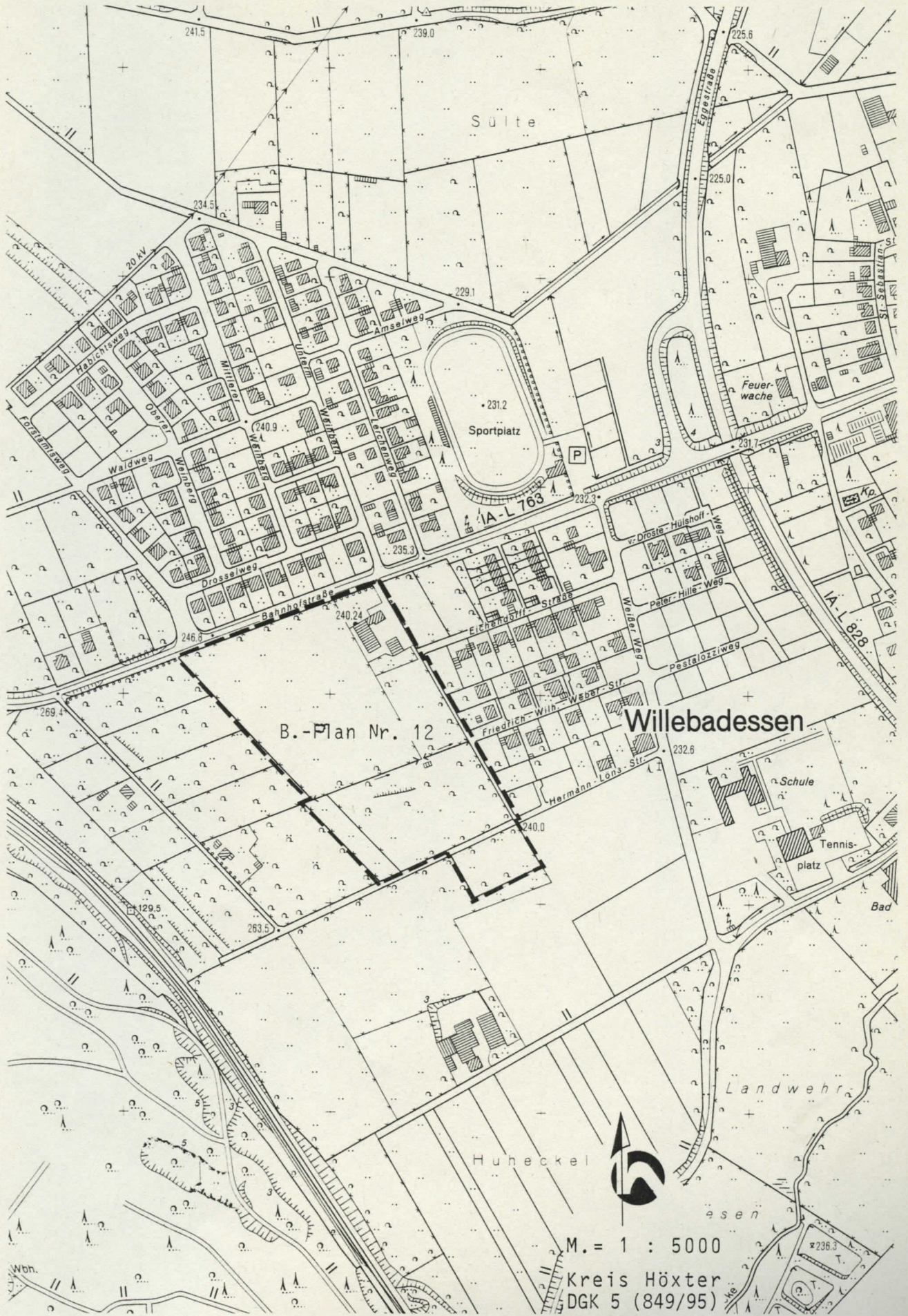

K R E I S H Ö X T E R

S t a d t W i l l e b a d e s s e n

Ortschaft Willebadessen

Bebauungsplan Nr. 12
"Sültefeld"

Begründung



4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der östliche Teil der Flächen, die durch diesen Bebauungsplan erfaßt werden, ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Da - wie bereits dargelegt - die in Rede stehenden westlich angrenzenden Grundstücksflächen im gültigen Flächennutzungsplan lediglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wird lt. Beschluß des Rates der Stadt Willebadessen gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan u.a. mit dem Ziel geändert, auch diese Flächen als Wohnbauflächen darzustellen.

Damit würden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entsprechen.

5. Konzept und Planung

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist so gewählt, daß unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme und der bereits vorhandenen Verkehrserschließung eine städtebaulich sinnvolle Bebauung und Erschließung und ein vernünftiger Ausgleich und Ersatz für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Grundgedanken folgend, für das Baugebiet eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung zu ermöglichen, sollen die Flächen zwischen der Bahnhofstraße und der Lönsstraße als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt werden. Aus dem gleichen Grunde sollen die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zugelassen werden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird darum festgesetzt, daß § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird.

Mit Ausnahme des Bereiches des ehemaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes sind alle Gebäude im räumlichen Geltungsbereich dieses künftigen Bebauungsplanes als Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. einem Vollgeschoß zu errichten. Der Ausbau der Dachgeschosse, auch mit Dachaufbauten (diese sind möglichst als einzelne Standgauben zu errichten), ist hier bis zu 3/4 der darunterliegenden Geschoßgrundfläche mit einer Geschoßhöhe von 2,30 m allgemein zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier einheitlich mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes können die Gebäude sowohl eingeschossig als auch zweigeschossig errichtet werden. Die weiteren Einzelheiten werden in den textlichen Festsetzungen geregelt. Für den Bereich wird 0,4 als GRZ und 0,8 als GFZ festgesetzt.

In allen Baugebieten wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen darauf geachtet, daß ausreichend große Grundstücksflächen südlich bis westlich der vorgesehenen Wohngebäude als Wohngartenbereiche von Gebäuden und sonstigen Anlagen freigehalten werden können.

Die v.g. Festsetzungen sind für ein Baugebiet am Rande von Willebadessen städtebaulich angemessen und ermöglichen ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bebauung.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild dieses Teiles von Willebadessen zu erreichen, sollen als örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

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

festgesetzt werden. Durch die v.g. gestalterischen Festsetzungen soll versucht werden, verschiedene ortsbildprägende Merkmale aufzugreifen und im Bebauungsplan festzusetzen, um sicherzustellen, daß durch das neu hinzukommende Baugebiet das ortstypische Erscheinungsbild von Willebadessen nicht wesentlich verändert wird.

5.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Aspekte sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur insofern zu berücksichtigen, als hier textlich darauf hingewiesen wird, daß - wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden - nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Durch den v.g. Hinweis soll sichergestellt werden, daß ggfls. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verlorengehen.

5.5 Verkehrerschließung

Da ein namenloser Wasserlauf das Baugebiet von Westen nach Osten durchfließt und dessen Niederungsbereich unverändert erhalten werden soll, wird vorgesehen, den nördlichen Teil - ca. 2/3 der Flächen - durch eine Stichstraße von der Bahnhofstraße her verkehrsmäßig zu erschließen und den südlichen Teil durch eine Stichstraße, die von der bestehenden Hermann-Löns-Straße im äußersten Südosten abzweigen soll. Der Teil der Hermann-Löns-Straße, der zwischen der festgesetzten Streuobstwiese und dem Baugebiet liegt, wird als nicht auszubauende Straße festgesetzt. Hier handelt es sich um einen Wirtschaftsweg, der nicht weiter ausgebaut werden soll.

Beide Straßen sollen verkehrsberuhigt, d.h. ohne Hochborde und gesonderte Fußwege, ausgebaut werden und sollen an ihren jeweiligen Enden mit ausreichend großen Wendepunkten versehen werden. Die von der Bahnhofstraße abzweigende Stichstraße soll im übrigen mehrmals abgewinkelt werden und eine zusätzliche Aufweitung im mittleren Bereich bekommen.

Weiterhin ist vorgesehen, am westlichen Ende der Eichendorffstraße, Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße und Lönnsstraße einen Fußweg zu bauen, der die v.g. Straßen miteinander verbindet, um so sicherzustellen, daß die neuen Baugebiete und das alte bestehende Baugebiet fußläufig miteinander verbunden werden können.

Vor dem Ausbau der v.g. Stichstraßen wird seitens der Stadt Willebadessen zur gegebenen Zeit jeweils ein Ausbauplan erarbeitet, der mit den zuständigen Behörden wie Straßenverkehrsamt, Kreispolizeibehörde, Feuerwehr und den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist.

5.6 Immissionsschutz

Durch den Kraftfahrzeugverkehr (DTV = 1.430 Kfz/d) auf der Landesstraße 763 (Bahnhofstraße) wird ein Geräuschpegel verursacht, der die für ein Wohngebiet vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte lt. DIN 18005, Teil 1, mit Beiblatt 1 (5/87 "Schallschutz im Städtebau") von

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB (A) und
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A)

um jeweils ca. 3 dB (A) überschreitet. Insofern sind hier für das Baugebiet Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Da aber aktive Lärmschutzmaßnahmen nur durch parallel zu den Lärmquellen (Straßen) verlaufende Wälle, Mauern, Wände oder Vorstehendes in Kombination zu betreiben sind und diese auch in etwa die Höhe der zu schützenden Objekte haben müssen, sind diese für die Bereiche oberhalb der Erdgeschosse zu aufwendig und zu teuer. Auch würden damit Eingriffe in Natur und Landschaft geplant, die nur schwerlich auszugleichen sind. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß für die Erdgeschosse aktive Schallschutzmaßnahmen und für die Dachgeschosse passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Zwischen der Landesstraße 763 und der geplanten Bebauung - es handelt sich hier um Lärmpegelbereiche III und IV - sind Vorkehrungen zum Schutz des Verkehrslärms (Wall, Mauer oder Wand, ggfls. auch kombiniert, in ausreichender Höhe) so zu errichten, daß in den Erdgeschossen die vorgegebenen Orientierungswerte eingehalten werden. In den Dachgeschossen der Gebäudefronten der nördlichen Häuserzeile an und zur Landesstraße 763, die von den Lärmschutzanlagen nicht geschützt werden, sind Umfassungswände, Dächer und Fenster so auszubilden, daß diese ein Schalldämmmaß von mind. 35/40 dB ausweisen müssen. Im übrigen sind in den im Dachgeschoß zu der v.g. Landesstraße hin gelegenen Schlaf- und Kinderzimmern Zuluftleinrichtungen vorzusehen.

5.7 Versorgung

Ein Anschluß der Grundstücke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes an das Elektrizitäts-, Gas-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen wird gewährleistet.

5.8 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in diesem Teil der Ortschaft Willebadessen erfolgt im Trennsystem. Die häuslichen Abwässer dieses Gebietes sollen ungeklärt durch zu verlegende und zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem örtlichen Kanalnetz des östlich benachbarten Baugebietes zugeführt werden, um diese so mit den übrigen Abwässern der zentralen Kläranlage von Willebadessen zur Aufbereitung zuzuführen.

Da eine durch das Büro Udo Kleegräfe, Lippstadt, im Auftrag der Stadt durchgeführte Bodenuntersuchung ergeben hat, daß ein vollständiges Versickern des Niederschlagswassers ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit in diesem Baugebiet nicht möglich ist, werden die auf den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwässer durch neu zu verlegende Regenwasserkanäle dem Regenwasserkanalnetz des benachbarten Baugebietes zugeführt, um diese gemeinsam einem geeigneten Vorfluter zuzuleiten.

Durch Punkt 10.h) der textlichen Festsetzungen sollen Versiegelungen auf das notwendigste Maß beschränkt werden, um die abzuführenden Niederschlagswassermengen zu reduzieren.

Das Baugebiet kann sowohl gefällemäßig als auch hinsichtlich der Leitungsdimensionen an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Eine Regenwassernutzung ist erwünscht. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

5.9 Sonstige wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Das Baugebiet liegt an einem von Westen nach Osten geneigten Hang des Eggegebirges. Es muß damit gerechnet werden, daß während und nach intensiven Regenfällen Oberflächenwasser hangabwärts fließen und sickern wird. Um diese Oberflächenwässer östlich dieses Baugebietes abzufangen, ist vorgesehen, das Wasser in Gräben am Rande des Baugebietes zu sammeln und entweder dem das Gebiet durchfließenden namenlosen Wasserlauf oder der Oberflächenwasserkanalisation dieses Gebietes zuzuführen.

6. Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft bzw. dessen Minderung und Ausgleich

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet sie spätere Eingriffe vor. Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, daß bislang offene Bodenflächen - Grünland und Grabeland - durch Straßen, Wohn- und sonstige Gebäude z.T. versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad steigt mit der Bebauung zwar notwendigerweise an, durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen und vor allem durch seine Bepflanzung erhöht sich jedoch das Grünvolumen gegenüber dem bisherigen Zustand.

Der namenlose Wasserlauf, der das Gebiet von Westen nach Osten durchzieht, soll nicht nur erhalten bleiben, sondern der Niederungsbereich, vor allem der südliche, soll durch geeignete pflanzliche und Pflegemaßnahmen zu einem höherwertigen Biotop entwickelt werden.

Auf den Grundstücken am Westrand des Geltungsbereiches sind mehrreihige Strauch- und Baumbepflanzungen aus verschiedenartigen heimischen Laubgehölzen durchzuführen.

Die bestehenden Hecken beiderseits der Lönsstraße sind zu erhalten. Im Bebauungsplan sind diese mit einem Bindungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB festgesetzt. Das gleiche gilt auch für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stehenden Einzelbäume.

Im übrigen wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß auf allen Grundstücken, für die weder ein Pflanzgebot noch ein Bindungsgebot festgesetzt wird, sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Nutzgartenbereich jeweils ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Abstellplätze und Wege, sind gärtnerisch anzulegen.

Der Eingriff, der durch die Errichtung der Lärmschutzanlage verursacht wird, soll durch die festgesetzte Bepflanzung des in Rede stehenden Bereichs gemildert werden.

6.2 Flächenbilanz der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Flächenart	anzurechnende Fläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Bestand:			
versiegelte Flächen	1.400	0	0
Wege (wasserdurchlässig)	917	0,1	92
Wasserlauf mit Ufersaum	1.650	0,8	1.350
Heckenbereiche	1.750	0,7	1.225
10 Einzelbäume	400	0,8	320
eine Baumgruppe	400	0,8	320
Hofflächen und Grabeland	1.920	0,2	384
Grün- und Weideflächen	41.363	0,4	16.545
Summe	49.800		20.236
Planung:			
Verkehrsflächen	4.233	0	0
nicht auszubauende Verkehrsfläche	360	0,1	36
Streuobstwiese	3.227	0,9	2.904
Lärmschutzwall mit Pflanzgebot	2.060	0,6	1.236
Grabenfläche mit Pflanzgebot	720	0,6	432
Niederungsbereich mit Wasserlauf (Feuchtbiotop)	4.400	0,9	3.960
ehemalige Hoffläche	6.970	-	-
davon bebaubar	1.350	0	0
davon Freiflächen mit Pflanzgebot	480	0,6	288
davon Hofflächen, Grabeland und Grünland	5.140	0,3	1.542
sonstiges Bauland	27.830	-	-
überbaubare Flächen	7.600	0	0
Hausgärten mit Bindungsgebot	675	0,6	405
Hausgärten mit Pflanzgebot	225	0,6	135
Hausgärten	19.330	0,4	7.732
Summe	49.800		18.676
Differenz "Bestand - Planung" 1.560			

Da im Bebauungsplan festgesetzt wird, daß auf den Grundstücken zusätzlich sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Nutzgartenbereich jeweils 1 hochstämmiger Obst- oder sonstiger heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist, außerdem festgesetzt wird, daß die Dächer aller Garagen und Nebengebäude mit flachen Neigungen zu begrünen sind und daß ein Teil der versiegelten Flächen wie Zufahrten, Abstellplätze und Wege wasserdurchlässig zu bauen sind, kann der Eingriff aufgrund der v.g. Minderungsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

7. Auswirkung und Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 12 soll vorwiegend den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung, vor allem der von Willebadessen, Rechnung getragen werden. Gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes sind durch das Nutzungskonzept (Baugebietsgliederung, Schallschutzmaßnahmen etc.) und das Bauungskonzept (Stellung der Baukörper, Eingrünung u.ä.) gewährleistet. Die Belange einer auf die vorhandenen örtlichen Verhältnisse eingehenden Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Schaffung eines Feuchtbiotops, Baugebietsdurchgrünung etc.) sind ebenso berücksichtigt wie die Belange einer geregelten Ver- und Entsorgung.

8. Durchführung

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324), und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

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

Die künftigen Verkehrsflächen sollen durch freie Vereinbarungen in Verhandlungen zwischen der Stadt und dem derzeitigen Grundstückseigentümer erworben werden.

Da somit zu erwarten ist, daß durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und durch seine Verwirklichung niemand in 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 im Sinne von § 180 BauGB nicht erforderlich.

Für die Verwirklichung des Inhalts 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.

9. Kosten

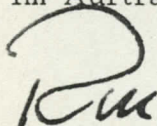
Die überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung dieses Baugebietes verursachen und Voraussetzung zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen sind, werden voraussichtlich betragen:

- für den Grunderwerb und die Freilegung der künftigen Verkehrsflächen	72.000,-- DM
- für den Ausbau der Verkehrsflächen	486.000,-- DM
- für die Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
- für die Ausgleichsmaßnahmen der Ver- siegelung durch Verkehrsflächen (Bestockung der Streuobstwiese und ggfls. Grunderwerb der Fläche)	20.000,-- DM
- Lärmschutzmaßnahmen Erwerb der Flächen und Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen	139.000,-- DM
- für die Trink- o. Brauchwasserversorgung	160.000,-- DM
- für die Entwässerung im Trennsystem Schmutzwasserkanalisation	400.000,-- DM
Regenwasserkanalisation	250.000,-- DM
- Schaffung des Feuchtbiotops Grunderwerb	70.000,-- DM
Pflege- und Pflanzmaßnahmen	<u>20.000,-- DM</u>
 Gesamterschließungskosten	 1.648.000,-- DM =====

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

Höxter, den 07.11.1995

K R E I S H Ö X T E R
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -
Im Auftrage:



(Rose)

Willebadessen, den

S T A D T W I L L E B A D E S S E N
Der Stadtdirektor