

Stadt Willebadessen
Kreis Höxter

Stadtbezirk Wilebadessen

Bebauungsplan Nr. 13a
1. Änderung

„Sonderbaugebiet-Nahversorgungszentrum“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Dezember 2006

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A.....	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	2
2. Situation und Bestand.....	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich.....	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	4
5. Konzept und Planung.....	4
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.3 Denkmalschutz.....	5
5.4 Verkehrserschließung	5
5.5 Versorgung.....	5
5.6 Abwasserentsorgung	5
5.7 Vorbeugender Brandschutz	5
6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	6
6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	6
7. Durchführung	6
Teil B.....	7
Textliche Festsetzungen:.....	7
Hinweise:.....	7
Auszug aus dem Bebauungsplan :	8

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Willebadessen hat in den Jahren 2004 bis 2006 den Bebauungsplan Nr. 13a „Sonderbaugebiet-Nahversorgungszentrum“ im Stadtbezirk Willebadessen erarbeitet. Der Plan ist am 08.09.2005 vom Rat der Stadt Willebadessen als Satzung beschlossen worden. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 07.01.2006 ist er rechtskräftig geworden. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13a liegt im Bereich nördlich der Bahnhofstraße (L 763) und westlich der Eggestraße (L 828).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 a war es einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt und einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung BauNVO und des Einzelhandelserlasses wird durch das geplante Vorhaben eine „Großflächigkeit“ erreicht. Ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in extra festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher ist für den o.g. Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt worden.

Das Gelände des bestehenden Sportplatzes von Willebadessen wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, das sich auch für diesen Bereich Änderungen gegenüber dem damals gültigen Bebauungsplan Nr. 7 ergeben haben.

Im Bereich des Grundstücks des ehemaligen Supermarktes an der Straße „Am Gänsebruch“ wurde seit 1998 ein Imbiss betrieben. Mit der Schließung des Supermarktes fehlen diesem Imbiss nun die Kunden. Vorgesehen ist deshalb den Imbiss in die Nähe des Nahversorgungszentrums (REWE und ALDI) zu verlegen. Ziel ist die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Als Standort ist der Parkplatz der Sportanlage Willebadessen in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum mit hochfrequentierten Kundenverkehr vorgesehen.

Der gültige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich allerdings eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ohne überbaubare Grundstücksflächen fest. Somit ist der Imbiss momentan in diesem Bereich nicht zulässig.

Um jedoch das Vorhaben realisieren zu können, die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich langfristig zu gewährleisten und zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13a im Stadtbezirk Willebadessen erforderlich.

2. SITUATION UND BESTAND

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Westen des Stadtbezirks Willebadessen. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße (L 763) und westlich der Eggestraße (L 828). Der Geltungsbereich umfasst das jetzige Gelände des Sportplatzes des Sportplatzes und einen Teil der Erschließungsstraße.

Westlich und nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Sportplatz von Willebadessen mit Sportheim, der Rasenplatz, die Zuschauertribüne und ein Trainingsplatz. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die Erschließungsstraße für die beiden Einzelhan-

delsbetriebe, die sich weiter westlich mit den erforderlichen Parkplätzen anschließen. Der Bebauungsplan Nr. 13a setzt für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Sportplatz) und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ fest.

Südlich des Geltungsbereichs liegen südlich der Bahnhofstraße die Baugebiete Gerhart-Hauptmann-Weg, Immanuel-Kant-Weg, Eichendorff-Straße, von Droste-Hülsoff-Weg, Peter-Hilleweg und Weißer Weg. Die gültigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 5 mit seinen Änderungen setzten für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

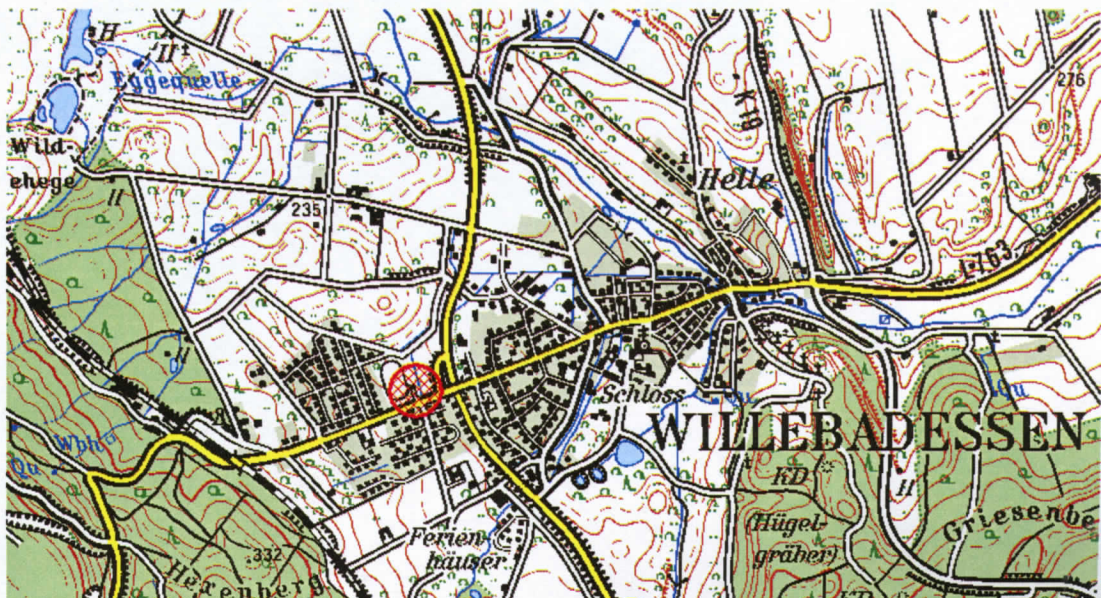
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

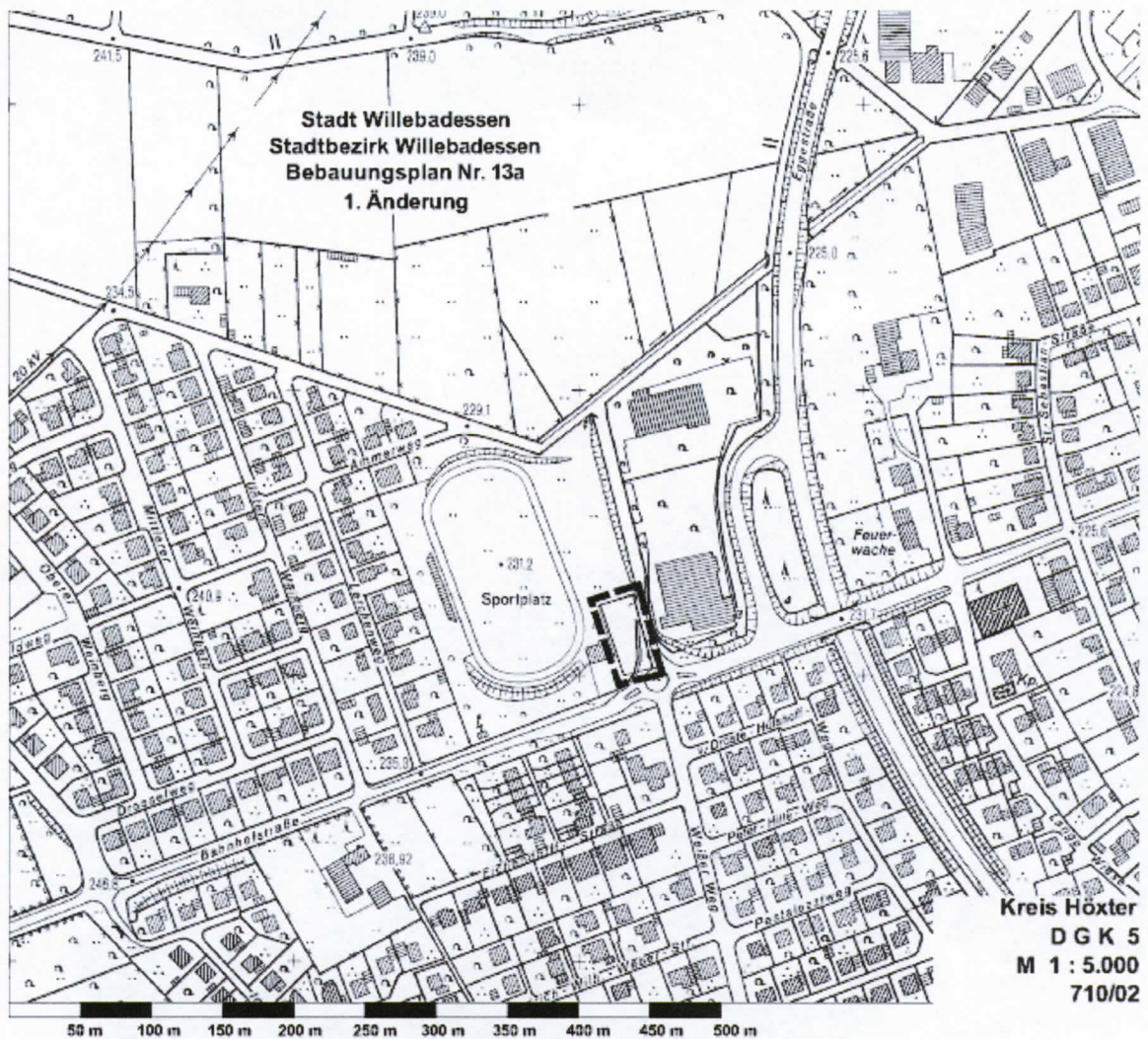
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Planbereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13a, 1. Änderung „Sonderbaugebiet-Nahversorgungszentrum“ im Stadtbezirk Willebadessen aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 1.300 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7 mit dem Flurstück 1427 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





4.

VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für eine öffentliche Grünfläche (Sportplatz) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1**Städtebauliche Konzeption**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll eine überbaubare Grundstückfläche zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden, um Arbeitsplätze zu erhalten und sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

5.2**Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von 6 m x 6 m mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A ist nur ein Imbiss zulässig. Andere bauliche Anlage werden ausgeschlossen.

5.3**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 Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4**Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die von der Bahnhofstraße nach Norden abzweigende Erschließungsstraße. Der Neubau von Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

5.5**Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen wird gewährleistet. Strom und Wasser werden von dem vorhandenen Sportheim bezogen.

5.6**Abwasserentsorgung**

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 ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zur Disposition.

Das Niederschlagswasser vom Imbiss soll entweder auf dem Grundstück versickert oder dem vorhandenen Regenwassereinlauf zugeführt werden. Das Schmutzwasser des Imbiss wird in einem Tank gesammelt und anschließend fachgerecht entsorgt.

5.7**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.

6. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder erfolgt sind. Der Parkplatz ist momentan schon teilweise versiegelt, so dass die zusätzliche Versiegelung durch den Imbiss nicht so gravierend ist. Hinzu kommt, dass aufgrund der Größe des Imbiss (max. 36 m²) die Eingriffsfolgen kaum Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben und zu vernachlässigen sind. Somit erübrigen sich insgesamt Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7. DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

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.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13a wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die beabsichtigten Änderungen lediglich die Neufestsetzung einer überbaubaren Grundstückfläche im geringen Umfang mit einer bestimmten eingeschränkten baulichen Nutzung betreffen und diese Änderung sich nicht auf die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplans der Stadt Willebadessen auswirken.

Höxter, den 15.12.2006

Willebadessen, den 19. 12. 2006

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Planen -
Im Auftrag:

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister



Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Sportplatz**. Innerhalb der Grünfläche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ein Imbiss zulässig. Die max. Höhe der baulichen Anlage beträgt 3,50 m. Als max. Höhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei der Errichtung von technischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennen- oder Absauganlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 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 im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

