B e g r ü n d u n g

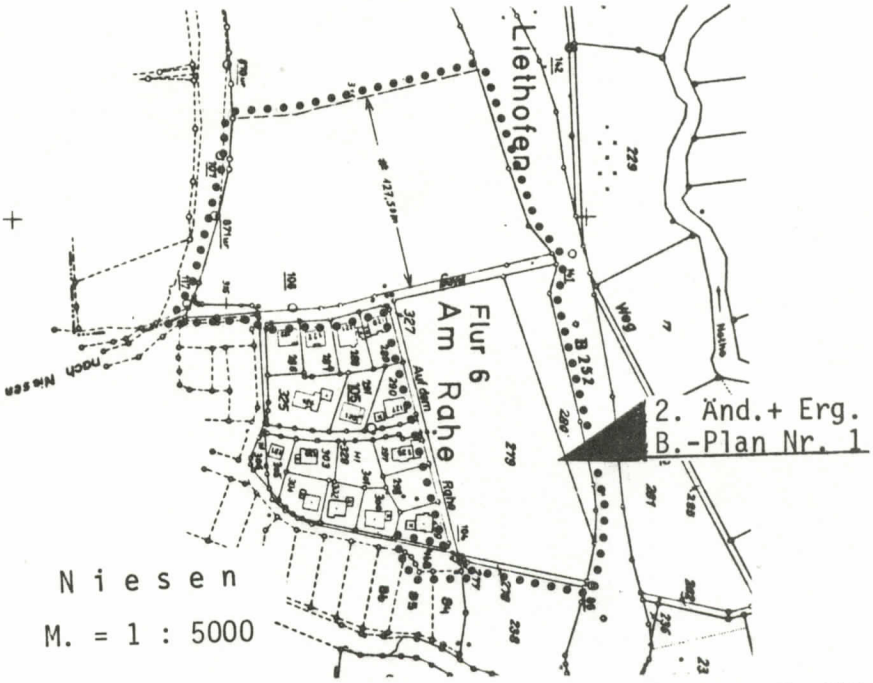
zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

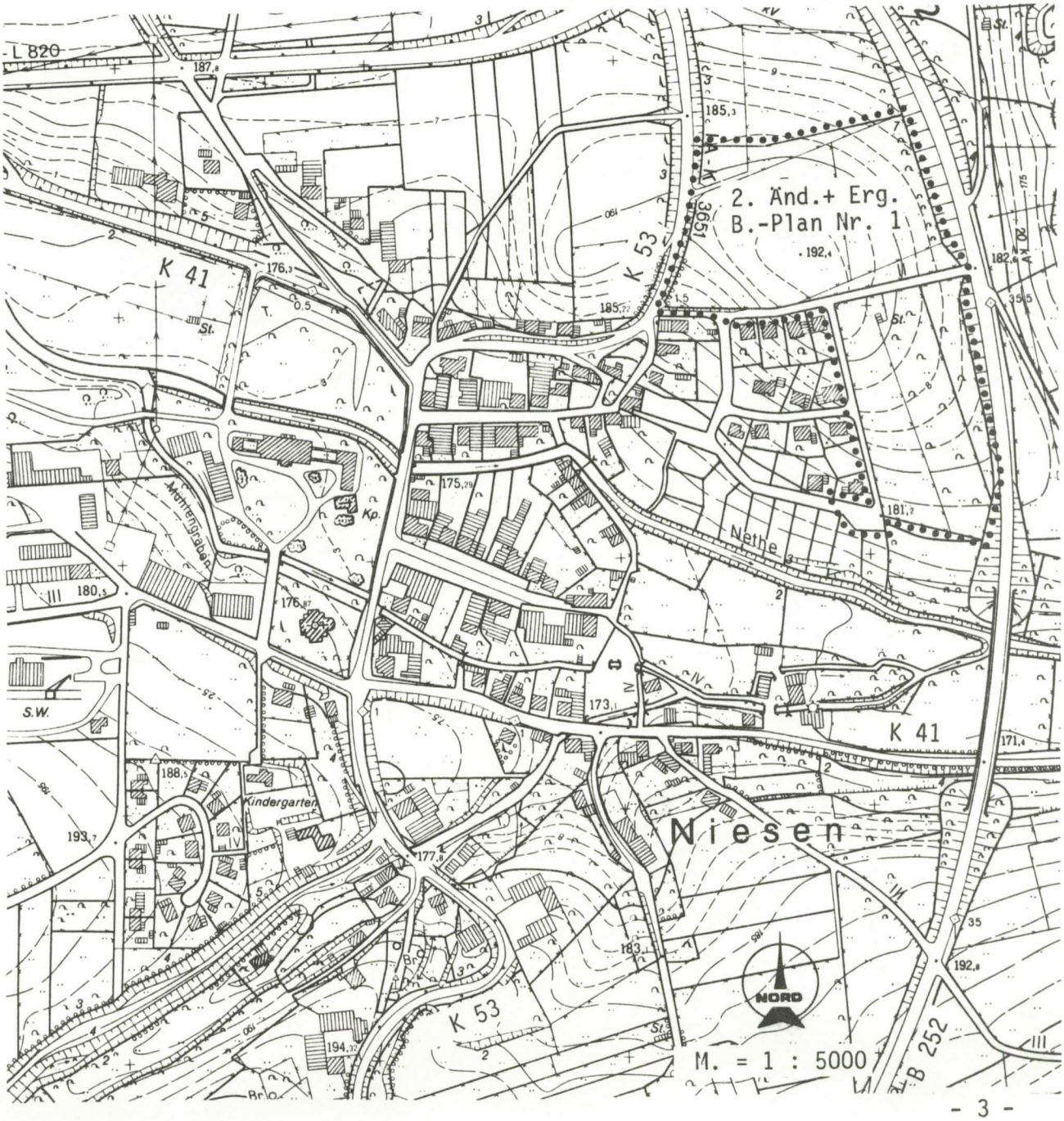
"Auf dem Rahe"
der Ortschaft Niesen, Stadt Willebadessen

Für den Bereich "Auf dem Rahe" im Osten der bebauten Ortslage der Ortschaft Niesen ist aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Niesen vom 14.5.1965 der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, am 30.12.1965 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Detmold am 17.5.1966 mit Aktenzeichen 34.30.11-04/N.1 gem. § 11 BBauG genehmigt worden. Mit Beendigung der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des v.g. Bebauungsplanes im Aushangkasten der ehemaligen Gemeinde Niesen am 18.7.1966 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Um nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dieses Gebiet sowohl nach Osten zur freien Landschaft hin mit einer Bauzeile abzurunden als auch nach Norden entsprechend der Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Willebadessen zu erweitern, hat der Rat der Stadt Willebadessen gem. § 2 Abs. 1 u. 6 BBauG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 u. 3 BBauG beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 zu ändern und zu ergänzen. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, der Festsetzungen im Sinne von § 30 BBauG enthalten soll, ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der räumliche Geltungsbereich liegt - wie bereits erwähnt - am Ostrand der bebauten Ortslage der Ortschaft Niesen innerhalb der Flur 6 und wird wie folgt begrenzt:
im Osten durch den südlichen Teil der westlichen Grenze des Flurstücks 315 der Flur 6 sowie durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 327, 280, 279 u. 278 der Flur 6;
im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 278 u. 277 der Flur 6, durch die östliche Grenze des Wegeflurstücks 468 der Flur 7 sowie durch die nördlichen und nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 84 u. 85 der Flur 6;
im Westen durch eine gedachte gerade Linie, die den nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 85 der Flur 7 mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 299 der Flur 6 verbindet, durch die südliche Grenze des Flurstücks 299 der Flur 6, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 299, 298, 297, 328, 290 u. 289 der Flur 6, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 289, 288, 287 u. 286 der Flur 6, durch eine gedachte gerade Linie, die den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 286 der Flur 6 mit dem östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 316 der Flur 6 verbindet, durch die südliche Grenze des Flurstücks 316 der Flur 6 sowie durch den südlichen Teil der westlichen Grenze des Flurstücks 315 der Flur 6,
im Norden durch eine gedachte Linie, die 127,5 m nördlich und parallel der südlichen Grenzen der Flurstücke 316 u. 315 der Flur 6 liegt


Flur 6
Am Rahe
2. Änd.+ Erg.
B.-Plan Nr. 1
Niesen
M. = 1 : 5000


L 820
K 41
K 53
K 41
K 53
B 252
2. Änd.+ Erg.
B.-Plan Nr. 1
Nethe
Kindergarten
Niesen
NORD
M. = 1 : 5000

1. Planungsabsicht, Begründung und Auswirkungen

Die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes sind erforderlich, damit für den v.g. Bereich rechtsverbindliche Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden, die wiederum Grundlage für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), erforderlichen Maßnahmen bilden soll. Der Plan soll nicht nur die Notwendigkeit und das Ausmaß der geänderten und ergänzten Planungen erkennen lassen, sondern er soll auch Grundlage für evtl. erforderliche bodenordnende Maßnahmen sein.
Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, die im Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Ergänzun des Bebauungsplanes liegen, mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung und Ergänzun des Bebauungsplanes Nr. 1 außer Kraft treten werden.
Da im übrigen zu erwarten ist, daß durch die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes sowie durch seine Auswirkungen niemand in persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Belangen benachteiligt wird, somit auch nicht erforderlich ist, nachteilige Auswirkungen der Planung zu verhindern oder zu mildern, ist die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne von § 13 a BBauG nicht erforderlich.

2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Stadt Willebadessen hat in einer Bürgerversammlung am 10.11.1982 in der Bürgerhalle im Stadtteil Niesen den Bürgern der Stadt, nachdem diese durch Bekanntmachung in den beiden in der Stadt Willebadessen erscheinenden Tageszeitungen auf diesen Termin hingewiesen worden sind, im Sinne von § 2 a Abs. BBauG die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung dargelegt. Auch wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die anläßlich dieser Erörterung von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind im wesentlichen bei der Überarbeitung des Entwurfs dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 berücksichtigt worden.

3. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses zu ändernden und zu ergänzenden Bebauungsplanes wird aufgrund der Darstellungen dieses Gebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen und entspreche seiner Lage am Rande von Niesen als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.
Die im § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen sollen nicht Bestand teil dieses Bebauungsplanes werden.
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von 3 Grundstücken im nördlichen Teil des Bebauungsplanes für eine eingeschossige Bauweise und für die v.g. 3 Grundstücke für eine max. zweigeschossige Bauweis festgesetzt.
Als Bauweise soll ausschließlich eine offene Bauweise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser festgesetzt werden. In den Gebäuden, auch das soll fes gesetzt werden, sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Um die Bebauung möglichst dicht auf den jeweiligen Grundstücken zusammenzurücken, aber auch um die Haus- und Nutzgärten möglichst von einer Bebauung freizuhalten, soll auch festgesetzt werden, daß Nebenanlagen im Sinne von § 1 BauNVO und Garagen nur auf den durch Baugrenzen umgrenzten bebaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch einige gestalterische Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW sollen für die baulichen Anlagen dieses Gebietes gewisse Ordnungsprinzipien festgesetzt werden, damit sich das künftige Baugebiet sowohl harmonisch dem benachbarten Baugebiet anfügt als auch harmonisch in die Gesamtlandschaft einfügt. Festgesetzt werden sollen lediglich
die Dachformen,
die Dachneigungen,
die Farbe der Dacheindeckungen,
die Gebäudehöhen (max. Traufhöhen über Geländeoberfläche),
die max. Drempelhöhen,
mögliche Dachaufbauten sowie
die Vorgarteneinfriedigungen (Art und Höhe).

5. Immissionsschutz

Die Lärmauswirkungen der Verkehrsanlage "Bundesstraße 252" erzeugen nachfolgend aufgeführte äquivalente Dauerschallpegel:

Äquivalenter Dauerschallpegel der B 252 in der Spitzenzeit bei Tage von 16.oo bis 18.3o Uhr = DTV 3.992 Kfz/24 h, Lkw-Anteil ca. 4o %,
3.992 Kfz : 1o = 4oo Kfz/h mit ca. 4o % Lkw-Anteil = 63 dB (A)

Äquivalenter Dauerschallpegel der B 252 in der nächtlichen Spitzenzeit von 5.oo bis 6.oo Uhr = DTV 3.992 : 24 = 166 Kfz/h bei ca. 4o % Lkw-Anteil = 59 dB (A).

Der Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) wurde in der DIN 18oo5, "Schallschutz im Städtebau", Entwurf 1976 für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A) für die Zeit von 6.oo bis 22.oo Uhr und 4o dB (A) für die Zeit von 22.oo bis 6.oo Uhr festgelegt. Auch wurde in der Vornorm erläutert, daß der Planungsrichtpegel max. 1o dB (A) überschritten werden darf. Somit liegt die Geräuschbelastung von 63 dB (A) in der werktäglichen Spitzenzeit bei Tage noch im toleranten Bereich. Der von der Bundesstraße 252 ausgehende Verkehrslärm in Höhe von 59 dB (A) an den werktäglichen frühen Morgenstunden zwischen 5.oo und 6.oo Uhr wird im nördlichen Teil des Baugebietes, bedingt durch die ca. 6 bis 8 m hohe Böschung längs der Bundesstraße und durch die Entfernung zwischen der Bundesstraße und dem Baugebiet (1oo m),so stark herabgemindert, daß hier keine Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind. Der südliche Teil, d.h. die aus 7 geplanten Wohngebäuden bestehende Häuserzeile, liegt zwar teilweise auch noch bis zu 3 m über der Straßenkrone der Bundesstraße, jedoch ist hier sowohl bei der Errichtung der Gebäude passiver Schallschutz zu betreiben als auch an der Westgrenze der v.g. Grundstücke ein entsprechender Pflanzstreifen für den Sicht- und Schallschutz erforderlich.

Die v.g. schallschützenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BBauG festgesetzt.

6. Verkehrserschließung

Die geplante Baugebietserweiterung nach Norden soll durch eine Stichstraße erschlossen werden, die an die vorhandene Siedlungstraße "Auf dem Rahe" anbindet und dort mit der nach Süden abzweigenden Siedlungstraße eine echte Kreuzung bildet. Die Grundstücke unmittelbar nördlich und östlich der vorhandenen Siedlungstraße "Auf dem Rahe" sollen von dieser Siedlungstraße her erschlossen werden, wobei der östlich gelegene Teil der Straße entsprechend den Festsetzungen dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu verbreitern ist. In der nach Norden führenden geplanten Stichstraße sind ebenso wie in der zu verbreiternde Siedlungstraße "Auf dem Rahe" auch Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.
Der vorhandene Wirtschaftsweg, der die Bundesstraße mit diesem Baugebiet verbindet, ist durch geeignete Maßnahmen für den gesamten Fahrverkehr, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs, zu sperren.

7. Eingrünungsmaßnahmen

Um das Baugebiet ökologisch in die Gesamtlandschaft einzugliedern, aber auch aus Gründen des Umweltschutzes, soll sowohl im Osten zur Bundesstraße 252 als auch an der nördlichen Grenze zur freien Landschaft hin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG ein entsprechendes Pflanzgebot festgesetzt werden.

8. Versorgung

Ein Anschluß der Grundstücke dieses Plangebietes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz wird gewährleistet.

9. Entsorgung

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt, alle häuslichen Abwässer ungeklärt durch noch zu ergänzende Schmutzwasserkanalisationsleitungen durch den vorhandenen Transportsammler dem z.Zt. noch in Bau befindlichen Gruppenklärwerk der Stadt Willebadessen zuzuführen. Alle anfallenden Oberflächenwässer sollen durch noch zu verlegende Regenwasserkanalisationsleitungen einem geeigneten Vorfluter zugeführt werden. Das Baugebiet kann hinsichtlich der Leitungsdimensionen an das vorhandene Kanalnetz, das jedoch auch noch zu sanieren und umzugestalten ist, angeschlossen werden.

10. Grünanlagen

Die Schaffung von Grünanlagen ist in diesem ländlichen zu erweiternden Siedlungsgebiet nicht erforderlich. Ein größerer voll funktionsfähiger Kinderspielplatz nebst entsprechender Grünflächen liegt im Südwesten der Ortschaft Niesen unmittelbar am Kindergarten. Ein zweiter ausgebauter Kinderspielplatz liegt südlich dieses zu erweiternden Siedlungsgebietes in einer mittleren Entfernung von 250 m, so daß auch die Anlage eines Kinderspielplatzes hier nicht erforderlich ist. Die Flächen zwischen den östlich gelegenen Häuserzeilen und der Bundesstraße 252 sollen als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt werden, für die auch entsprechende Zufahrten vorgesehen sind.

11. Erschließungskosten

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

o für den Grunderwerb und die Freilegung der zu verbreiternden und neu zu schaffenden Verkehrsflächen	50.000,--	DM
o für den Ausbau der v.g. Verkehrsflächen	288.000,--	DM
o für die Straßenbeleuchtung	22.000,--	DM
o für die Trink- und Brauchwasserversorgung	42.000,--	DM
o für die Kanalisation im Trennsystem		
Schmutzwasserkanalisation	80.000,--	DM
Regenwasserkanalisation	85.000,--	DM
Gesamterschließungskosten	567.000,--	DM

Von den v.g. Gesamterschließungskosten trägt die Stadt Willebadessen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der städtischen Erschließungssatzungen 40.250,-- DM, die - wie nachfolgend aufgeführt - finanziert werden sollen:

Kreditaufnahme: 40.250,-- DM

Weitere von der Stadt zu finanzierende Kosten:

Schmutzwasserkanalisation	80.000,-- DM
Anteil Regenwasserkanalisation (50 %)	42.500,-- DM
Trink- und Brauchwasser	42.000,-- DM
	164.500,-- DM

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

12. Realisierung des Planzieles

Für die Verwirklichung dieses zu ändernden und ergänzenden 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 22. April 1983

K R E I S H Ö X T E R
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -
I.A.

(Rose)

3533 Willebadessen, den 17. 10. 1983

Stadt Willebadessen
-Der Stadtdirektor-

(Woltiri)

Hat vorgelegen
Detmold, den 16. JULI 1984
Az.: 35.21.11-4101/1.2
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold