



Kreis Höxter
STADT WILLEBADESSEN
ORTSCHAFT LÖWEN
Bebauungsplan NR. 2
„Walmegrund“

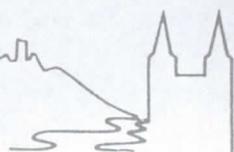
Begründung

Offenlegungsexemplar



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Situation und Bestand	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen	6
5.4 Denkmalschutz	6
5.5 Verkehrserschließung	6
5.6 Lärmimmissionen	7
5.7 Versorgung	7
5.8 Abwasserentsorgung	7
5.9 Vorbeugender Brandschutz	7
6. Grünordnungsmaßnahmen	8
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	8
6.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
7. Auswirkungen und Abwägung der betroffenen Belange	11
8. Durchführung	11



1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In Löwen besteht Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden, jedoch stehen in diesem Stadtbezirk der Stadt Willebadessen zzt. keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und zur Weiterentwicklung dieses Stadtbezirkes soll daher ein entsprechendes Gebiet ausgewiesen werden. Als Fläche bietet sich hierfür ein Bereich in der Gemarkung „Walmenacker“ im Süden der Ortschaft Löwen an: Dieser Bereich grenzt an das bestehende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 1) im Süden von Löwen, westlich der Alfredshöher Straße und vervollständigt die hier bereits bestehende Siedlung (Bredestraße, Lindenstraße, Eichenweg).



2.**SITUATION UND BESTAND**

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Südosten der Ortslage und wird an seiner Ostseite von der Alfredshöher Straße begrenzt.

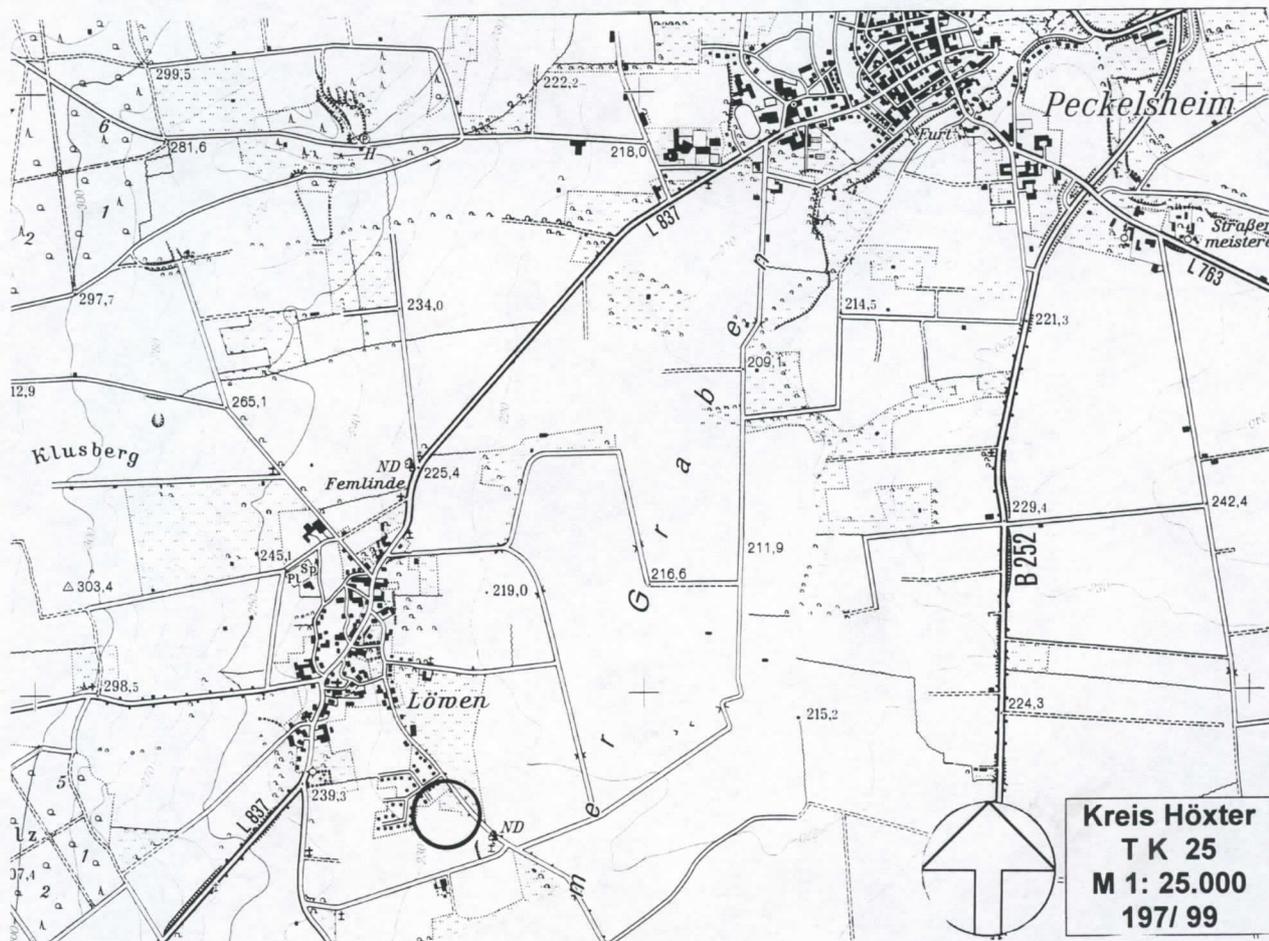
Die aufgrund dieses Planes erstmals bebaubaren Flächen werden derzeit vollständig als Acker genutzt.

Das Gelände steigt von der Alfredshöher Straße in Richtung Westen leicht von 225 mNN auf 230 mNN an.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der 1,57 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Löwen, Flur 4, mit dem Flurstück 305 und einem Teil des Flurstück 220. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der topografischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 markiert und in der nachstehenden deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 gekennzeichnet.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter von der Stadt Willebadessen beauftragt worden.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ZU SCHUTZGEBIETEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sind in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 14.01.2000 mit Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft getreten ist, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ausgleichsfläche südlich des Wohngebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche (Anlage einer Obstwiese) sind als landwirtschaftliche Nutzung zu verstehen.

Insgesamt sind somit der Bebauungsplan und die dazugehörige Ausgleichsfläche gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weder der Bebauungsplan noch die Ausgleichsfläche liegen im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Weiterhin sind keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete von dieser Bebauungsplanaufstellung betroffen.

Südlich und außerhalb des Geltungsbereiches im Abzweig der Straße „Auf der Walme“ von der „Alfredshöher Straße“ aus befindet sich das Naturdenkmal W 12, bestehend aus einer Stieleiche und einer Linde über einem Marienbildstock.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Entwurfskonzept folgt der landesplanerischen Zielsetzung, die Bebauung im Ortskernbereich zu verdichten und zu konzentrieren, um einen schonenden Umgang mit Landschaftsräumen zu erzielen. Die vorgesehene Bebauung in Löwen südlich der schon vorhandenen Siedlung am südlichen Ortsrand rundet diesen Teil der Ortslage ab.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfährt das Plangebiet eine Einbindung in die freie Landschaft in Richtung Süden. Weiterhin ist nach Süden eine Ausgleichsfläche vorgesehen, durch welche der Übergang in die freie Landschaft abgestuft gestaltet wird: Ortsauswärts wird die Alfredshöher Straße nach diesem Plankonzept beidseitig von Obstbäumen und -wiesen bestanden sein, erst weiter außerhalb befindet sich die relativ ausgeräumte Bördelandschaft.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Um für das Baugebiet am Rande von Löwen eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung zu schaffen, wird eine Fläche analog zum Bebauungsplan Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Daher sind in dem Baugebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Alle Gebäude sind in offener Bauweise mit max. einem Vollgeschoss zu errichten. Dachaufbauten zur Belichtung der Dachgeschossräume sind zulässig und werden in ihrer Ausdehnung über die Dachfläche nicht reglementiert.



Für die Grundstücke im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird als Zahl der Vollgeschosse (Z) 1, als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls 0,4 festgesetzt.

Der offenen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser zugeordnet. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass hier eine aufgelockerte Bebauung entsteht (§ 22 Abs.2 BauNVO).

Im Baugebiet wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Stellung der baulichen Anlagen darauf geachtet, dass ausreichend große Grundstücksfreiflächen südlich und westlich der vorgesehenen Wohngebäude als Wohngartenbereiche freigehalten werden können.

Die v. g. Festsetzungen sind für ein Baugebiet am Rand von Löwen angemessen und er-möglichen ausreichende Gestaltungsfreiräume bei der Bebauung.

5.3

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die in dem Plan vorgegebenen Festsetzungen über die Dachformen und -neigungen und die Höhe und Art der Vorgarteneinfriedungen sind gestalterische Festsetzungen, die aufgrund von § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen als örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Mit diesen Vorschriften soll auf ortsbildtypische Merkmale der Ortschaft Löwen Rücksicht genommen werden, um das harmonische Gesamtbild von Löwen zu erhalten.

5.4

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 Stadt Willebadessen 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 Bodendenkmäler der Nachwelt nicht verloren gehen.

Baudenkmäler sind von dieser Planung nicht betroffen.

5.5

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig von der „Alfredshöher Straße“ aus erschlossen. Einige Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen direkt an dieser Straße. Für die meisten der übrigen Bauplätze wird von der „Alfredshöher Straße“ eine in Richtung Westen/Südwesten abzweigende Stichstraße mit Wendehammer angelegt. Für 2 in diesem Bebauungsplan vorgesehene Bauplätze ist es erforderlich, von dieser Stichstraße einen weiteren Stichweg abzweigen zu lassen. Die Anbindung an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 ist durch einen Fuß-/Radweg vorgesehen, der zu einem bereits vorhandenen und mit diesem Plan festgesetzten Spielplatz führt und über diesen Spielplatz dann in die „Bredestraße“ mündet.

Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraße, Fußweg, Pflanzbeete, Parkplätze u. ä. soll in einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden - wie Straßenverkehrsamt, Kreispolizei-behörde, Feuerwehr u.ä. - als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.



5.6**Lärmimmissionen**

Die Errichtung bzw. Durchführung von Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen, da Geräuschbelästigungen durch Verkehr oder andere Lärmquellen nicht erkennbar sind. Südlich des Plangebietes an der Straße „Auf der Walme“ befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m ein kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb. Wesentliche Auswirkungen in Form von Geruchsbelästigungen auf das durch diesen Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

5.7**Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Löwen wird gewährleistet.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Leitung der EAM. Für diese Freileitung ist ein Schutzstreifen von insgesamt 10 m Breite eingetragen.

5.8**Abwasserentsorgung**Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu stehen grundsätzlich die Versickerung, die Verrieselung vor Ort und die ortsnaher Einleitung in ein Gewässer zur Disposition.

Das Geologiebüro Hoemann aus Brakel-Gehrden wurde von der Stadt Willebadessen beauftragt, die Bodendurchlässigkeit des Baugrundes dieses Baugebietes zu untersuchen, um die Versickerungstauglichkeit des Untergrundes zu erkunden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bau von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser in dem Untersuchungsgebiet nicht empfohlen werden kann, da die für eine funktionierende Niederschlagswasserversickerung erforderlichen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht erreicht werden.

Um den Anforderungen des § 51a LWG NW dennoch gerecht zu werden, wird für das Baugebiet ein Trennsystem angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal dem Vorflutsystem östlich der Alfredshöher Straße und dann der Taufnethe zugeleitet.

Häusliche Schmutzwässer

Die häuslichen Schmutzwässer werden ungeklärt in den noch zu verlegenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, um dann mit den übrigen Schmutzwässern der Ortschaft mittels eines Sammlers der Kläranlage in Willebadessen-Niesen zur Behandlung zugeführt zu werden.

5.9**Vorbeugender Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

Weiterhin sollten bei Planung und Ausbau der Verkehrserschließung auf den öffentlichen Flächen mindestens die Feuerwehreinsatz- und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen, die nach § 5 Bauordnung NW und den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften für private Grundstücke vorgeschrieben sind. In diesem Bebauungsplan sind diese Feuerwehre-



satz- und Bewegungsflächen auf den Erschließungsstraßen bis auf den Durchmesser des Wendehammers gegeben. Der Wendehammer misst lediglich 18 m statt 21 m Durchmesser. Für die im Bereich der Wendemöglichkeit vorgesehene eingeschossige Bebauung reicht die hier gegebene Fläche für Rettungsaktionen aus brandschutztechnischer Sicht dennoch aus, wenn die Mitte der Wendemöglichkeit so gestaltet wird, dass sie überfahrbar (z. B. Rasen, Gittersteine) befestigt ist.

6. GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, dass bislang offene Bodenflächen, hier Ackerflächen, durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Verkehrsflächen) verändert bzw. versiegelt werden. Die hierdurch erfolgende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird als Eingriff in Natur und Landschaft verstanden.

Die im folgenden Kapitel erläuterten und textlich festgesetzten Grünmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Baugebietes unter folgenden Aspekten:

- Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild (z. B. durch Ortsrandeingrünung)
- Schaffung oder Erhalt ökologischer Qualitäten zum Ausgleich der oben erwähnten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe sind nach den §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Dabei wird der Aufwertung des Naturraumes durch die Schaffung einer Artenvielfalt heimischer Gehölze und Pflanzen eine große Bedeutung beigemessen.

6.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 7 Minimierungsmaßnahmen aufgeführt. Dabei dient die in Ziff. 7a genannte wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten, Fußwegen und Abstellflächen der Reduzierung der Versiegelung und damit gleichzeitig der Verlangsamung bzw. Verminderung des Regenwasserabflusses. Diese Wirkung kann auch durch die Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis 22° erzielt werden, die ebenso textlich festgesetzt wird. Weiterhin dient die festgesetzte Anpflanzung von hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen und die Regelung, dass Grundstückseinfriedigungen ausschließlich in Form von lebenden Hecken vorgenommen werden sollen, der Durchgrünung dieses neuen Baugebietes und gleichzeitig der ökologischen Aufwertung.

Da die v. g. Minimierungsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch nicht vollständig ausgleichen können, wird die ökologische Wertigkeit durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebotsstreifen erhöht. Beispielsweise wird südlich des Plangeltungsbereiches



und außerhalb von diesem eine Streuobstwiese angeordnet, deren Unterkultur extensiv zu bewirtschaften ist. Teile von dieser Wiese werden als Ausgleich für die Eingriffe durch die Versiegelung beim Bau der öffentlichen Planstraße hinzugezogen und diesen Grundstücken textlich zugeordnet. Die am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches vorgesehene Ortsrandeingrünung aus heimischer Strauch- und Baumbepflanzung wie auch weitere Streuobstwiesenbereiche werden hingegen als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen auf den privaten Grundstücken zugeordnet.

Die Obstwiese, die als Ausgleichsmaßnahme sowohl für die Eingriffe auf den privaten Grundstücken als auch auf öffentlichen Flächen dient, wird südlich des Plangeltungsbereiches entlang der „Alfredshöher Straße“ auf dem gemeindeeigenen Flurstück 220 angelegt und ist daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden.

6.3

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt nach der Planung mit dem Ausgleichszustand vergleichen zu können, wurde das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Bewertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell kann nur als Orientierungshilfe verstanden werden, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Landschaftsbildes nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können. Die Bilanzierung bezieht den gesamten Plangeltungsbereich und die gemeindeeigene Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes ein.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m ²)	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
Öffentliche Flächen			
Intensivrasen -Spielplatz	600	2	1.200
Acker	1.610	2	3.220
	2.210		4.420
Private Flächen			
Acker	14.490	2	28.980
	14.490		28.980



Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenart	Fläche (m ²)	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
Öffentliche Flächen:			
Intensivrasen -Spielplatz	600	2	1.200
Verkehrsfläche	1.150	0	0
Streuobstwiese	460	7	3.220
	2.210		4.420
Private Flächen:			
Allgemeines Wohngebiet	12.350		
Versiegelte Flächen (max.40%)	4.900	0	0
Wasserdurchlässig befestigt (Wege, Dachbegrünungen)	1.200	0,5	600
Zier- und Nutzgarten, teilweise struktureich	6.250	2,5*	15.625
Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.600	6	9.600
Obstwiese	540	7	3.780
	14.490		30.605

* Es wurde ein Wert zwischen den Grundwerten für strukturarme und struktureiche Zier- und Nutzgärten angesetzt

Gesamtbilanz

Aufgrund der Bilanzierung nach dem nordrhein-westfälischen Bewertungsmodell werden die durch die Planung verursachten Eingriffe im gesamten Baugebiet vollständig ausgeglichen.



7. AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG DER BETROFFENEN BELANGE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung, vor allem der von Löwen, Rechnung getragen werden. Gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes sind durch das Nutzungskonzept gewährleistet. Die Belange einer auf die vorhandenen örtlichen Verhältnisse eingehenden Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ebenso berücksichtigt wie die Belange einer geregelten Ver- und Entsorgung.

8. DURCHFÜHRUNG

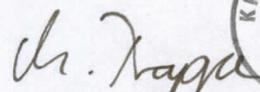
Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des BauGB nicht erforderlich.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung 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 04.04.2000

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Planungsamt -
Im Auftrage:

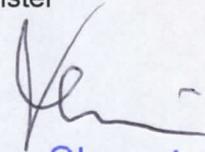

Martina Trappe



Willebadessen, den 17.04.2000

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister




Glaremin

