

Kreis Höxter  
STADT WILLEBADESSEN  
ORTSCHAFT WILLEBADESSEN  
**Bebauungsplan NR. 4**  
1. Änderung  
„An der langen Wiese“

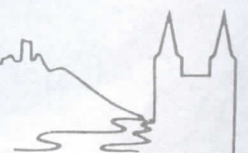
**Begründung**  
**OFFENLEGUNGSEXEMPLAR**

Stand: März 2000



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
2. SITUATION UND BESTAND	2
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5. KONZEPT UND PLANUNG	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen	6
5.4 Denkmalschutz	6
5.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	6
5.6 Lärmimmissionen	7
5.7 Ver- und Entsorgung	7
6. GRÜNORDNUNGSMABNAHMEN	7
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
6.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
7. AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG DER BETROFFENEN BELANGE	9
8. DURCHFÜHRUNG	10





## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In dem seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4, der den Stadtgarten beinhaltet, ist für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Stadt Willebadessen beabsichtigt, in einem Teilbereich des Stadtgartens Bebauung zu ermöglichen. Dieses kann nicht ohne Änderung des gültigen Bebauungsplanes erfolgen.

## 2. SITUATION UND BESTAND

Der zu überplanende Bereich befindet sich im unmittelbaren Stadtkern von Willebadessen und wird begrenzt von der „Bahnhofstraße“ im Süden, der Straße „Gänsebruch“ im Osten und der „Gartenstraße“ im Norden. Die westliche Grenze wird gebildet von den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1444 und 1443.

Das Flurstück 1444 ist bereits bebaut, auf ihm befindet sich das ehemalige Bürgermeisteramt der Stadt Willebadessen, das jetzt privat als Büro genutzt wird. Weiterhin befindet sich in diesem Gebäude ein Büro der Polizei.

Das Flurstück 1445 bildet den Stadtgarten Willebadessen: Die drei genannten Straßen werden durch diesen Stadtgarten von großkronigen Laubbäumen gesäumt, an der östlichen Flanke des Gartens befindet sich eine ca. 10 x 5 m große Teichanlage. Die innere Parkfläche wird geprägt von Gehölzgruppen, einem Hochbeet, geschotterten Wegen und kleineren Einzelbäumen. Zwei großkronige Laubbäume befinden sich auf dem Flurstück 1444 im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Bürgermeisteramtes zur Gartenstraße hin.

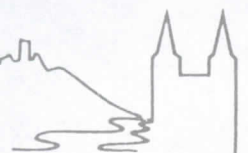
## 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit Teilflächen des Stadtgartens als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden können, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 27.01.1999 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung, „An der langen Wiese“ der Kernstadt aufzustellen.

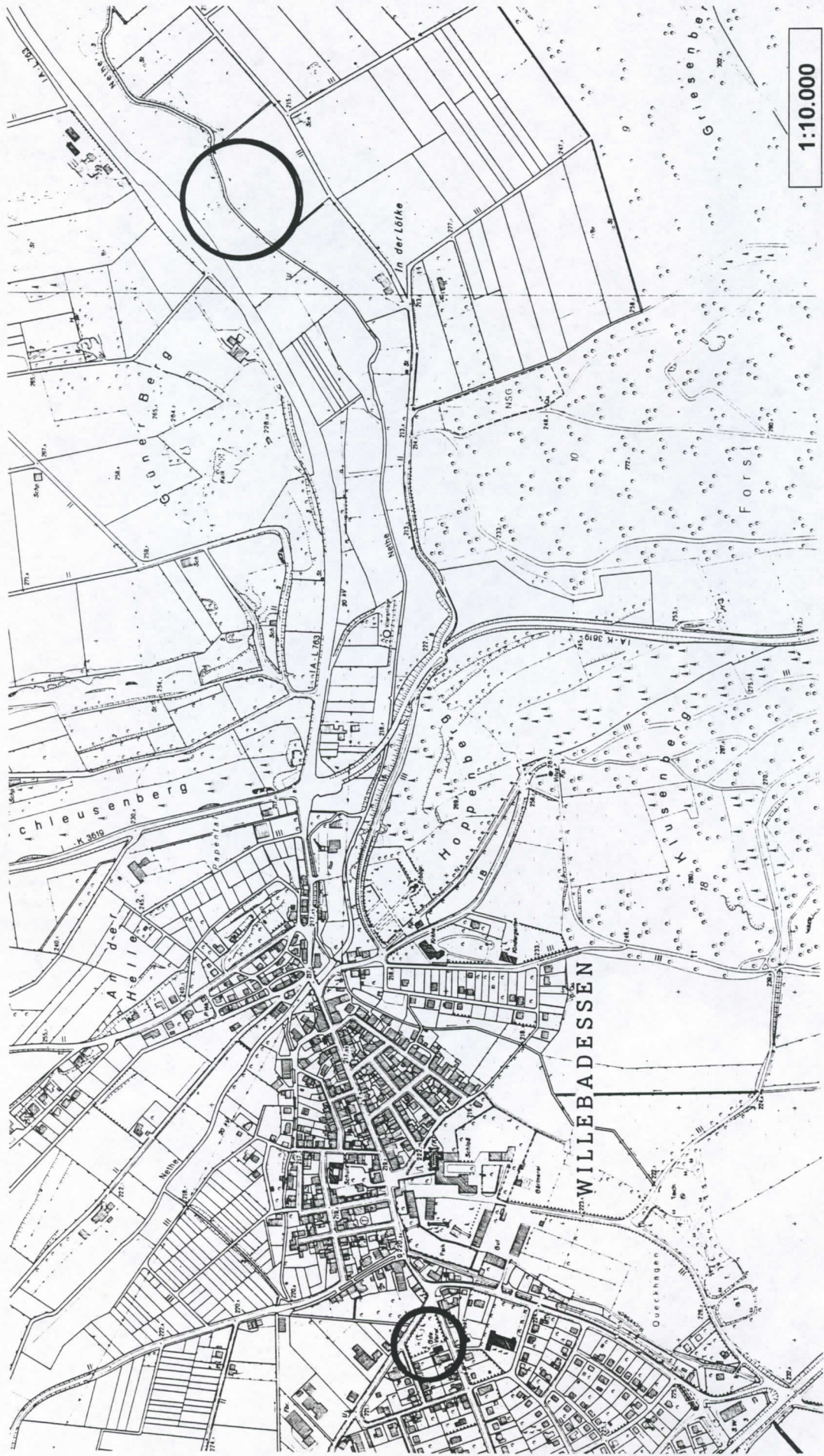
Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Die Regelungen dieses Bebauungsplanes betreffen zwei Bereiche, den Geltungsbereich und die Ausgleichsfläche, welche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird, da sie im Gemeindeeigentum steht.

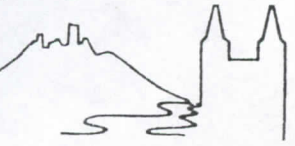
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Stadtgartens ist ca. 0,41 ha groß und Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7, mit den Flurstücken 1443, 1444 und 1445. Die Ausgleichsfläche liegt östlich der Stadt Willebadessen an der Nethe, sie ist ca. 0,25 ha groß und Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 19, Flurstück 38 tlw. Die Lage der beiden Gebiete ist in der nachstehenden Verkleinerung der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 10.000 gekennzeichnet, weiterhin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in eine Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 eingetragen.



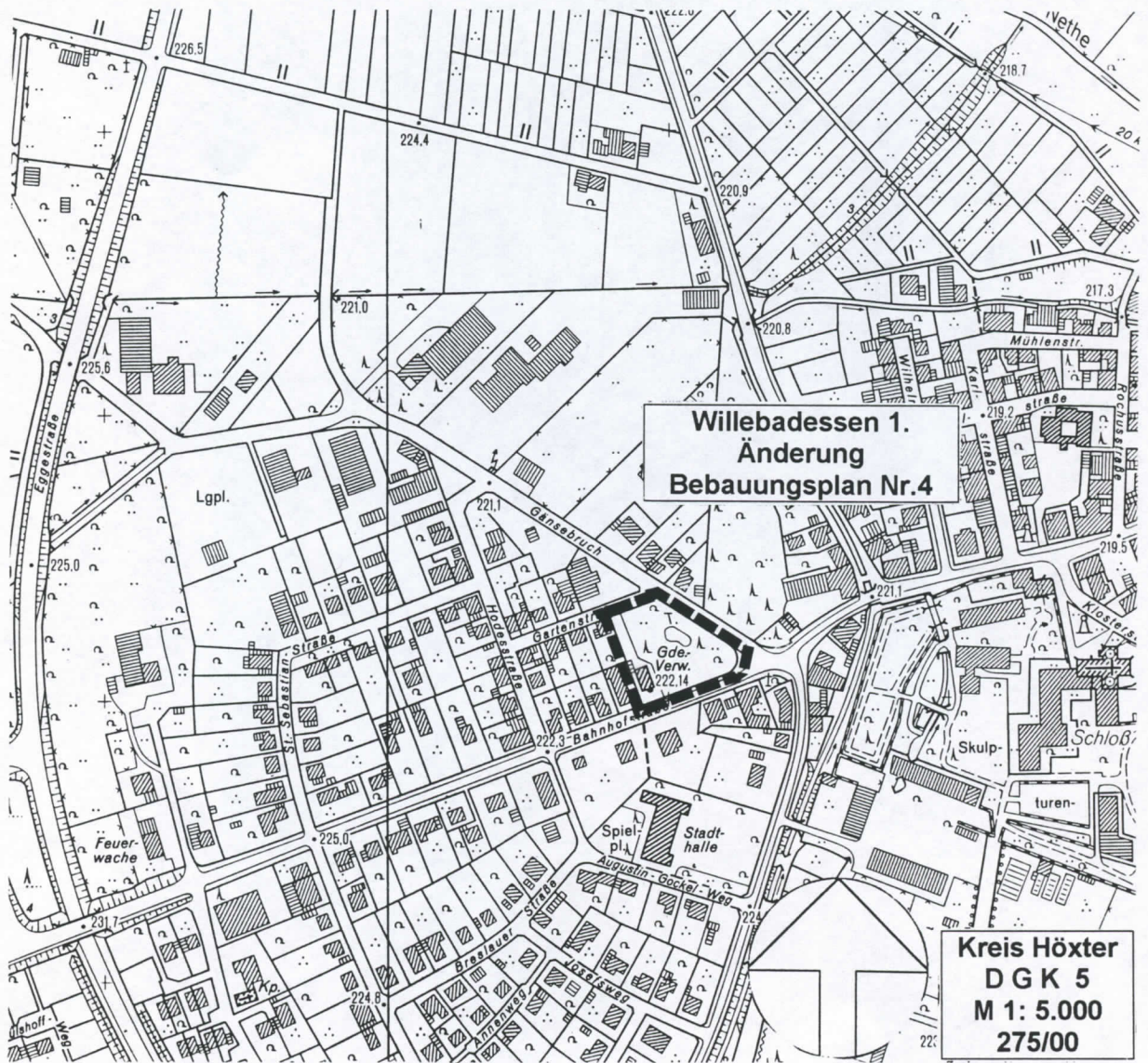




1:10.000









#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN; SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die beabsichtigte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet stimmt nicht mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen - wirksam seit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 09.11.1979 - überein, denn der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Stadtgartens eine öffentliche Grünfläche und für den Bereich des ehemaligen Bürgermeisteramtes eine Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungen - vor.

Gem. § 8 Abs.3 BauGB wird daher parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan in einer 8. Änderung überarbeitet.

Für die Ausgleichsfläche ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich, da die beabsichtigten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan kollidieren.

Die Ausgleichsfläche liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Südlicher Kreis Höxter“ vom 17.12.1984. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist mit der Verordnung vereinbar.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, wohl aber im Kurgebiet der seit 1975 als Luftkurort qualifizierten Stadt Willebadessen. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht den Anforderungen an einen Luftkurort nicht.

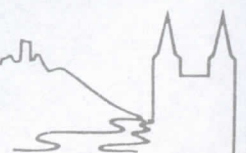
#### 5. KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plankonzept folgt auf der einen Seite der landesplanerischen Zielsetzung, die Bebauung im Bereich von Ortskernen zu verdichten, um einen schonenden Umgang mit Landschaftsräumen zu erzielen. Gleichzeitig wird hier jedoch der Stadtgarten für Bauungszwecke verkleinert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass prägender Baumbestand nicht dieser Planung geopfert, sondern durch diese erst planerisch gesichert wird und dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, ist die Wohnbauflächenausweisung für die Stadt Willebadessen im Kurgebiet vertretbar. Unterstrichen wird letzteres durch die beabsichtigte Nutzung: Es soll hier u. a. ein Café entstehen, was zur Belebung dieses Bereiches der Stadt Willebadessen beitragen wird.

##### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Teil A des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können zugelassen wer-





den: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Orientierung an dem Baurecht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 und der Umgebung:

Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4, während die Geschossflächenzahl bei einer max. zweigeschossigen Bauweise 0,8 beträgt.

Die Bezugspunkte für das Höhenmaß sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2 festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben.

### 5.3

### Gestaltung der baulichen Anlagen

Die in dem Plan vorgegebenen Festsetzungen über die Dachneigungen sind gestalterische Festsetzungen, die aufgrund von § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen als örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Mit diesen Vorschriften soll auf ortsbildtypische Merkmale von Willebadessen Rücksicht genommen werden, um das harmonische Gesamtbild der Stadt in diesem Bereich zu erhalten.

### 5.4

### 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.

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

### 5.5

### Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der überbaubaren Fläche kann von den vorhandenen Straßen „Bahnhofstraße“ und rückwärtig über die „Gartenstraße“ erfolgen.

Stellplätze – jedoch nicht Garagen - für die beabsichtigten Nutzungen als wohngebietsverträglicher Handwerksbetrieb sollen auf dem Grundstück selbst errichtet werden können, damit öffentlicher Verkehrsraum nicht zusätzlich belastet wird. Sie können auf dem Grundstück, das aufgrund dieses Bebauungsplanes erstmals bebaut werden kann, zum einen von der Bahnhofstraße aus vor der überbaubaren Fläche angelegt werden, zum anderen im rückwärtigen Bereich von der Gartenstraße aus. Eine Beschränkung der Stellplätze auf die überbaubare Fläche erfolgt bewusst nicht. Eine zu weit gehende Versiegelung des Grundstücks ist trotz der möglichen Anlage von Stellplätzen nicht zu befürchten, da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und ihre Zufahrten wie Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Zur Gestaltung der Stellplätze sei hier auf die Ziff. 4a der Textlichen Festsetzungen verwiesen (Minimierungsmaßnahmen, wasserdurchlässige Gestaltung).





**5.6****Lärmimmissionen**

Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Umgebung, der dort stattfindenden Nutzungen und der Verkehrsstärken nicht erforderlich.

**5.7****Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen ist gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung im räumlichen Geltungsbereich des Planes erfolgt teils im Trenn- und teils im Mischsystem. Das Grundstück im Geltungsbereich des Planes, das erstmals bebaut werden kann, liegt an der „Bahnhofstraße“, in welcher ein Mischkanal vorhanden ist. Die Genehmigung dieser Mischkanalisation erfolgte vor dem 01.07.1995. Für das ausschließlich an die Mischkanalisation angeschlossene Grundstück entfällt gem. § 51 a Abs. 4 Satz 2 Landeswassergesetz die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers, da der technische und wirtschaftliche Aufwand für diesen bereits weitgehend bebauten Bereich unverhältnismäßig ist.

**6.****GRÜNORDNUNGSMABNAHMEN****6.1****Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, dass bislang offene Bodenflächen, hier im Wesentlichen Parkflächen, durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Verkehrsflächen) verändert bzw. versiegelt werden. Die hierdurch erfolgende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird als Eingriff in Natur und Landschaft verstanden.

Die im folgenden Kapitel erläuterten und textlich festgesetzten Grünmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Baugebietes unter folgenden Aspekten:

- Erhaltung des prägenden Baumbestandes dieser Fläche,
- Schaffung oder Erhalt ökologischer Qualitäten zum Ausgleich der oben erwähnten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe sind nach den §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Dabei wird der Aufwertung des Naturraumes durch die Schaffung einer Artenvielfalt durch Optimierung des Uferrandes der Nethe eine große Bedeutung beigemessen.





## 6.2

**Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff.4 Minimierungsmaßnahmen aufgeführt. Dabei dient die in Ziff. 4a genannte wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten, Park- und Abstellflächen der Reduzierung der Versiegelung und damit gleichzeitig der Verlangsamung bzw. Verminderung des Regenwasserabflusses. Diese Wirkung kann auch durch die Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis 22° erzielt werden, die jedoch hier nur empfohlen werden kann und nicht textlich festgesetzt ist.

Da die v. g. Minimierungsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch nicht vollständig ausgleichen können, wird die ökologische Wertigkeit durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem anderen Bereich Willebadessen erhöht. Auf dieser Fläche - einem Uferrandstreifen der Nethe - wird eine extensive landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, um zur ökologischen Verbesserung des Gewässers Nethe und seiner Umgebung beizutragen. Die Stadt Willebadessen beabsichtigt, weitere Uferrandstreifen entlang der Nethe für eine extensive Bewirtschaftung zu gewinnen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet, die auf privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

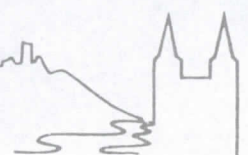
## 6.3

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt nach der Planung mit dem Ausgleichszustand vergleichen zu können, wurde das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Bewertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell kann nur als Orientierungshilfe verstanden werden, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Landschaftsbildes nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Teil des Flurstücks 1445, das nun als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und die Ausgleichsfläche. Die Bereiche, die unverändert bleiben (restlicher Stadtgarten, Flurstücke 1443 und 1444) werden hier nicht bilanziert.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<b>Private Flächen:</b>			
Ziergarten, strukturreich	1.200	4	4.800
Hecken, Gebüsche, Gehölze	300	7	2.100
Baumgruppen	300	8	2400
Ackerfläche	2.500	2	5.000
	<b>4.300</b>		<b>14.300</b>





Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<b>Private Flächen:</b>			
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	1.800		
Ziergarten, strukturreich	600	3	1.800
Hecken, Gebüsch, Gehölze	200	7	1.400
Baumgruppen	200	8	1.600
Versiegelte Flächen	500	0	0
Wasserdurchlässig befestigt (Stellplätze, Zufahrten)	300	0,5	150
<i>Ausgleichsfläche</i>	2.500		
Extensive Weide nach Kreis- kulturlandschafts-programm	2.500	5	7.500
	<b>4.300</b>		<b>17.450</b>

**Gesamtbilanz**

Aufgrund der Bilanzierung nach dem nordrhein-westfälischen Bewertungsmodell werden die durch die Planung verursachten Eingriffe im gesamten Baugebiet mehr als ausgeglichen.

**7. AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG DER BETROFFENEN BELANGE**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4,1. Änderung soll ein Teilbereich des Stadtgartens einer Bebauung zugeführt werden, die Interessen von Willebadesser Bürgern entgegenkommt. Die entstehende Nutzung soll zur Belebung des Luftkurortes beitragen. Auch wenn ein Teil des heutigen Stadtgartens einer anderen Nutzung weichen muss, sind die Belange einer auf die vorhandenen örtlichen Verhältnisse eingehenden Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die umfangreichen Bindungsgebote und Ausgleichmaßnahmen berücksichtigt.





8.

**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

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

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.

Höxter, den 13.03.2000

Willebadessen, den 20. 03. 2000

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Planungsamt -  
Im Auftrage:

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister



Martina Trappe

  
Glaremin