

Stadt Willebadessen

Kreis Höxter

Stadtteil Löwen

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2

„Walmegrund“

Begründung, Umweltbericht

Stand April 2019

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	1
1. Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes	1
2. Plangebiet und Umgebung	2
3. Aufhebung und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	4
5. Konzept und Planung	4
5.1 Städtebauliche Konzeption	4
6. Durchführung	5
Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan	6
Geltungsbereich der Aufhebung	6

Umweltbericht

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Willebadessen hat Ende der 90er und Anfang der 2000er Jahre den Bebauungsplan Nr. 2 im Stadtteil Löwen aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.08.2000 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage und wird an der Ostseite von der Alfredshöher Straße begrenzt. Der Bebauungsplan ist seinerzeit als Erweiterung des Bebauungsplangebietes Nr. 1 aus dem Jahr 1965, überarbeitet mit der 1. Änderung von 1981, aufgestellt worden.

Eine Umsetzung des Baugebietes ist bis heute nicht erfolgt. Ein Bedarf an Baugrundstücken in diesem Umfang ist auch zukünftig für Löwen nicht ersichtlich. Seit 20 Jahren steht in der Lindenstraße noch ein weiteres städtisches Baugrundstück zur Verfügung. Dieses Grundstück konnte ebenfalls bis heute nicht veräußert werden.

Im Westen des Stadtteils Willebadessen, westlich der L 828 und nördlich des Sportplatzes, befindet sich das Neubaugebiet „Hurst“. Im Jahr 2014 wurde dieses Gebiet 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 nochmals um rund weitere 9.900 m² 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, hier 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.

Die Stadt Willebadessen hat gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW im Rahmen der Bauleitplanung für die Erweiterung 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 m² durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft.
- Fläche 2:
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ von rund 32.000 m² durch Änderung des Flächennutzungsplanes in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland/Grabeland.
- Fläche 3:
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Walmegrund, Löwen“ von rund 15.500 m² durch Änderung des Flächennutzungsplanes in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 2 „Walmegrund“ im Stadtteil Löwen aufgehoben werden.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen im Hinblick auf Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebiets haben sich geändert. Die Priorität liegt hier klar auf eine Ausrichtung auf die beiden Siedlungsschwerpunkte Peckelsheim und Willebadessen. Daneben soll für die Ortschaft Löwen natürlich auch eine Wohnentwicklung bedarfsgerecht im Rahmen der Eigenentwicklung weiterhin möglich sein. Gegenwärtig steht eine Innenentwicklung durch eine Bebauung von Baulücken in der Ortslage sowie die Wiedernutzung von leerstehenden Wohngebäuden hier im Fokus. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Umfang des Bebauungsplans Nr. 2 ist für Löwen nicht mehr erforderlich. Somit besteht keine Notwendigkeit mehr an der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland in Willebadessen zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten sollen die o.g. Flächenrücknahmen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Des Weiteren soll der Bebauungsplan Nr. 2 in Löwen aufgehoben werden.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Südosten von Löwen und wird an der Ostseite von der Alfredshöher Straße begrenzt. Innerhalb des Aufhebungsbereichs 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. Diese Wohnbebauung ist durch den Bebauungsplan Nr. 1 mit seinen zwei Änderungen planungsrechtlich abgedeckt.

Insgesamt ist der Aufhebungsbereich geprägt durch die Ackerflächen und die angrenzende Wohnbebauung.

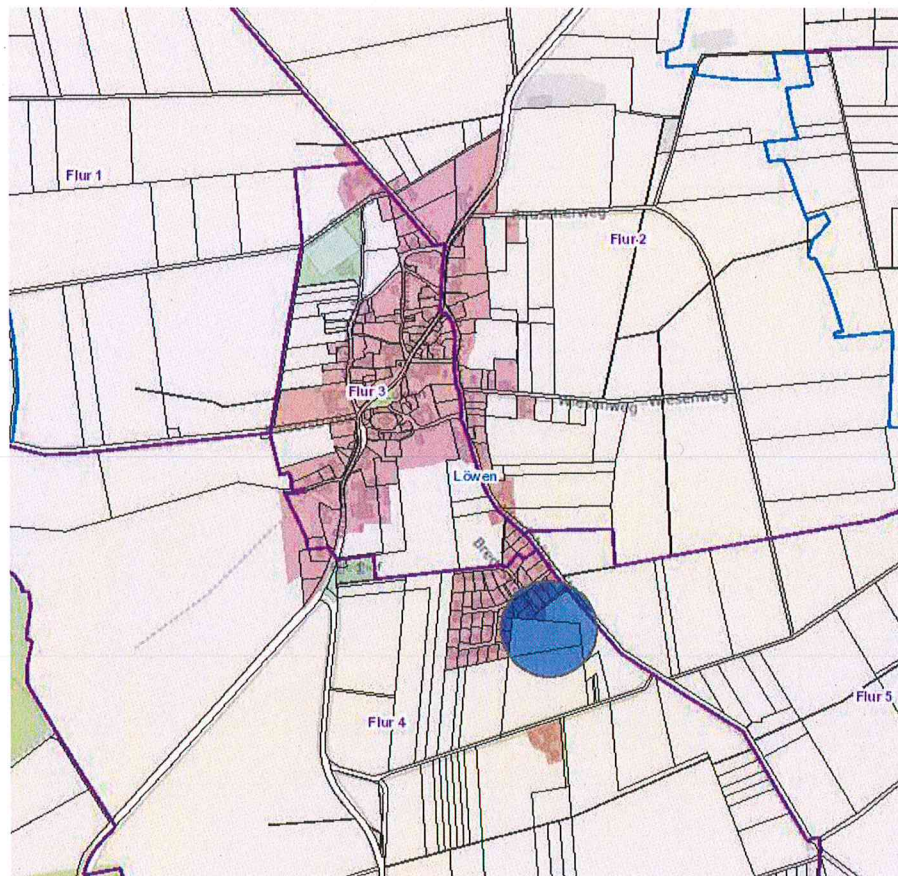
3. AUFHEBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

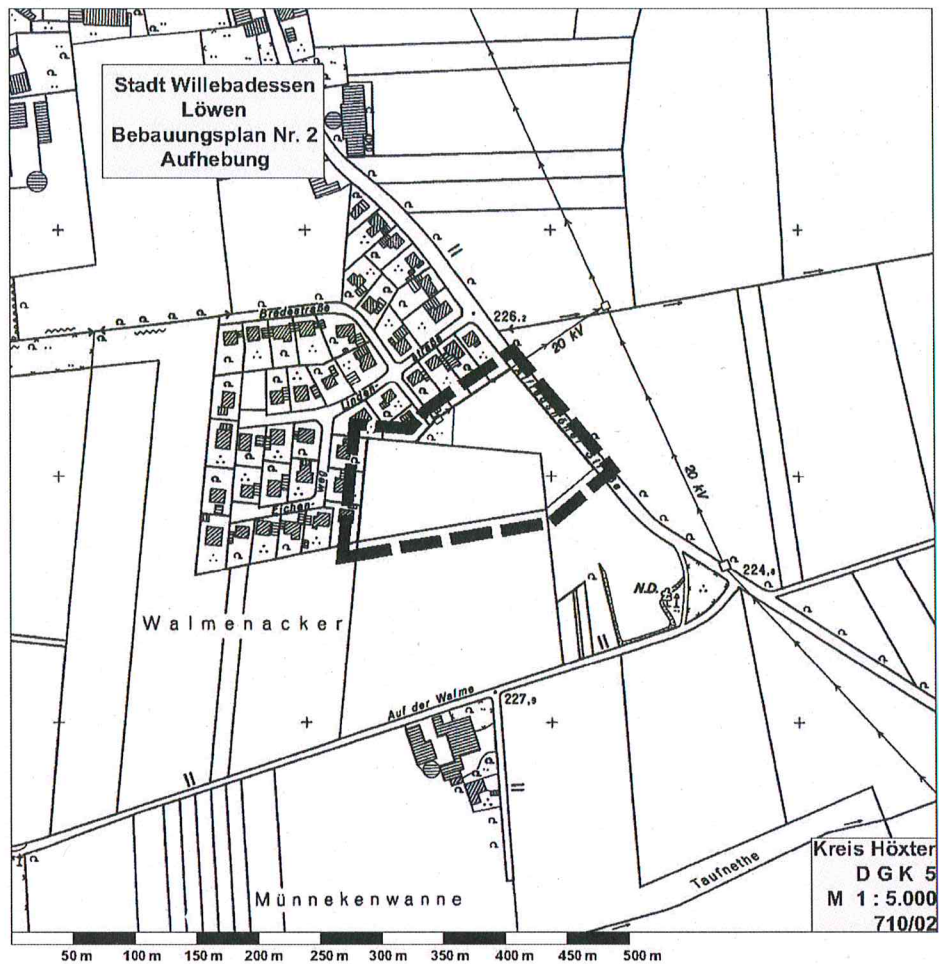
Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und der Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung auf den Siedlungsschwerpunkt Willebadessen ist eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung in diesem Bereich von Löwen nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Daher hat die Stadt Willebadessen sich entschieden den bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 im Stadtteil Löwen aufzuheben.

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

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Löwen, Flur 4 mit den Flurstücken 305 und 220 tlw.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Wohnbaufläche dargestellt. Diese soll im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls wieder zurückgenommen und statt der Wohnbaufläche eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

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

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und der Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung auf den Siedlungsschwerpunkt Willebadessen ist eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung in diesem Bereich von Löwen nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist

ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 35 BauGB. Das bedeutet für die Planbetroffenen, dass ihnen hier ein bestimmtes Baurecht zukünftig entzogen sein wird (z.B. die Errichtung eines Wohngebäudes).

Die städtebaulichen Zielvorstellungen im Hinblick auf eine Wohnsiedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebiets haben sich allerdings geändert. Die Priorität liegt hier klar auf eine Ausrichtung auf die beiden Siedlungsschwerpunkte Peckelsheim und Willebadessen. Daneben soll für die Ortschaft Löwen natürlich auch eine Wohnentwicklung bedarfsgerecht im Rahmen der Eigenentwicklung weiterhin möglich sein. Gegenwärtig steht eine Innenentwicklung durch eine Bebauung von Baulücken in der Ortslage sowie die Wiedernutzung von leerstehenden Wohngebäuden hier im Fokus. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Umfang des Bebauungsplans Nr. 2 ist für Löwen nicht mehr erforderlich; zumal hier in den letzten 18 Jahren kein einziges Bauvorhaben realisiert worden ist. Somit besteht keine Notwendigkeit mehr an der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2.

Im vorliegenden Fall wird der Ausrichtung auf den Siedlungsschwerpunkt und einer Neuausweisung von Wohnbauflächen in Willebadessen gegenüber dem Recht der Planbetroffenen des Bebauungsplans Nr. 2 in Löwen ein Vorrang eingeräumt.

6.

DURCHFÜHRUNG

Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

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

Höxter, den 01.04.2019



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

Michael Engel

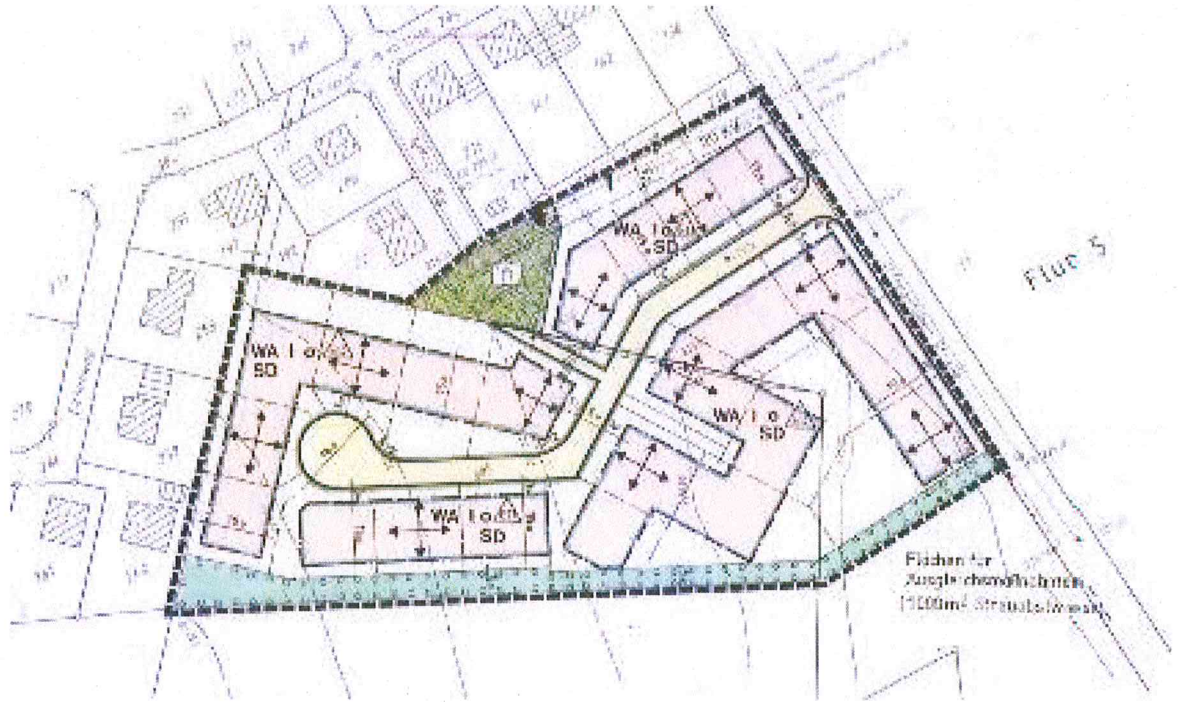
Willebadessen, den 04.04.2019



STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister

H. H. Bluhm

Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 2:



Geltungsbereich der Aufhebung:

