

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 a "Gewerbegebiet"
der Ortschaft Willebadessen, Stadt Willebadessen

In dem im August 1980 ausgearbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen, der am 22.10.1979 mit Az. 35.21.10-410/W.8 vom Regierungspräsidenten in Detmold gem. § 6 Abs. 1 Bundesbaugesetz genehmigt wurde, ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Willebadessen niedergelegt worden. Der Bereich "Gänse-Bruch" im Nordwesten der Ortschaft Willebadessen ist in dem gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Um diesen Bereich "Gänse-Bruch" nunmehr einer Bebauung zuführen zu können, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 30.9.1980 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz beschlossen, einen Bebauungsplan mit Festsetzungen im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen, der bedingt durch die Größe und die geringe Finanzkraft der Stadt in 2 Abschnitten durchzuführen ist.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt.

Nach Vorliegen des Vorentwurfs für das Gesamtgebiet (s. Abbildung S. 3) und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu diesem Vorentwurf hat der Rat der Stadt Willebadessen am 30.9.1980 beschlossen, für den westlichen Teil der gewerblichen Bauflächen, der nachstehend näher beschrieben wird, im Bebauungsplan Nr. 8 mit Festsetzungen im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz vorrangig aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 a liegt nordwestlich der bebauten Ortslage von Willebadessen und östlich der Landstraße 828 innerhalb der Gemarkung Willebadessen, Flur 7, und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 592 der Flur 7 sowie durch seine geradlinige Verlängerung nach Osten bis zu seinem Schnittpunkt der westlichen Grenze des Flurstücks 86 der Flur 7;

im Osten durch den südlichen Teil der westlichen Grenze des Flurstücks 86 der Flur 7, durch eine gedachte gerade Linie, die den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 86 der Flur 7 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 83 der Flur 7 verbindet, durch eine weitere gedachte gerade Linie, die den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 83 der Flur 7 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 108 der Flur 7 verbindet;

im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 348, 925 und 401 der Flur 7, durch die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 398 der Flur 7 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 112/2, 112/1 und 116/1 der Flur 7;

Durch diesen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, Zug um Zug einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Der Bereich soll durch die Straße "Gänse-Bruch" sowie seiner geplanten Verlängerung nach Norden erschlossen werden. Der verlängerte "Gänse-Bruch" ist in seiner Breite zu bemessen, daß er außer der Fahrbahn und den beidseitigen Fußwegen auch noch einen Parkstreifen aufnehmen kann, der in etwa alle 50 m durch eine Fläche für eine Baumgruppe unterbrochen wird. Der östliche Gehweg aber auch der Parkstreifen ist jedoch erst erforderlich, wenn das östlich angrenzende Gebiet ebenfalls zur Bebauung ansteht.

Der das Gebiet von Westen nach Osten durchfließende Wasserlauf ist als solcher zu erhalten und soll auf seiner Nordseite teilweise mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, während auf der Südseite ein Begehungsrecht zugunsten des Gewässerunterhalters festgesetzt werden soll. Das von Südwesten nach Nordosten durch dieses geplante Gewerbegebiet verlaufende Gewässer soll so verlegt werden, daß dieser parallel der Landstraße 828 verläuft. Für die Verlegung, die topographisch möglich ist, soll ein entsprechendes Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet werden. Der südliche Bereich des Gewerbegebietes ist hinsichtlich seiner Nutzbarkeit wegen der im Süden angrenzenden Wohnbebauung insofern eingeschränkt worden, als hier lediglich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Im übrigen ist sowohl am Westrand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zur freien Landschaft hin aber auch nördlich des Wasserlaufes aus landespflegerischen Gründen und auch aus Gründen des Umweltschutzes ein Pflanzstreifen, der mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist, ebenso festgesetzt worden wie alle 50 m längs der Erschließungsstraße innerhalb des Parkstreifens eine Baumgruppe vorgesehen ist.

Für die Verwirklichung des Inhalts dieses Bebauungsplanes ist eine Zeit von etwa 5 Jahre vorgesehen. Sie hängt jedoch ganz entscheidend von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlage für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949), erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Insbesondere soll der Plan Grundlage für evtl. erforderliche bodenordnende Maßnahmen sein. Außerdem soll der Bebauungsplan die Notwendigkeit und das Ausmaß der Planung erkennen lassen.

Am 20.3.1979 wurde den Bürgern der Stadt Willebadessen im Haus des Kurgastes in Willebadessen, nachdem die Bürger durch eine Bekanntmachung auf diesen Termin hingewiesen worden sind, im Sinne von § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt sowie den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Dabei hat sich herausgestellt, daß sich die Bürger im wesentlichen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Ziele und Zwecke im wesentlichen einverstanden waren.

Da zu erwarten ist, daß durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. durch seine Verwirklichung niemand in persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Belangen benachteiligt wird, somit nachteilige Auswirkungen nicht vermieden oder gemildert werden brauchen, ist ein Sozialplan im Sinne von § 13 a BBauG nicht erforderlich.

Die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieses Planzieles liegen vor, da beabsichtigt wird, die Grundstücke und Gebäude dieses Gebietes an das Trinkwasserversorgungsnetz der Ortschaft Willebadessen anzuschließen. Alle Abwässer dieses Gebietes - mit Ausnahme evtl. aggressiver Abwässer - sind ungeklärt durch die geplante Schmutzwasserkanalisation der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen. Das Gewerbegebiet kann gefällemäßig an das bereits vorhandene Kanalnetz bzw. an die vorhandene Kläranlage der Ortschaft Willebadessen angeschlossen werden. Alle anfallenden Oberflächenwässer sollen durch eine Regenwasserkanalisation einem geeigneten Vorfluter zugeführt werden.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verursacht und Voraussetzung zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme sind, werden voraussichtlich betragen:

| | | |
|---|------------|----|
| 1. Für den Grunderwerb und evtl. Freilegung der geplanten und noch auszubauenden Verkehrsfläche | 75.000,-- | DM |
| 2. für den Neu-, Um- und Ausbau der Verkehrsflächen | 621.000,-- | DM |
| 3. für die Straßenbeleuchtung | 28.000,-- | DM |
| 4. für die Trink- und Brauchwasserversorgung | 81.000,-- | DM |
| 5. für die Entwässerung im Trennsystem | | |
| 5.1 Schmutzwasserkanalisation | 64.000,-- | DM |
| 5.2 Regenwasserkanalisation | 42.000,-- | DM |
| 6. Vorflutbau | 37.000,-- | DM |
| 7. Landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen | 27.000,-- | DM |
| Gesamterschließungskosten: | 975.000,-- | DM |
| | ===== | |

Von den v.g. Gesamterschließungskosten trägt die Stadt Willebadessen entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der städt. Erschließungssatzungen 195.000,-- DM, die wie folgt finanziert werden sollen:

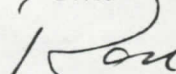
| | | |
|----------------------------|---|---------------|
| 90 % Erschließungsbeiträge | = | 175.000,-- DM |
| 10 % Kredit | = | 19.500,-- DM |

Es werden Städtebauförderungsmittel von 80 % der Gesamterschließungskosten = 780.000,-- DM beantragt.

3470 Höxter 1, den 14. November 1980

KREIS HÖXTER
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -

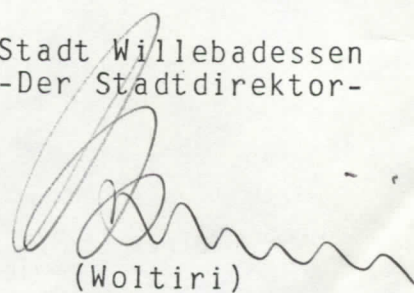
I.A.



(Rose)

3533 Willebadessen, den 10. 09. 1981

Stadt Willebadessen
-Der Stadtdirektor-



(Woltiri)

Hat vorgelegen
Detmold den 17. JAN 1982
Az. 35 21.11-4.10 NW 17
Der Regierungspräsident
im Auftrag

