

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Forstamtsweg"  
der Ortschaft Willebadessen, Stadt Willebadessen

Im Landesentwicklungsplan III ist der westliche Bereich der Stadt Willebadessen u.a. auch die Ortschaft Willebadessen als Erholungsgebiet dargestellt. Außerdem ist Willebadessen anerkannter Luftkurort.

Um entsprechend der landesplanerischen Zielvorstellungen eine kontinuierliche Weiterentwicklung im Bereich "Fremdenverkehr" sicherzustellen, ist u.a. die Schaffung, der Ausbau und die Modernisierung von Fremdenverkehrsbetrieben eine der wesentlichen Aufgaben der Stadt.

Aus diesem Grund wurde auch im Flächennutzungsplan der Stadt am Westrand der Ortschaft Willebadessen, die Fläche nördlich der Landstraße 763 bzw. westlich des Forstamtsweges als Sondergebiet für Hotels und Pensionen dargestellt, zumal sich hier bereits in der Vergangenheit eine Pension und ein Hotel angesiedelt haben.

Damit nunmehr die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden können, weitere dringend erforderliche Fremdbetten dem Erholungssuchenden in Pensionen und Hotels, vor allem aber in Pensionen anbieten zu können, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 5.08.1980 gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen, für den nachstehend näher beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan mit Festsetzungen i.S. von § 30 BBauG aufzustellen, der gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt - wie bereits erwähnt - am Westrand der bebauten Ortslage von Willebadessen innerhalb der Flur 7 und umfaßt die Flurstücke 5, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 364, 814, 815, 941, 943, 1002, 1050, 1072, 1115 und 1116.

Außerdem wurde der Geltungsbereich in dem umseitigen Übersichtsplan M. = 1 : 5000 entsprechend gekennzeichnet.







### 3. bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird aufgrund der Darstellung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen und entsprechend seiner Lage am Rande der bebauten Ortslage von Willebadessen als Sondergebiet i.S. von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Da der Bereich, wie bereits erwähnt, im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Hotels und Pensionen dargestellt ist, wird i.S. von § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes lediglich die Errichtung von Beherbergungsbetrieben - Hotels, Pensionen usw., mit 18 und mehr Fremdenbetten einschl. aller dafür erforderlichen Nebenanlagen, wie Schank- und Speisewirtschaften u.ä. sowie Garagen und Stellplätze - zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zum größten Teil für eine zweigeschossige und für einen kleineren Teil für eine viergeschossige Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes können alle Gebäude mit einem zusätzlichen Sockelgeschoß errichtet werden; jedoch darf dieses nicht als Vollgeschoß i.S. von § 2 Abs. 5 Bauordnung NW zählen, d.h., diese Sockelgeschosse dürfen max. 1,40 m i.M. über Geländeoberfläche hinausragen.

Als Bauweise soll ausschließlich eine offene Bauweise für freistehende Hotels und Pensionen festgesetzt werden. In den Gebäuden, auch das soll festgesetzt werden, müssen aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mindestens 18 Fremdenbetten unterzubringen sein.

Um die Bebauung möglichst dicht auf den jeweiligen Grundstücken an den Verkehrsflächen zusammenzurücken, aber auch um die Hausgärten und Grünflächen möglichst von einer Bebauung freizuhalten, soll festgesetzt werden, daß Nebenanlagen i.S. von § 14 und Garagen nur auf den durch Baugrenzen umgrenzten Flächen errichtet werden dürfen. Stellplätze dagegen dürfen auch im Vorgartenbereich untergebracht werden.

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch einige gestalterische Festsetzungen gem. § 103 BauO NW sollen für die baulichen Anlagen dieses Gebietes gewisse Ordnungsprinzipien festgelegt 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. Drempehöhen,
- mögliche Dachaufbauten sowie
- die Vorgarteneinfriedigungen (Art und Höhe).

### 5. Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird z.Z. von der Forstamtsstraße im Nordosten, von der Bahnhofstraße (Landstraße 763) im Süden und durch einen Wirtschaftsweg im Südwesten tangiert. Die meisten Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können von den v.g. Straßen bereits verkehrsmäßig erschlossen werden. Die tiefer im Gelände liegenden Grundstücke im Westen des Plangebietes sollen durch eine noch zu bauende Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit verkehrsmäßig erschlossen werden.



## 6. Eingrünungsmaßnahmen

Um das Baugebiet ökologisch in die Gesamtlandschaft einzugliedern, aber auch aus Gründen des Umweltschutzes, soll am Rand zur freien Landschaft hin, d.h. zu den Flächen für die Landwirtschaft eine Strauch- und Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG festgesetzt, angepflanzt und dauernd erhalten werden.

## 7. Versorgung

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

## 8. Entsorgung

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt, alle Grundstücke und Gebäude sowohl an das noch zu ergänzende Schmutzwasserkanalisationsleitungsnetz, als auch an das noch zu ergänzende Oberflächenwasserkanalisationsleitungsnetz anzuschließen, um einmal alle häuslichen Abwässer ungeklärt der Kläranlage der Ortschaft Willebadessen und zum anderen alle Oberflächenwässer einem geeigneten Vorfluter zuzuführen. Das Baugebiet kann, soweit noch nicht geschehen, gefällemäßig und hinsichtlich der vorhandenen Leitungsdimensionen an das vorhandene Kanalnetz der Ortschaft Willebadessen angeschlossen werden.

## 9. Erschließungskosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung dieses 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	33.000,-- DM
o für den Ausbau der v.g. Verkehrsflächen	115.000,-- DM
o für die Straßenbeleuchtung	5.000,-- DM
o für die Trink- u. Brauchwasserversorgung	10.000,-- DM
o für die Entwässerung im Trennsystem	
Schmutzwasserkanalisation	123.000,-- DM
Oberflächenwasserkanalisation	21.000,-- DM
Gesamterschließungskosten	307.000,-- DM
	=====

Von den v.g. Gesamterschließungskosten trägt die Stadt Willebadessen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der städtischen Erschließungssatzungen 15.350,-- DM, die, wie nachfolgend aufgeführt, finanziert werden sollen:

Kreditaufnahme	15.350,-- DM
weitere von der Stadt zu finanzierende Kosten:	
Trink- u. Brauchwasserversorgung	10.000,-- DM
Schmutzwasserkanalisation	123.000,-- DM
Oberflächenwasserkanalisation	10.500,-- DM
Gesamtanteil der Stadt	143.500,-- DM
	=====

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

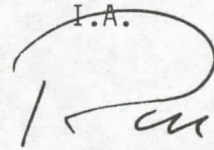


10. Realisierung des Planzieles

Für die Verwirklichung des 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. Auch steht sie in Verbindung mit dem weiteren Ausbau der Luftkurort-Infrastruktur von Willebadessen.

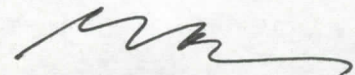
3470 Höxter 1, den 19.9.1983

KREIS HÖXTER  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -  
I.A.



3533 Willebadessen, den 23.05.1985

Stadt Willebadessen  
-Der Stadtdirektor-  
I.V.



(Otte)

Hat vorgelegen  
Detmold den 15. 6. 88  
Az 35. 21. 11. 110 W. 18  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag

