen des Stadtteils Willebadessen, westlich der L 828 und nördlich des Sportplatzes, befindet sich das Neubaugebiet „Hurst“. Für diesen Bereich ist 2006 der Flächennutzungsplan in seiner 13. Änderung überarbeitet und der Bebauungsplan Nr. 13b aufgestellt worden.

Im Jahr 2014 wurde dieses Gebiet durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 15 nach Westen um rund 8.700 qm erweitert.

Das Baugebiet „Hurst“ und die Erweiterungsfläche „Hurst II“ sind mittlerweile bebaut. Es sind keine weiteren Bauplätze in diesem Gebiet verfügbar. Daher ist beabsichtigt, die Baufläche in westlicher Richtung um rund weitere 9.900 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Erweiterungsbereich momentan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Stadtteil Willebadessen besteht eine Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswerten Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, die diese Kriterien erfüllen. 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. Auch die Neubaugebiete „Hurst“ und „Hurst II“ sind vollgelaufen. Kurzfristig möchte die Stadt Willebadessen weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

Der Stadtteil Willebadessen ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Dort 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

Der Stadtteil Willebadessen ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Somit 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 Willebadessen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll deshalb das Baugebiet Hurst in westlicher Richtung erweitert werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um das Baugebiet realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Willebadessen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Willebadessen dazu entschieden, für die Erweiterung den Bebauungsplan Nr. 16 „Hurst III“ aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren hierzu soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 16 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 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. § 13b bzw. 13a BauGB Rechnung getragen. Für die Erweiterung des Baugebietes ist somit kein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlich.

Die Stadt Willebadessen hat gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW im Rahmen der Bauleitplanung 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 Erweiterung des Neubaugebietes „Hurst“ zugestimmt. Jedoch wird aufgrund von Siedlungsflächenüberschüssen im Gegenzug zur Neuausweisung eine Rückführung von Siedlungsflächen an anderer Stelle gefordert.

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

- Fläche 1:  
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Am Selleweg, Willebadessen“ von rund 3.300 m<sup>2</sup> durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft.

Die Wohnbaufläche im Bereich „Selleweg, Willebadessen“ liegt nördlich der Ortslage zwischen den Straßen „Selleweg“ und „Auf der Helle“.

Für den Stadtteil Willebadessen und besonders für diesen Bereich „Selleweg/Auf der Helle“ haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen geändert. Nachdem über 50 Jahre keine bauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich erfolgt ist und der Weiterentwicklung des Baugebietes „Hurst“ der Vorrang eingeräumt wird, soll dieser Bereich in Fläche für Landwirtschaft zurückgeführt werden.

- Fläche 2:  
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ von rund 32.000 m<sup>2</sup> durch Änderung des Flächennutzungsplanes in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland/Grabeland.

Die Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ liegt westlich der Ortslage und wird an der Nordseite durch den Bebauungsplan Nr. 4a „Bruchhöfe“ begrenzt. Für den Stadtteil Peckelsheim und besonders für diesen Bereich haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen ebenfalls geändert. Die Weiterentwicklung des Baugebietes im Bereich Bruchhöfe erfolgt in entgegengesetzter nördlicher Richtung, im Bebauungsplangebiet „Bruchhöfe Nord“. Daher ist beabsichtigt, die in Rede stehende Fläche nach der tatsächlichen Nutzung in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland/Grabeland zurückzuführen.

- Fläche 3:  
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Walmegrund, Löwen“ von rund 15.500 m<sup>2</sup> durch Änderung des Flächennutzungsplanes in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 2 „Walmegrund“ im Stadtteil Löwen aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Walmegrund“ im Stadtteil Löwen ist im Jahr 2000 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage und wird an der Ostseite von der Alfredshöher Straße begrenzt.

Eine Umsetzung des Baugebietes ist bis heute nicht erfolgt. Ein Bedarf an Baugrundstücken ist auch zukünftig nicht ersichtlich. Seit 20 Jahren steht in der Lindenstraße noch ein städtisches Baugrundstück zur Verfügung. Dieses Grundstück konnte bis heute nicht veräußert werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen haben sich daher geändert. Gegenwärtig steht eine Innenentwicklung durch eine Bebauung von Baulücken in der Ortslage sowie die Wiedernutzung von leerstehenden Wohngebäuden im Fokus. Daher ist beabsichtigt, die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zurückzunehmen und den Bebauungsplan aufzuheben.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland in Willebadessen zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 3.

### PLANGEBIET UND UMGEBUNG

#### Fläche 1; Willebadessen Am Selleweg:

Die Wohnbaufläche im Bereich „Selleweg, Willebadessen“ liegt nördlich der Ortslage zwischen den Straßen „Selleweg“ und „Auf der Helle“. Die Fläche stellt sich momentan als Grünland dar. Nördlich bzw. östlich grenzt eine Wohnbebauung im Bereich der Straße Auf der Helle an. Nach Westen und Süden schließen sich weitere Grünlandbereiche an das Plangebiet an. Entlang dem Selleweg befinden sich weitere Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle.

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

### Fläche 2; Peckelsheim Bruchhöfe

Die Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ liegt westlich der Ortslage und wird an der Nordseite durch den Bebauungsplan Nr. 4a „Bruchhöfe“ und im Westen durch den Schützenweg begrenzt. Die Fläche stellt sich als kleinparzelliertes Grünland mit einigen untergeordneten Nebenanlagen dar. Nördlich und östlich schließen sich Wohnquartiere an. Südlich der Fläche 2 gibt es neben weiteren Wohngebäuden auch noch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Unmittelbar westlich verläuft der Schützenweg. Entlang des Schützenwegs sind noch 5 weitere Wohngebäude vorhanden, ansonsten schließen sich hier Ackerflächen an.

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

### Fläche 3; Löwen Walmegrund

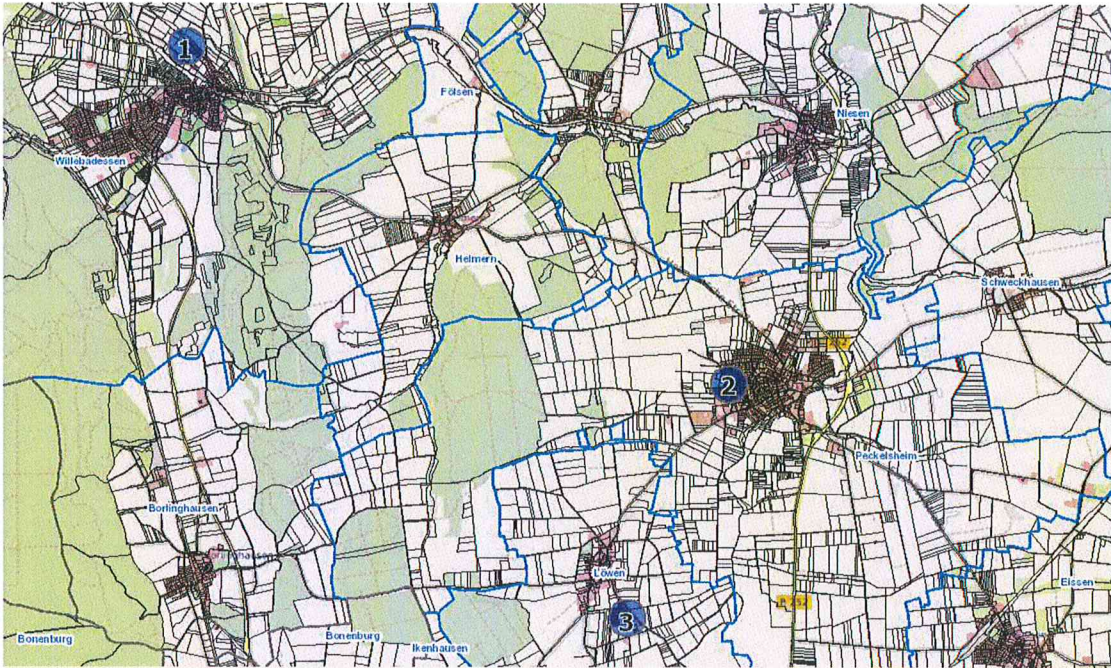
Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage und wird an der Ostseite von der Alfredshöher Straße begrenzt. Innerhalb der Fläche 3 befinden sich im direkten Anschluss an die Wohnbebauung ein Spielplatz und Ackerflächen. Unmittelbar östlich verläuft die Alfredshöher Straße. Daran schließen sich weitere Ackerflächen an. Südlich sind ebenfalls Ackerflächen und an der Straße Auf der Walme noch eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Nördlich und westlich grenzt die Wohnbebauung in Bereich der Lindenstraße und des Eichenweges an.

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

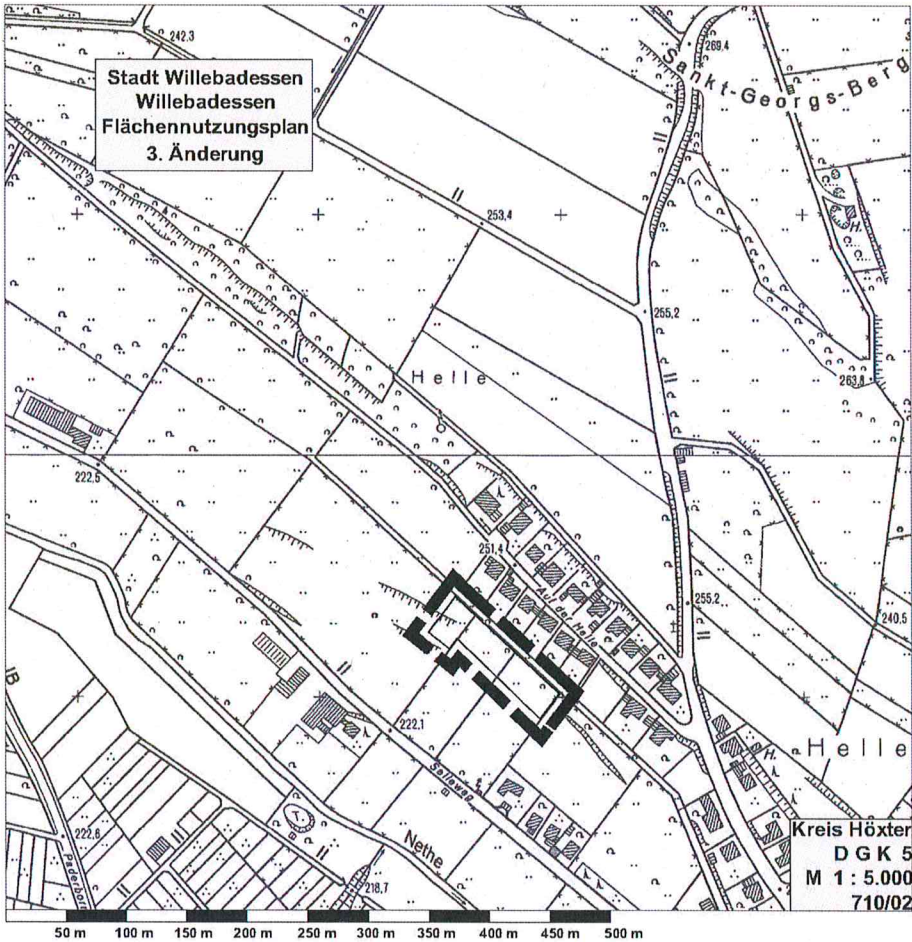
Mit der Ausarbeitung des Entwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 in Willebadessen „Hurst III“ und zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 in Löwen „Walmegrund“ durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 5,1 ha.

Nachstehend ist die Lage der betroffenen Flächen in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und die Änderungsbereiche in der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.

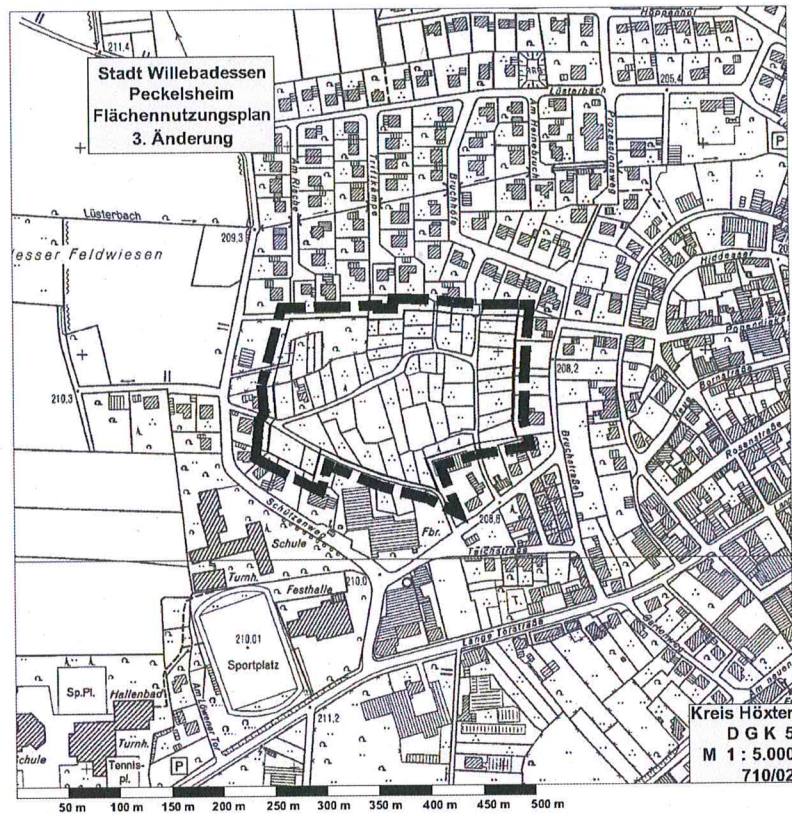


Fläche 1 Willebadessen

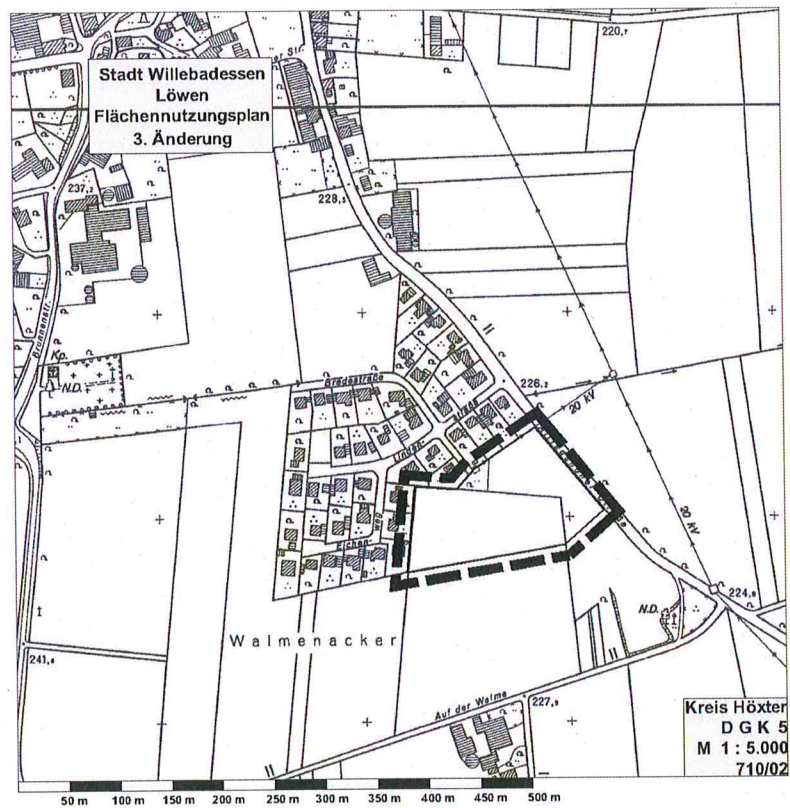




Fläche 2 Peckelsheim



Fläche 3 Löwen



4.

**BINDUNGEN AN DIE ZIELE  
DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 25.07.2018 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung der Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft erteilt. Damit entspricht die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.

**SONSTIGES**

Die Flächen 1, 2 und 3 befinden sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Höxter, den 01.04.2019



KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen –

Im Auftrag:

Michael Engel

Willebadessen, den 04.04.2019



STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister

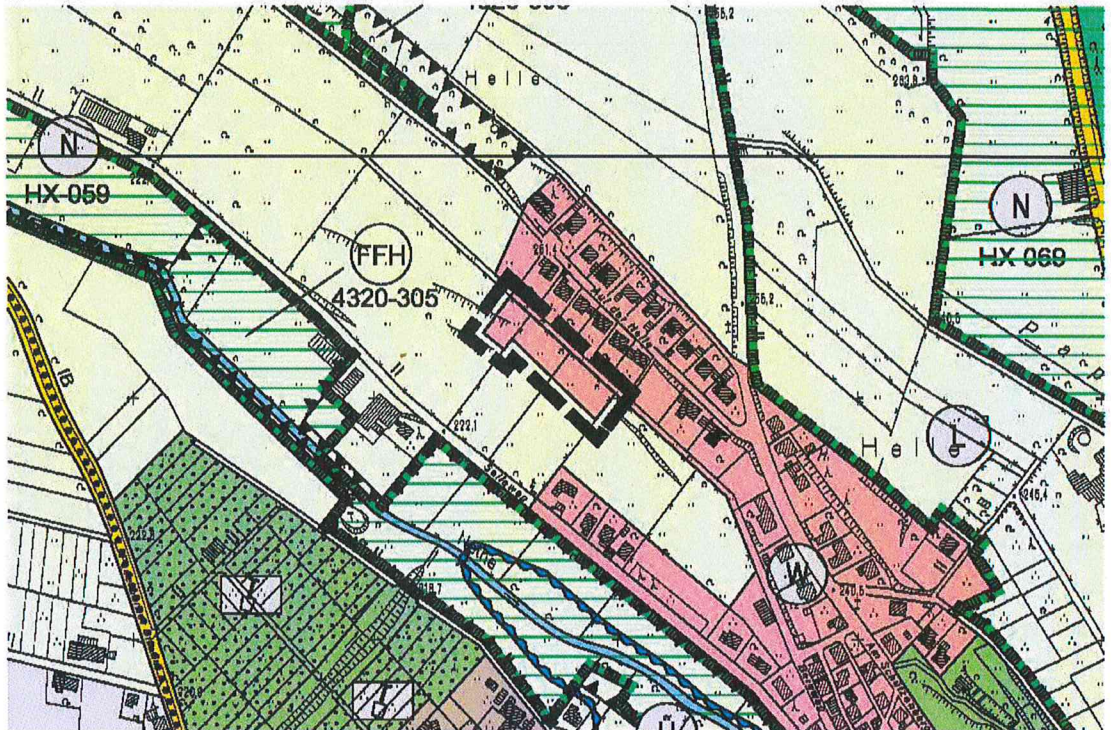
H. H. Bluhm

Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung :

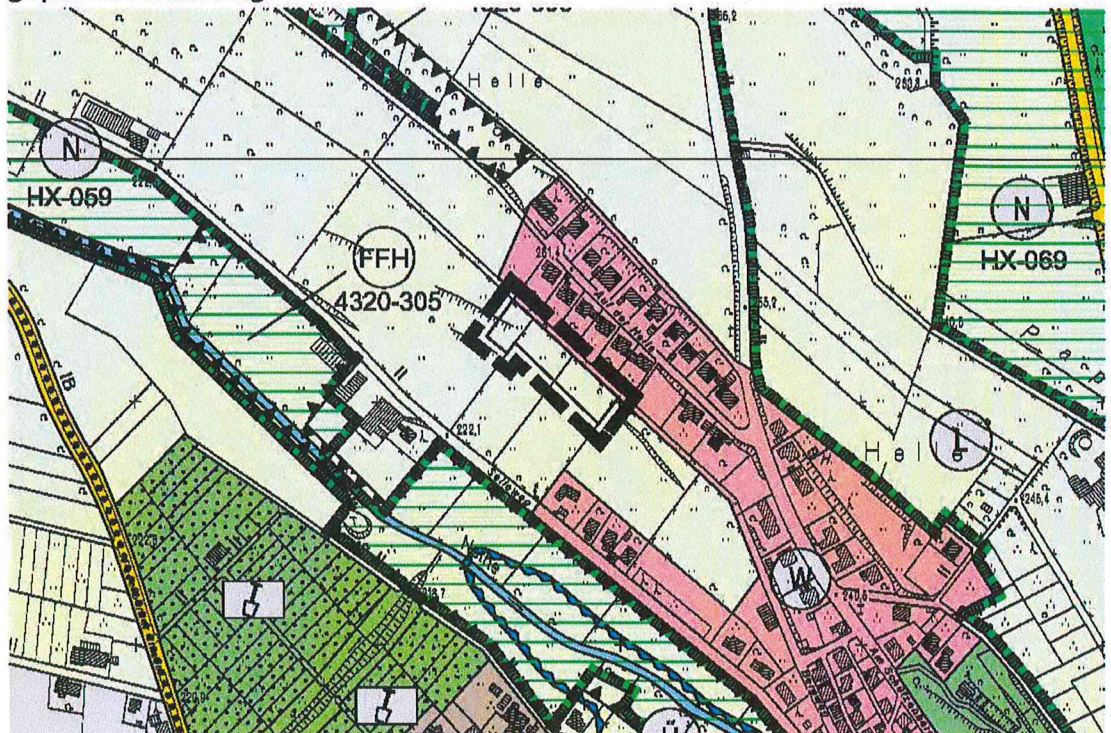
Willebadessen

# FNP-Änderung Stadt WILLEBADESSEN

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung

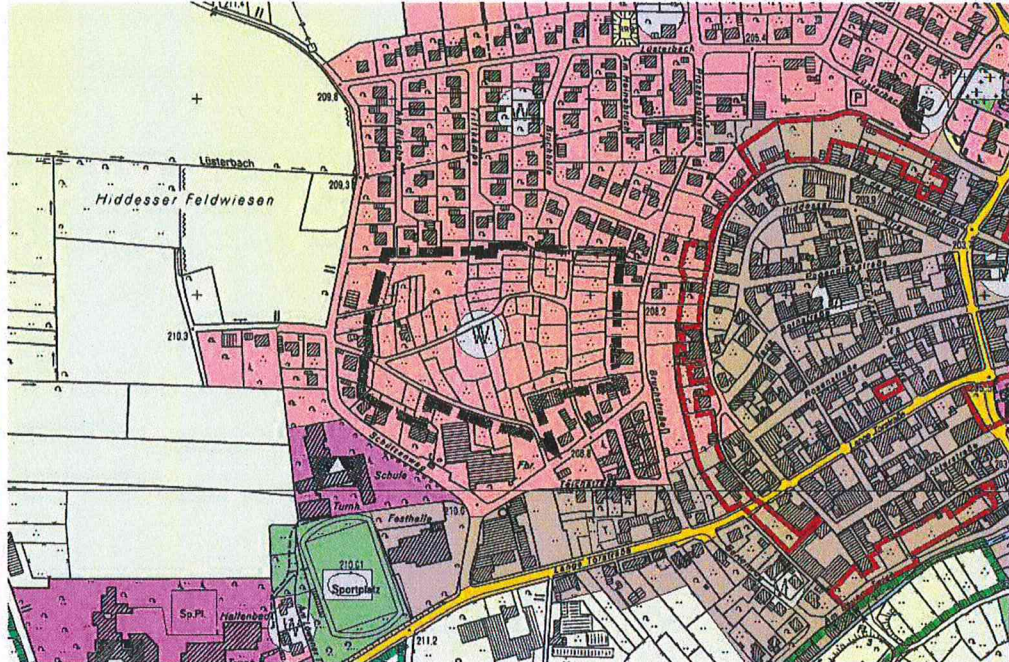


WILLEBADESSEN

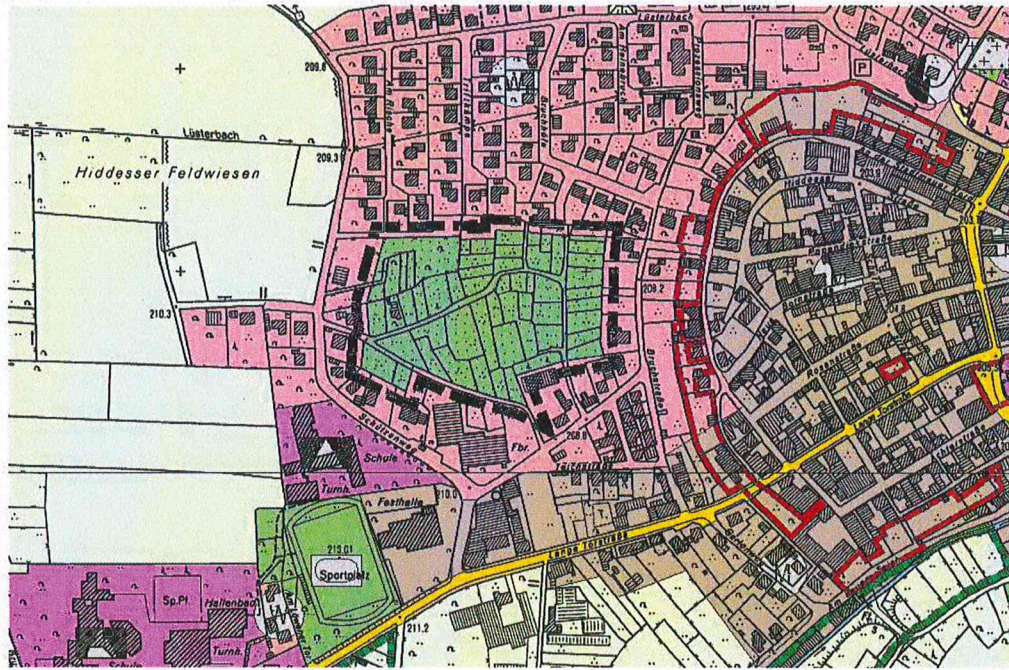
Peckelsheim

# FNP-Änderung Stadt WILLEBADESSEN

gültiger Flächennutzungsplan



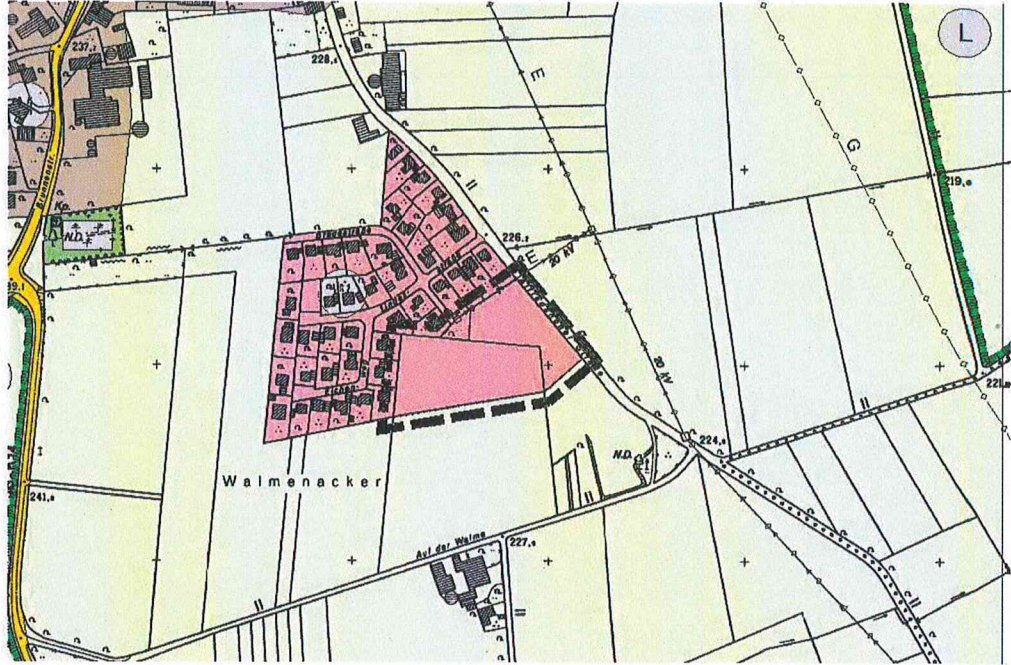
geplante Änderung



Löwen

# FNP-Änderung Stadt WILLEBADESSEN

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung

