
K R E I S H Ö X T E R
S t a d t W i l l e b a d e s s e n
O r t s c h a f t A l t e n h e e r s e

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Am Himmelsberg"

B e g r ü n d u n g

Um die Grundstücke im Norden der Ortschaft Altenheerse, Stadt Willebadessen, nördlich der Straße "Am Himmelsberg" gelegen, einer geordneten städtebaulichen Bebauung zuführen und wirtschaftlich erschließen zu können, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 9.1.1983 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes ist mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden, hat einen Monat öffentlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 8. Febr. 1984 als Satzung beschlossen. Der Regierungspräsident in Detmold hat den Plan am 29.5.1984 mit Aktenzeichen 35.21.11-410/A.2 genehmigt. Die in dem Plan enthaltenen gestalterischen Festsetzungen wurden vom Oberkreisdirektor Höxter als obere Bauaufsichtsbehörde am 5.7.1984 mit Aktenzeichen 650-41-9 ebenfalls genehmigt. Die v.g. Genehmigungen sowie Ort und Zeit der Offenlegung des genehmigten Bebauungsplanes sind am 9.8.1984 in den beiden in der Stadt Willebadessen erscheinenden Tageszeitungen bekanntgemacht worden. Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

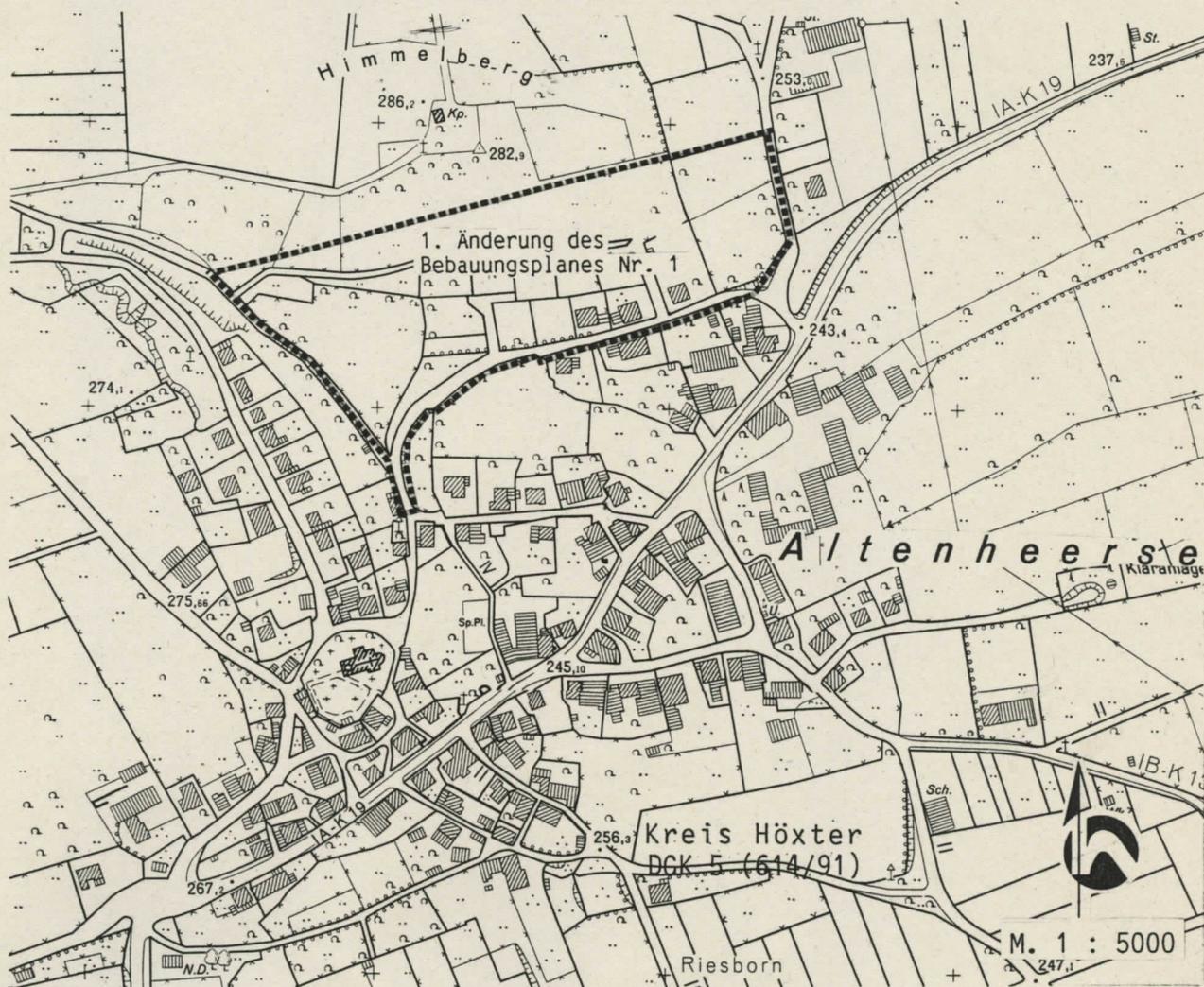
Während der Bebauungsplan Nr. 1 der Ortschaft Altenheerse im westlichen und östlichen Bereich "Landwirtschaftliche Nutzflächen" festsetzt, setzt er im mittleren Bereich, da dieser im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit der Vorrangnutzung "Wohnen" dargestellt war, "Dorfgebiete" fest, in denen u.a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht zulässig sind. Auch wurden in dem Dorfgebiet durch Festsetzungen Straßenbreiten vorgesehen, die einmal nicht mehr wünschenswert und auch nicht mehr durchsetzbar und zum ändern auch nicht mehr erforderlich waren.

Um die Verkehrsflächen so festzusetzen, wie sie, mit einer ergänzenden Ausnahme in der Vergangenheit ausgebaut worden sind, soll der Bebauungsplan geändert werden. Da zudem noch ein deutsches Verwaltungsgericht in einem 1986 veröffentlichten Urteil festgeschrieben hat, daß in einem Gebiet, in dem nach der planerischen Zielsetzung mehr oder weniger ausschließlich Wohnhäuser, jedoch keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe entstehen sollen, in einem Bebauungsplan nicht als Dorfgebiet festgesetzt werden darf, muß, wenn der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden soll, folgerichtig hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ebenfalls geändert werden.

Aus den v.g. Gründen hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 22.5.1986 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 der Ortschaft Altenheerse im gesamten Geltungsbereich, der nachstehend näher beschrieben wird, zu ändern. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs des zu ändernden Bebauungsplanes, der Festsetzungen i.S.v. § 30 Baugesetzbuch enthalten soll, ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt - wie bereits dargelegt - am Nordrand der bebauten Ortslage von Altenheerse innerhalb der Flur 1, und umfaßt die Flurstücke 42, 45, 47, 167, 220, 232, 233, 241, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 263, 264, 265, 266, 267, 268 und 269 sowie den Teil der Flurstücke 270 und 271, der südlich der gedachten geraden Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 269 nach Westen bis zu seinem Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Wegeflurstücks 48 liegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, der geändert werden soll, ist im nachstehenden Übersichtsplan entsprechend gekennzeichnet worden.



1. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Altenheerse konnte nicht gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stand: 1. Änderung) der Stadt Willebadessen entwickelt werden. Insofern ist hier vorgesehen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan im Rahmen der 2. Änderung darstellungsmäßig auf die vorgesehenen Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 anzupassen.

2. Planungsabsichten, Begründung und Auswirkungen

Um - wie bereits dargelegt - die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Wünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten aber auch denen der Stadt anpassen zu können, erschien die Notwendigkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dringend geboten. Der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2254 u. ff.) und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Der geänderte Bebauungsplan soll auch Grundlage für die nach dem Bundesbaugesetz erforderlichen Maßnahmen sein.

Da im übrigen zu erwarten ist, daß durch die Änderung dieses Bebauungsplanes bzw. durch seine Verwirklichung niemand in persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, somit auch nicht erforderlich ist, nachteilige Auswirkungen der geänderten Planung zu verhindern oder zu mildern, ist die Aufstellung eines Sozialplanes i.S. von § 180 BauGB nicht erforderlich.

3. Vorzeitige Beteiligung der Bürger

Die Stadt Willebadessen hat die Bürger der Stadt durch Bekanntmachung in den beiden in der Stadt Willebadessen erscheinenden Tageszeitungen zu einer Bürgerversammlung am 17.5.1989 eingeladen. Hier sind i.S.v. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch den Bürgern der Inhalt und die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sowie dessen allgemeine Ziele und Zwecke sowie die von der Planung ausgehenden Auswirkungen öffentlich dargelegt worden. Auch ist den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 24.8.1988 mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Altenheerse gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Einige der Träger öffentlicher Belange haben zwar keine Bedenken und Anregungen, jedoch Hinweise vorgebracht, über die entweder der Rat der Stadt bereits eine Entscheidung herbeigeführt hat oder aber diese werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes beachtet. Alle übrigen Träger öffentlicher Belange waren mit der Änderung des Bebauungsplanes und dessen vorgesehenen Festsetzungen einverstanden.

5. Bauliche Nutzung

Während die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzflächen keine Veränderungen erfahren sollen, ist beabsichtigt, die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete im mittleren Bereich insofern zu ändern, als hier aus den bereits erwähnten Gründen statt "Dorfgebiete" nunmehr "Allgemeine Wohngebiete" i.S.von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt werden. Um das für Altenheerse bzw. für dieses Baugebiet charakteristische Ortsbild so erhalten und damit sich das i.R. stehende Baugebiet den übrigen Baugebieten im Ort anpaßt, soll gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben werden, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sind.

Sowohl die festgesetzte Geschosßzahl als auch die Bauweise sollen nicht verändert werden, d.h. für die Baugebiete wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine eingeschossige Bebauung, die in offener Bauweise zu erfolgen hat, festgesetzt.

Um sowohl die Wohn- und Vorgartenbereiche als auch die Nutzgartenbereiche in dem Baugebiet von einer Bebauung freizuhalten, d.h. um auch hier Störungen auszuschließen, ist wiederum festgesetzt worden, daß Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und Garagen nur auf den durch Baugrenzen umgrenzten bebaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt, die Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zu verändern; d.h., die Festsetzung

- der Dachformen und Dachneigungen,
- der Farbe der Dacheindeckungen,
- der Gebäudehöhen (max. Traufhöhen über Geländeoberfläche),

- der max. Drempelhöhen,
- die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben) und
- die Vorgarteneinfriedigungen (Art und Höhe)

werden unverändert als örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauO NW mit in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen, um so durch die Aufgreifung verschiedener ortsbildprägender baulicher Merkmale dem neuen Baugebiet ein ortstypisches Erscheinungsbild zu geben.

7. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Aspekte waren im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zu berücksichtigen.

Es wird jedoch textlich darauf hingewiesen, daß, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten ist.

8. Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird an seiner Südseite durch die zum größten Teil ausgebaute Straße "Am Himmelsberg" tangiert. Hinsichtlich ihrer Breite wird sie nunmehr so festgesetzt werden, wie sie ausgebaut worden ist. Das gleiche gilt auch für die beiden nach Norden verlaufenden Stichstraßen, durch die abseits der v.g. Straße liegenden Grundstücke erschlossen werden sollen. Im übrigen ist vorgesehen, von der im westlichen Teil des Baugebietes gelegenen Stichstraße noch einen kleineren Stichweg zu bauen, von dem aus 3 abseits liegende Baugrundstücke erschlossen werden.

Der nördlich der Baugrundstücke verlaufende Wirtschaftsweg dient einzig und allein als Zuwegung zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

9. Eingrünungsmaßnahmen

Um das Baugebiet in die Landschaft zu integrieren, aber auch aus Gründen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege soll ein Teil der am Nordrand des Baugebietes gelegenen Feldgehölze-Pflanzung erhalten bleiben. Im Bebauungsplan ist der entsprechende Teil der v.g. Pflanzung mit einem

Bindungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzt worden.

Da auch auf diese Festsetzung, d.h. auch auf den Erhalt der v.g. Gehölz- Pflanzung nicht verzichtet werden kann, werden die Festsetzungen hinsichtlich des Bindungsgebotes unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

10. Versorgung

Ein Anschluß der Grundstücke des Plangebietes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Altenheerse wird - soweit noch nicht geschehen - gewährleistet.

11. Entsorgung

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt, alle Grundstücke und Gebäude an das noch zu ergänzende Mischwasserkanalisationsleitungsnetz der Ortschaft Altenheerse anzuschließen, damit so alle häuslichen Abwässer ungeklärt durch die vorhandene Mischwassertransportleitung dem Ülseklärwerk in der Ortschaft Dringenberg, Stadt Bad Driburg, zugeführt werden kann. Das Baugebiet kann gefällemäßig und hinsichtlich der Leitungsdimensionen an das vorhandene Kanalnetz der Ortschaft Altenheerse angeschlossen werden.

12. Erschließungskosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung dieses Baugebietes verursachen sollte und Voraussetzung zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme war, sind in der Begründung vom 27.12.1982 des ursprünglichen Bebauungsplanes ebenso dargelegt worden, wie die Finanzierung des städtischen Erschließungskostenanteiles.

Da die Erschließungsmaßnahmen im wesentlichen bereits durchgeführt und die entsprechenden Kosten durch Rechnungslegung der ausführenden Firmen bekannt sind, wird eine Auflistung im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht mehr für erforderlich gehalten.

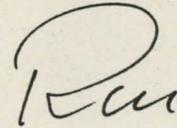
13. Realisierung des Planzieles

Für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes bzw. dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in etwa eine Zeit von 5 Jahren vorgesehen. Sie hängt

jedoch ganz entscheidend von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung, ab.

3470 Höxter 1, den 14.04.1993

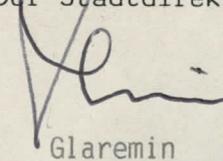
KREIS HÖXTER
Der Oberkreisdirektor
-Planungsamt-
I.A.



(Rose)

3533 Willebadessen, den 09.07.1993

STADT WILLEBADESSEN
Der Stadtdirektor


Glaremin

Hat vorgelegen
Detmold, den 10. JUNI 94
Bezirksregierung
I.A.

