

**Stadt Willebadessen**  
Kreis Höxter

**Ortschaft Willebadessen**  
**vorhabenbezogener**  
**Bebauungsplan Nr. 14**  
**1. Änderung**

„Lange Straße/Ecke Gänsebruch“

**Begründung,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Januar 2015

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis VEP zum Bebauungsplan und Schutzausweisungen	4
5. Sonstiges	4
6. Durchführung	4
Auszug aus dem gültigen VEP und der geplanten Änderung	5

## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Willebadessen hat von 2012 bis 2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 im Zentrum der Ortschaft Willebadessen im Bereich Lange Straße /Ecke Gänsebruch erarbeitet. Der Plan ist am 14.02.2013 als Satzung beschlossen worden und mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 22.02.2013 in Kraft getreten.

Ziel war es seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein Investor im Bereich Lange Straße /Ecke Gänsebruch auf einem teilweise bebauten Grundstück vier Mehrfamilienwohnhäuser errichten konnte. Damit sollte der Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Zentrum des Ortschafts nachgekommen werden.

Die Durchführung des Vorhabens zur Errichtung der Mehrfamilienwohnhäuser des privaten Investors wurden in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB geregelt.

Der VEP sieht vor, dass im nördlichen hinteren Bereich des Grundstücks drei Gebäude errichtet werden sollen. Diese sind auch zwischenzeitlich gebaut worden. Im vorderen südlichen Teil ist die Errichtung eines größeren Gebäudes vorgesehen.

Der Investor möchte nun statt eines größeren Gebäudes zwei kleinere Gebäude realisieren. Diese Planung stimmt jedoch nicht mit dem derzeit gültigen VEP überein, so dass im Rahmen einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 der VEP an die geänderte Planung angepasst werden soll. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen) bleiben von dieser Änderung unberührt.

Das bedeutet, dass lediglich im südlichen Bereich des Grundstücks der VEP für die zwei kleineren Gebäude geändert wird.

## 2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Zentrum von Willebadessen an der Langen Straße/Ecke Gänsebruch/Borlinghauserner Straße.

Innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung befindet sich ein unbebautes Grundstück. Der Untergrund ist für eine Bebauung bereits vorbereitet.

Nördlich des Geltungsbereichs sind bereits drei neue Mehrfamilienhäuser entstanden. Westlich gibt es ein renoviertes Mehrfamilienwohng Gebäude.

Die Umgebung wird insbesondere geprägt von der Geschäftsstraße Lange Straße. Dort sind neben der Wohnnutzung mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe vorhanden. Entlang der Straße Gänsebruch ist zunächst eine Wohnbebauung vorhanden, die im weiteren Verlauf in eine gewerbliche Nutzung übergeht. Außerdem befindet sich hier noch ein Kirchengebäude der Baptistengemeinde. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs liegt an der Langen Straße ein Seniorenwohnpark.

Der Geltungsbereich und die Umgebung werden im Wesentlichen durch die gemischte Nutzung (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung) entlang der Langen Straße geprägt.

### 3.

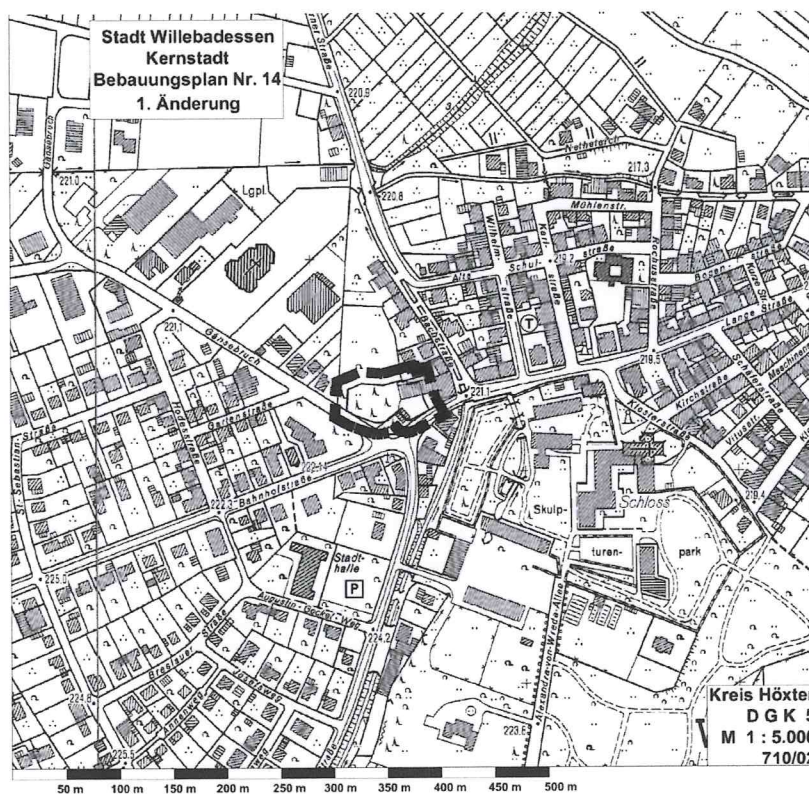
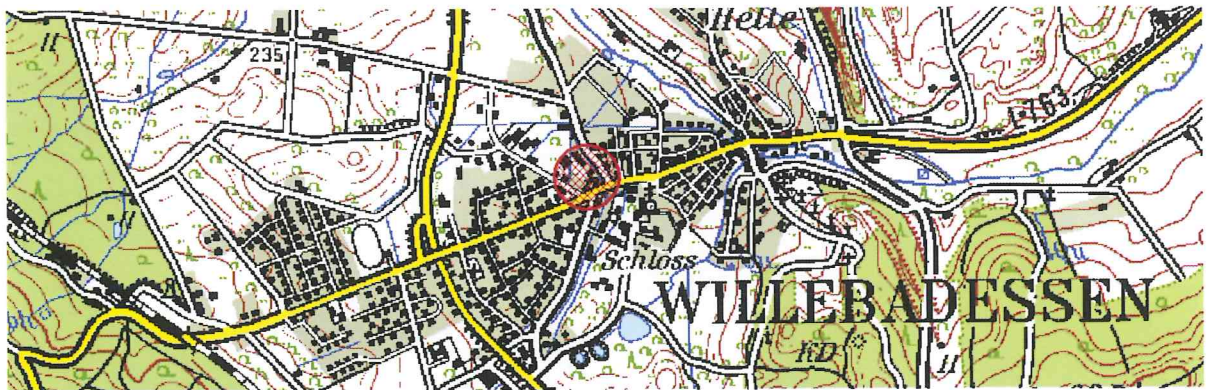
## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Willebadessen unterstützt die geänderte Planung und hat auf Antrag des Investors und nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 - hier Änderung des VEP - beauftragt.

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

Der Geltungsbereich der Änderung des VEP hat eine Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup> und ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 8 mit den Flurstücken 238 und 239.

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



#### 4. VERHÄLTNIS VEP ZUM BEBAUUNGSPLAN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN

Der gültige Bebauungsplan setzt für den Bereich des VEP ein Mischgebiet mit einer zweigeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

#### 5. SONSTIGES

Die übrigen Belange wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Denkmalschutz, Verkehrserschließung, Versorgung, Abwasserentsorgung, vorbeugender Brandschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt.

#### 6. DURCHFÜHRUNG

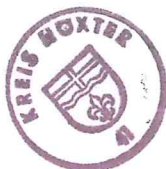
Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen, zugrunde.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die beabsichtigten Änderungen sich nicht auf die Grundzüge der Planung und auf die städtebaulichen Leitgedanken der Stadt Willebadessen auswirken. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planung nicht vorbereitet oder begründet. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Höxter, den 20.01.2015

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:

Michael Engel

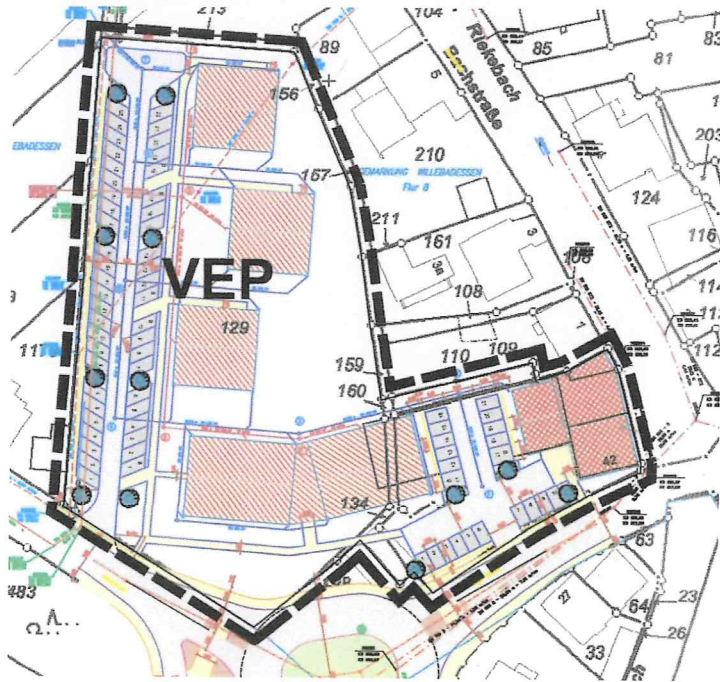


Willebadessen, den 11.02.2015

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister



Auszug aus dem VEP zum Bebauungsplan Nr. 14 (Blatt 2):



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14  
hier Änderung des VEP

