

Stadt Willebadessen

Ortschaft Eissen

Bebauungsplan Nr. 3 "Im Obernfeld"

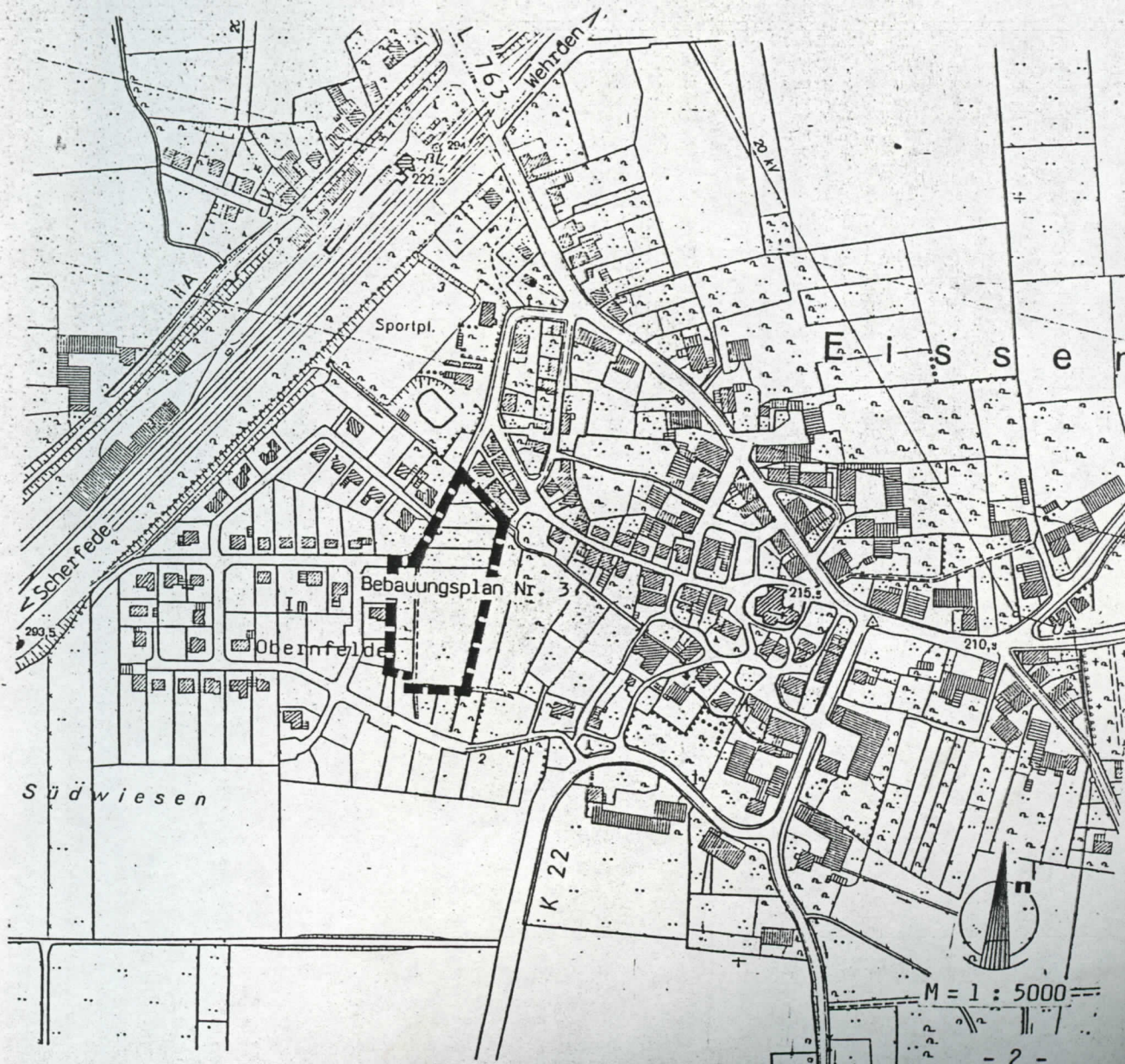
Begründung

Das Gebiet "Im Obernfeld" im Westen der Ortschaft Eissen, südöstlich der Bahnlinie "Scherfede-Wehrden" gelegen, ist nach der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 in den vergangenen 2 Jahrzehnten vollständig erschlossen und auch fast vollständig bebaut worden. Der Teil der Flächen zwischen dem v.g. Baugebiet und dem Ortskern, der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Dorfgebiet mit der Vorrangnutzung "Wohnen" dargestellt ist, soll nunmehr, ebenso wie das benachbarte Baugebiet, einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 25.2.1986 gem. § 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz beschlossen für den v.g. Bereich, der nachstehend näher beschrieben wird, einen Bebauungsplan mit Festsetzungen i.S. von § 30 BBauG aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses künftigen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Eissen, westlich des Ortskernes zwischen der Siekstraße im Norden und der Straße "Schöne Aussicht" im Süden, und umfaßt die Flurstücke 108, 109, 235, 236, 367, 368, 369, 370 und 525 der Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Obernfeld III" der Ortschaft Eissen ist im nachstehenden Übersichtsplan im Maßstab = 1 : 5000 entsprechend gekennzeichnet worden.



1. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im derzeitigen gültigen Flächennutzungsplan ist - wie bereits dargelegt - der Geltungsbereich dieses künftigen Bebauungsplanes Nr. 3 als Dorfgebiet mit der Vorrangnutzung "Wohnen" dargestellt.

Da die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes in dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsabsichten und Auswirkungen

Um der wachsenden Baulandknappheit in der Ortschaft Eissen zu begegnen, hat der Rat der Stadt Willebadessen auf Anregung des Bezirksausschusses Eissen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für den zuvor beschriebenen Teilbereich der Ortschaft Eissen beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will der Rat der Stadt Willebadessen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine zeitgemäße Bebauung etablieren, die den Wünschen der in der Ortschaft Eissen lebenden Bevölkerung entspricht. Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253 ff.) und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll auch Grundlage für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen sein. Für den zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Grunderwerb sollen jedoch freie Vereinbarungen angestrebt werden. Lediglich - wenn diese nicht zum Erfolg führen - soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Baugesetzbuch zurückgegriffen werden.

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

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Stadt Willebadessen hat in einer Bürgerversammlung am 3.12.1986 in der ehemaligen Schule in der Ortschaft Eissen, nachdem die Bürger durch Bekanntmachung in den beiden in der Stadt Willebadessen erscheinenden Tageszeitungen auf diesen Termin hingewiesen worden sind, i.S. von § 2 a Abs. 2 BBauG die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen dieser Planung dargelegt. Auch wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die dort vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind bei der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes im wesentlichen berücksichtigt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind mit den dafür erforderlichen Unterlagen mit Schreiben vom 6.10.1986 gem. § 2 Abs. 5 BBauG bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt worden. Der Rat der Stadt Willebadessen hat in seiner Sitzung am 9.2.1987 über die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Bedenken, Anregungen und Hinweise insofern entschieden, als er einmal beschlossen hat, alle Anregungen und Hinweise ausnahmslos zu berücksichtigen und zum anderen die Entscheidung über die von dem Staatl. Amt für Wasser- u. Abfallwirtschaft, Minden, und dem Kreis Höxter vorgetragene abwassertechnische Bedenken so lange zurückgestellt hat, bis das Untersuchungsergebnis und die Kostenaussage des Ing.-Büros Volmer, Warburg, vorliegt.

Das Ing.-Büro Volmer, Warburg, hat den Auftrag, die Abwassersituation der Ortschaft Eissen im allgemeinen und die dieses Baugebietes im besonderen zu untersuchen sowie abwassertechnische Sanierungsvorschläge für die Ortschaft und ein Kanalnetzentwurf für dieses Baugebiet jeweils mit Angabe der Kosten zu erarbeiten.

Es kann aber bereits jetzt schon davon ausgegangen werden, daß auch die abwassertechnischen Bedenken durch entsprechende tiefbautechnische Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

5. Bauliche Nutzung

Aus dem Grundgedanken heraus, für das Neubaugebiet ebenso eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen wie für die bereits bestehenden Nachbargebiete, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen im Bebauungsplan festgelegt worden.

Da - wie bereits erwähnt - das Baugebiet im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit der Vorrangnutzung "Wohnen" dargestellt worden ist, soll das im Bebauungsplan gelegene Dorfgebiet im wesentlichen auch für das dörfliche Wohnen festgesetzt werden. Aus diesem Grunde sollen in den Dorfgebieten i.S. von § 5 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763 ff.) nur Dorfgebiete i.S. von § 5 Baunutzungsverordnung dargestellt werden, in denen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch jedoch nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen werden, da diese der Vorrangnutzung "Wohnen" widersprechen würden:

Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe und
Tankstellen.

Auch soll festgesetzt werden, daß Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner dieses Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen werden können, falls die allgemeine Zweckbestimmungen des Dorfgebietes gewahrt bleibt.

Um das für Eissen charakteristische Dorfbild zu erhalten, wurde für das Neubaugebiet zwar eine zweigeschossige Bebauung gem. § 17 Abs. 1 BaunVO festgesetzt, jedoch bestimmt der Bebauungsplan, daß das 2. Geschoß nur als Dachgeschoß verwirklicht werden darf. Aus den gleichen Gründen sollen auch gem. § 22 Abs. 2 BaunVO noch Einzelhäuser zugelassen werden. Als Bauweise wird für alle Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.

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

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung

- der Dachformen und Dachneigungen,
- der Farbe der Dacheindeckungen,
- der Gebäudehöhen (max. Traufhöhen über Geländeoberfläche),
- der max. Drenpelhöhen,
- der Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben) und
- der Vorgarteneinfriedigungen (Art und Höhe)

als örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.6.1984 mit in den Bebauungsplan soll versucht werden, verschiedene ortsbildprägende bauliche Merkmale aufzugreifen, um so dem neuen Baugebiet ein ortstypisches Erscheinungsbild zu geben.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale liegen weder innerhalb noch im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bodendenkmalpflegerische Aspekte sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur insofern zu berücksichtigen, als textlich im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, daß, wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder -befunde entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willbeadesen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten ist.

8. Verkehrerschließung

Die 2 nördlichen Grundstücke des Baugebietes, die direkt an der Straße "An der Hibbeke" liegen, sollen auch von dort erschlossen werden. Der gesamte südliche Teil des Baugebietes dagegen soll durch eine von Nord nach Süd verlaufende und noch auszubauende Straße, die an ihrem südlichen Ende eine Wendemöglichkeit erhalten soll, erschlossen werden. Von dem v.g. Wendeplatz soll nach Süden ein 3 m breiter Fußweg verwirklicht werden, damit eine fußläufige Durchlässigkeit in diesem Gebiet gewährleistet wird, zumal in dem Bebauungsplan Nr. 2 bereits eine fußläufige Verbindung in Richtung dieses Baugebietes vorgesehen und auch z.T. bereits festgesetzt worden ist. Alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen niveaugleich bzw. verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Sowohl aus stadt- als auch aus landespflegerischer Sicht ist erwünscht, daß in den Verkehrsflächen - wie im Bebauungsplan angedeutet - hochstämmige Laubgehölze, die kleine Baumkronen entwickeln, angepflanzt werden.

Das die östlich dieses Baugebietes liegenden z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen nach einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes sicherlich auch eines Tages einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden sollen,

ist bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes bzw. dess. Verkehrskonzept insofern berücksichtigt worden, als in dem Entwurf die geplante von der Straße "An der Hibbeke" nach Osten abzweigende Straße ohne Schwierigkeiten nach Osten bzw. Südosten verlängert werden kann, um so das künftige später einmal möglicherweise zu bebauende Gebiet verkehrsmäßig zu erschließen. Auch bietet sich dann an, die v.g. Erschließungsstraße bis an die Straße "Schöne Aussicht" zu verlängern und die Straße "Schöne Aussicht" selbst bis zur Kreisstraße 32 weiterzuführen, um sie mit der Kreisstraße verknüpfen zu können. Auf diese Art und Weise wäre dann das gesamte Baugebiet "Im Oberfeld" über 2 Erschließungsstraßen mit dem örtlichen bzw. überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

9. Immissionsschutzmaßnahmen

Die Errichtung bzw. Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sowohl die nicht mehr regelmäßig befahrene Bahnlinie "Scherfede-Wehrden" als auch die wenig befahrene Landstraße 763 und Kreisstraße 22 von dem geplanten Baugebiet weit genug entfernt liegen.

10. Eingrünungsmaßnahmen

Eingrünungsmaßnahmen sind für dieses Baugebiet nicht erforderlich.

Es wird jedoch angestrebt, daß in den Straßen - wie bereits dargelegt - hochstämmige Laubgehölze mit kleinen Baumkronen angepflanzt werden sollten.

11. Gemeinschaftseinrichtungen

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes für dieses verhältnismäßig kleine Neubaugebiet wurde verzichtet, da ca. 150 m nordwestlich nicht nur der Sportplatz der Ortschaft, sondern auch ein ausgebauter Kinderspielplatz liegt.

12. Versorgung

Ein Anschluß der Grundstücke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- u. Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Eissen wird gewährleistet.

13. Abwasserentsorgung

Der Transport der Abwässer und Oberflächenwässer des in Rede stehenden Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die häuslichen Abwässer werden durch vorhandene und durch noch zu verlegende Mischwasserkanalisationsleitungen ebenso wie alle anfallenden Oberflächenwässer der Kläranlage der Ortschaft Eissen zugeführt werden. Das Baugebiet kann gefällemäßig und auch hinsichtlich der Leitungsdimensionen an das vorhandene Kanalnetz der Ortschaft Eissen angeschlossen werden.

14. Ge- u. Leitungsrechte

Da in der Vergangenheit einige Mischwasserkanäle aus den verschiedensten Gründen in private Grundstücksflächen verlegt worden sind, müssen zur Sicherung des Bestandes und der Unterhaltung der Kanäle im Grundbuch entsprechende Rechte zugunsten der Stadt Willebadessen eingetragen werden.

Die in Frage kommenden Flächen bzw. Geländestreifen werden im Bebauungsplan jeweils mit einem Ge- u. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Willebadessen festgesetzt.

15. Erschließungskosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung des Baugebietes verursachen und Voraussetzung zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen sind, werden voraussichtlich betragen:

- Für den Grunderwerb und die Freilegung der Verkehrsflächen	10.000,-- DM
- Für den Ausbau der v.g. Verkehrsflächen	130.000,-- DM
- Für die Straßenbeleuchtung	7.000,-- DM
- Für die Trink- u. Brauchwasserversorgung	13.000,-- DM
- Für die Entwässerung im Mischsystem	50.000,-- DM
Gesamterschließungskosten	<u>210.000,-- DM</u> =====

Von den v.g. Gesamterschließungskosten trägt die Stadt Willebadessen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der städt. Erschließungssatzungen 16.367,-- DM, die wie nachfolgend aufgeführt, finanziert werden sollen:

Kreditaufnahme: 16.367,-- DM

Weitere von der Stadt zu finanzierende Kosten:

Trinkwasserversorgung	13.000,-- DM
Mischwasserkanalisation	33.330,-- DM
Gesamtanteil der Stadt:	<u>46.330,-- DM</u> =====

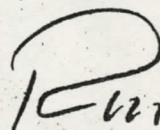
Die Finanzierung erfolgt durch Beiträge und Kreditaufnahmen, deren Schuldendienst durch Gebühren abgedeckt wird.

16. Realisierung des Planzieles

Für die Verwirklichung dieses 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 30.08.1987

KREIS HÖXTER
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -
I.A.



(Rose)

3533 Willebadessen, den 22. 02. 1989

Stadt Willebadessen
-Der Stadtdirektor-



Woltiri

Hat vorgelesen
Detmold, den 8. AUG. 91
Az. 85. 21. 11-410/84
Der Regierungspräsident
Im Auftrag v

