
K R E I S H Ö X T E R

S t a d t W i l l e b a d e s s e n

Ortschaft Willebadessen

Bebauungsplan Nr. 8 b
"Gewerbegebiet Gänsebruch"

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die weitere Bereitstellung von Bauland sowie die planungsrechtliche Vorbereitung einer durchführbaren Verkehrserschließung des v.g. Baulandes.

Der südliche Teil des Gewerbegebietes ist zum großen Teil bereits bebaut. Um den nördlichen und nordwestlichen bisher unbebauten Bereich einer gewerblichen Bebauung und Nutzung zuführen zu können, ist es erforderlich, den nördlichen Teil des künftigen Gewerbegebietes verkehrsmäßig zu erschließen und mit dem südlichen Teil zu verbinden. Andernfalls wäre die äußere Verkehrsanbindung und die Verbindung mit dem übrigen Gewerbegebiet nur über den Umweg der Ortsmitte möglich.

Die Notwendigkeit der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes "Gänsebruch" ergibt sich aus den Anforderungen der Eigenentwicklung von Willebadessen und der weiteren Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Aufgrund einer städtebaulich in sich geschlossenen Ortsentwicklung (kürzere Verkehrsanbindung der gewerblichen Grundstücke untereinander, zur Ortsmitte und zum überörtlichen Verkehrsnetz bessere Ausnutzung vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen, keine Beeinträchtigung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe usw.) und eines schonenden Umgangs mit Natur- und Landschaftsräumen, empfiehlt sich die aufgezeigte Weiterentwicklung dieses Gewerbegebietes im Nahbereich des Ortskerns von Willebadessen.

2. Situation und Bestand

Um den Bereich "Gänsebruch" einer vorwiegend gewerblichen Bebauung zuführen zu können, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 10.04.1979 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 BBauGB beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Erarbeitung eines Vorentwurfs durch das Planungsamt des Kreises sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 30.9.1980 beschlossen, den Bebauungsplan wegen seiner Größe und der geringen Finanzkraft der Stadt in 2 Teilabschnitten zur Rechtskraft zu bringen. Der Rat der Stadt hat in der gleichen Sitzung beschlossen, dem westlichen Teil Vorrang einzuräumen und diesen im Bebauungsplan Nr. 8 a zur Rechtskraft zu bringen.

Nach Erarbeitung des Entwurfs, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs hat der Rat der Stadt Willebadessen den v.g. Bebauungsplan Nr. 8 a am 30.11.1981 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Der Regierungspräsident Detmold hat dem Bebauungsplan am 17.01.1983 mit Az. 35.21.11-410/W.11 gem. § 11 BBauG genehmigt. Sowohl die Genehmigung des Bebauungsplanes als auch der Beginn der öffentlichen Auslegung des genehmigten Planes i.S.v. § 12 BBauG ist ortsüblich, d.h. durch Bekanntmachung in den beiden in der Stadt Willebadessen erscheinenden Tageszeitungen am 01.03.1993 bekanntgemacht worden. Damit wurde der Bebauungsplan Nr. 8 a rechtsverbindlich.

Um in der Folgezeit auch die übrigen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Grundstücke, für die 1979/80 bereits der Vorentwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet wurde, städtebaulich zu ordnen und, soweit noch nicht geschehen, einer gewerblichen Bebauung und Nutzung zuführen zu können, hat der Rat der Stadt Willebadessen am 18.12.1984 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 b aufzustellen. Nach Erarbeitung des Entwurfs wurden sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch eine vorzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aus den verschiedensten Gründen wurde seinerzeit das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren jedoch nicht weitergeführt.

3. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Damit nunmehr einmal der bisher unbebaute nördliche Teil des im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich einer gewerblichen Bebauung und Nutzung zugeführt werden kann, soll nunmehr für den nordwestlichen Bereich ein Bebauungsplan Nr. 8 b mit Festsetzungen i.S.v. § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 a liegt eine Grünlandfläche. Bei der Grünlandfläche handelt es sich um eine Weide mit frischem Grün im Westen und feuchtem Grün im Osten. Um diese Fläche zu sichern, d.h. diese sollte nicht nur als Grünland erhalten, sondern ökologisch aufgewertet werden, soll sie mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 b einbezogen werden.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 8 b der Ortschaft Willebadessen, Stadt Willebadessen, ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 8 b umfaßt eine Fläche von 7,46 ha und liegt in der Gemarkung Willebadessen innerhalb der Flur 7 und umfaßt folgende Flurstücke: 46, 87, 91, 338, 339, 410, 411, 412, 413, 592, 817, 818, 1288, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296 und 1297 sowie den östlichen Teil des Grabenflurstückes 594, der im Westen begrenzt wird durch eine gedachte gerade Linie, die den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1291 und den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1169 schneidet und den westlichen Teil des Wegeflurstückes 1255, der im Osten begrenzt wird durch eine gedachte gerade Linie, die den östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1297 und den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 108 schneidet.

In den nachstehenden Übersichtsplänen im Maßstab 1 : 25.000 und 1 : 5.000 ist jeweils der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 b entsprechend gekennzeichnet worden.



4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen sind die Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 8 b erfaßt werden sollen, vollständig als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt ein namenloser Wasserlauf, der südwestlich des Geltungsbereiches vom Sportplatz kommt, die Eggestraße (L 828) durchquert, durch das künftige Baugebiet von Südwesten nach Nordosten fließt und nordöstlich von Willebadessen in die Nethe einmündet. Im Flächennutzungsplan sind die südlich des v.g. namenlosen Wasserlaufs gelegenen Grundstücke als nutzungsbeschränkte gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Aufgrund der Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan wurden im Bebauungsplan die Flächen nördlich des v.g. Wasserlaufes als Gewerbegebiet i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO und die Flächen südöstlich und südlich des Wasserlaufes ebenfalls als Gewerbegebiet i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO jedoch mit der Einschränkung festgesetzt, daß dort u.a. nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die auch in Mischgebieten (§ 6 Abs. 1 BauNVO) zulässig wären.

Somit gilt der Bebauungsplan i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Konzept und Planung

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist so gewählt, daß unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme und der vorhandenen sowie vorgesehenen zusätzlichen Verkehrserschließung eine städtebaulich sinnvolle gewerbliche Bebauung und Nutzung ermöglicht wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 b "Gewerbegebiet Gänsebruch" ist so gewählt, daß die Grundstücke südlich des Hewertweges bzw. die Grundstücke beiderseits der Straßen Gänsebruch, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 a liegen, durch diesen Bebauungsplan erfaßt werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) i.S.v. § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt worden. Die in den GE-Gebieten zulässige Art der baulichen Nutzung soll für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes insofern unterschiedlich festgesetzt werden, als in den nördlichen und nordwestlichen wohngebietsfernen GE-Gebieten die max. zulässigen Emissionen höher sein dürfen als in den südöstlich und südlich wohngebietsnahen GE-Gebieten.

Um die Standorte der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern, die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu ermöglichen und gleichzeitig einen ausreichenden Immissionsschutz für die vorhandene und ggf. noch zu ergänzende weiter südlich gelegene Wohnbebauung sicherzustellen, soll für die im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegenen Gewerbegebiete festgesetzt werden, daß hier neben nicht störenden Gewerbebetrieben nur Betriebe zulässig sind, die den in der Abstandsliste 1994 des gem. gemeinsamen Runderlasses verschiedener Ministerien am 22.09.1994 geänderten Runderlaß des MURL (MBl. NW. 1994 S. 1330) der Abstandsklasse VII aufgeführten Betriebsarten zuzuordnen wären. Betriebe und Anlagen, die den in der v.g. Abstandsliste 1994 aufgeführten Abstandsklassen I - VI entsprechen, sind hier nicht zulässig.

Für die übrigen Gewerbegebiete nördlich bzw. nordwestlich des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen namenlosen Wasserlaufes, die zwischen 100 und 200 m von den südlich gelegenen Wohngebieten entfernt liegen, wird festgesetzt, daß dort nur Betriebe und/oder Anlagen zulässig sind, die für die v.g. Wohngebiete keine Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, d.h. Betriebe, die den in der v.g. Abstandsliste 1994 unter der lfd. Nr. 1 - 148 der Abstandsklassen I - V aufgeführten Betriebsart entsprechen, sind auch in diesen Gewerbegebieten nicht zulässig.

In allen Gewerbegebieten wurde der Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte der Branchen Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Elektro-, Haushalts-, Drogerie-, Textil-, Schuh- und Lederwaren erforderlich, da eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs der Ortschaft Willebadessen hinsichtlich der v.g. Branchen innerhalb des Ortskerns der Ortschaft gewährleistet ist. Die weitere Zulassung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten der v.g. Branchen in diesem Gewerbegebiet würde zu einer Überversorgung des Einzugsbereichs und damit zu einem unerwünschten Verdrängungswettbewerb mit negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Kernbereichs der Ortschaft Willebadessen mit der heute gut funktionierenden Nahversorgung der Bewohner führen.

Als Zahl der Vollgeschosse wird für alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich II, d.h. 2 Vollgeschosse, festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse ist somit eingeschränkt möglich und auch zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier einheitlich mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt.

Im übrigen wird festgesetzt, daß in allen Gewerbegebieten im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes insofern eine besondere Bauweise zulässig ist, als hier Abstandsflächen - wie bei einer offenen Bauweise - entsprechend den Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten sind, jedoch sind auf den einzelnen Grundstücken Gebäude mit Längen und Breiten von über 50 m zulässig.

Die v.g. Festsetzungen sind für ein Gewerbegebiet dieser Ortsrandlage städtebaulich angemessen und ermöglichen bei den großzügig durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Bewegungsspielraum bei der jeweiligen Bebauung. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen i.S.v. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz BauGB wurde verzichtet.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung

- der Dachformen und Dachneigungen,
- der Gebäudehöhen (max. Trauf- oder Gesimshöhen über Geländeoberfläche)

als örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit in den Bebauungsplan soll versucht werden, verschiedene ortsbildprägende Merkmale aufzugreifen, um sicherzustellen, daß durch das neue Gewerbegebiet bzw. durch die weitere Verdichtung des Gewerbegebietes das ortstypische Erscheinungsbild von Willebadessen nicht wesentlich verändert wird.

Im übrigen wird darum gebeten, auf die Einfriedigung der Vorgärten unmittelbar hinter den Straßenbegrenzungslinien zu verzichten und statt dessen, falls erforderlich, eine Einfriedigung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen auf oder hinter den vorderen Baugrenzen in Höhe der Gebäudevorderwände der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäude durchzuführen.

5.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Aspekte sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur insofern zu berücksichtigen, als hier sicherzustellen ist, daß ggf. unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verlorengehen. Darum wird im Bebauungsplan textlich darauf hingewiesen, daß, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, nach §§ 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 ist.

Durch den v.g. Hinweis soll sichergestellt werden, daß ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verlorengehen.

5.5 Verkehrerschließung

Der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird durch die ausgebaute Straße "Gänsebruch" verkehrsmäßig erschlossen.

Am Westrand des Geltungsbereiches liegt eine nach Norden abzweigende kleine Stichstraße, die 70 m weiter in Richtung Norden weitergeführt werden soll. Von dessen Endpunkt aus soll eine Stichstraße nach Osten weitergeführt werden, um von dieser Straße die Grundstücke, die zwischen dem Hewertweg und dem namenlosen Wasserlauf liegen, zu erschließen. Die geplante Stichstraße soll im Osten mit einem Wendepunkt abschließen.

Weiterhin ist geplant, einen Fuß- und Radweg vom Hewertweg nach Süden zu der vom Gänsebruch abzweigenden Stichstraße zu bauen, der jedoch für den Fahrverkehr durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sperren ist.

Auf der Nordseite des namenlosen Wasserlaufes, der von Westen nach Osten den Geltungsbereich durchzieht, wird ein Gehrecht zur Unterhaltung des Wasserlaufes festgesetzt.

5.6 Entsorgung

Ein Anschluß der Grundstücke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen wird gewährleistet.

5.7 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung der Abwässer in Willebadessen erfolgt im Trennsystem. Die industriellen bzw. gewerblichen Abwässer sind unter Beachtung des § 7 Wasserhaushaltsgesetz zusammen mit den häuslichen Abwässern durch vorhandene und teils noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem örtlichen Schmutzwasserkanalnetz zuzuführen, damit diese dann der zentralen Kläranlage der Stadt zur Aufbereitung zugeführt werden können.

Aufgrund des Ergebnisses des vom Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Kleegräfe, Lippstadt-Cappel, im Auftrag der Stadt Willebadessen durchgeführten hydrologischen Untersuchung bzw. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im künftigen Geltungsbereich des Planes kann eine Verrieselung oder Versickerung der Niederschlagswässer nicht empfohlen werden. Die Stadt Willebadessen beabsichtigt daher, im Bereich dieses Bebauungsplanes keine Festsetzungen zur Verrieselung oder Versickerung von Niederschlagswasser festzusetzen.

Die auf den einzelnen Gewerbegebietsgrundstücken anfallenden Niederschlagswässer, ausgenommen sind hier die Dachwässer, sind auf den jeweiligen Gewerbegebietsgrundstücken vor Einleitung in die vorhandenen oder geplanten Regenwasserkanäle oder den das Gebiet durchquerenden namenlosen Wasserlauf in Regenwasserklärbecken mechanisch zu behandeln, wenn eine Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers durch die untere Wasserbehörde festgestellt wird. Das ggf. mechanisch gereinigte Oberflächenwasser einschließlich der Dachwässer wird über vorhandene oder geplante Regenwasserkanäle oder direkt den das Gebiet durchquerenden namenlosen Wasserlauf als geeigneten Vorfluter zugeführt.

Unter Berücksichtigung der relativ kleinen Gewerbeflächen wird eine Rückhaltung der Oberflächenwässer nicht für erforderlich gehalten, zumal in dem der unteren Wasserbehörde vorliegenden und genehmigten Antrag eine ausreichende Aufnahmefähigkeit des v.g. namenlosen Wasserlaufes nachgewiesen wurde.

Die Grundstücke südlich des v.g. Wasserlaufes sind bereits an die dort liegende Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Für die Grundstücke im äußersten Norden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die bereits vorhandenen Regenwasserkanäle entsprechend ergänzt, damit die auf den v.g. Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer dort eingeleitet werden können.

Das Baugebiet kann sowohl gefällemäßig als auch hinsichtlich der Leitungsdimensionen an die vorhandenen Abwasseranlagen von Willebadessen oder, wenn es sich um Regenwasser handelt, direkt an den v.g. namenlosen Wasserlauf angeschlossen werden.

Siehe hierzu auch den Erlaubnisbescheid des Kreises Höxter, untere Wasserbehörde, vom 29.09.1994, Az.: 66-2-21610.

6. Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. dessen Minderung und Ausgleich

Der vorgesehenen Bebauung dieses Gebietes, das nordwestlich an den Ortskern von Willebadessen angrenzt und am Südrand zum großen Teil bereits bebaut und vollständig erschlossen ist, wird aus landespflegerischer Sicht gegenüber einer Bebauung jeder anderen freien Fläche in Ortsnähe der Vorzug eingeräumt.

Der Geltungsbereich dieses künftigen Bebauungsplanes ist, wie bereits erwähnt, im Süden zu großen Teil bebaut und wird auch entsprechend gewerblich genutzt. Am Nordrand werden die Flächen z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hier zum Teil um Grünland und zum Teil um Ackerflächen. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Planes und dem Bau der geplanten Erschließungs-Stichstraße nördlich des das Gebiet durchquerenden Wasserlaufes kann das Gewerbegebiet intensiver und dichter und auch vollständig bebaut werden.

Diese Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet sie spätere Eingriffe vor. Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, daß einerseits bislang offene Bodenflächen - Grünland und Ackerland - durch Straßen, gewerbliche und ggf. auch Wohngebäude zum Teil versiegelt werden.

Der Versiegelungsgrad steigt zwar mit der Bebauung notwendigerweise an, durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen und vor allem durch seine Bepflanzung erhöht sich ggf. wiederum das Grünvolumen gegenüber dem bisherigen Zustand.

Da, wie bereits erwähnt, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind, soweit dieses zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, werden diese wie nachfolgend aufgeführt im Bebauungsplan festgesetzt:

Minderungsmaßnahmen:

Die Randbereiche, vor allem die zur freien Landschaft hin gelegenen Flächen mit einem festgesetzten Pflanzgebot, sind intensiv bzw. dicht mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Auch wird festgesetzt, daß mindestens 50 % der Fassadenflächen zu begrünen sind.

Ausgleichsmaßnahmen:

Um den landschaftlichen Charakter zu erhalten, die strukturelle Vielfalt des Fließgewässers verbunden mit dem Aufbau einer vielfältigen bachtypischen Lebensgemeinschaft zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die rechten bzw. südlichen Uferbereiche des das Gebiet durchfließenden Wasserlaufes sind 2reihig mit Schwarzerlen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von ca. 1,5 m zu bepflanzen.
- Auf den linken bzw. nördlichen Uferbereichen sind Schwarzerlen gruppenartig als sog. Holzinseln zu pflanzen, d.h., hier sind in etwa alle 40 bis 50 m gruppenartige Bepflanzungen auf Flächen von 8 bis 10 m x 20 bis 25 m mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen. Sämtliche Jungpflanzen sind vorsorglich gegen Wildverbiß durch Manschetten zu schützen. Die Pflanzarbeiten sind jeweils spätestens 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme auf dem Grundstück durchzuführen. Danach sind die Pflanzungen auf Dauer zu erhalten.
- Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen, die nicht mit Schwarzerlen bepflanzt sind und die Flächen innerhalb der Pflanzungen sind im übrigen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Um den durch den im Bebauungsplan vorgesehenen oder festgesetzten Straßenneubau vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen zu können, wird festgesetzt, daß das im Südwesten des Geltungsbereiches gelegene Grünland nur noch extensiv bewirtschaftet werden darf. Außerdem ist der im Westen gelegene frische Grünlandbereich mit hochstämmigen Obstbäumen - Sorten entsprechend den Empfehlungen des Obstwiesen-programmes NRW - mit einem Pflanzabstand von 8 - 10 m zu bestocken. Die feuchten Grünlandbereiche sind dagegen von der Bestockung auszunehmen. Die Flächen dürfen nur zweimal im Jahr, und zwar jeweils nach dem 15.06. und 15.09. eines jeden Jahres gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.

6.2 Flächenbilanz der Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach der Arbeitshilfe für Bauleitplanung der Landesregierung NRW durchgeführt worden, und zwar im wesentlichen nur für die unbebauten Grundstücke nördlich des zuvor geschilderten namenlosen Wasserlaufes und die beiden unbebauten Grundstücke am Südwestrand und Südostrand des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (A) wurde mit 148.300 bewertet. Der Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes (B) mit 99.673. Die Gesamtbilanz (C) beträgt - 48.627.

Bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon ausgegangen worden, daß 60 % der gesamten überbaubaren Flächen tatsächlich bebaut werden und weitere 40 % der v.g. Flächen wasserdurchlässig befestigt sind. Es handelt sich hier also um Annahmen, die in der Wirklichkeit so gut wie nie erreicht werden. Da außerdem die festgesetzte Fassadenbegrünung nicht bewertet wurde, kann davon ausgegangen werden, daß der durch diesen Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft zwar nicht unbedingt als ausgeglichen angesehen werden, aber doch erheblich gemindert. Weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen würden verbunden mit den hohen Kosten, vor allem aber den dafür erforderlichen Grundstücksflächen und die damit im Zusammenhang stehende Behinderung auf den jeweiligen Grundstücken nicht nur eine weitere Gewerbe- und Industrieansiedlung erheblich erschweren, sondern diese möglicherweise vollständig behindern.

7. Auswirkungen und Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 8 b sollen vorwiegend Arbeitsplätze bzw. Arbeitsstätten erhalten und neu geschaffen werden. Gesunde Arbeitsverhältnisse, aber auch die Belange des Umweltschutzes, sind durch das gewählte Nutzungskonzept gewährleistet. Die Belange einer auf die vorhandenen örtlichen Verhältnisse eingehenden Ortsbild- und Landschaftsbildgestaltung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ebenso berücksichtigt wie die Belange einer geregelten Ver- und Entsorgung.

8. Durchführung

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht vorgesehen. Die künftigen Verkehrsflächen sollen, soweit sie sich nicht bereits im Besitz der Stadt Willebadessen befinden, möglichst durch freie Vereinbarungen in Verhandlungen zwischen der Stadt Willebadessen und den derzeitigen Grundstückseigentümern erworben werden. Da somit zu erwarten ist, daß durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und durch seine Verwirklichung niemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, somit auch nicht erforderlich ist, nachteilige Auswirkungen der Planung zu verhindern oder zu mildern, ist die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne von § 180 BauGB nicht erforderlich.

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

9. Kosten

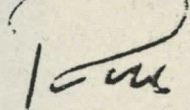
Die überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung dieses Baugebietes verursachen und Voraussetzung zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen sind, werden voraussichtlich betragen:

- für den Grunderwerb und die Freilegung der noch auszubauenden Verkehrsflächen	30.000,-- DM
- für den Ausbau der v.g. Verkehrsflächen	236.750,-- DM
- für die Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
- für die Trink- und Brauchwasserversorgung	22.100,-- DM
- für die Entwässerung im Trennsystem	
- Schmutzwasserkanalisation	66.000,-- DM
- Regen- und Oberflächenwasserkanalisation	<u>60.500,-- DM</u>
Gesamterschließungskosten	435.350,-- DM =====

Von den v.g. Gesamterschließungskosten trägt die Stadt Willebadessen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der städt. Erschließungssatzungen 30.000,-- DM, die ~~wie nachfolgend aufgeführt~~ durch Kredite finanziert werden sollen.

Höxter, den 09.08.1996

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Planungsamt -
Im Auftrage:



(Rose)

Willebadessen, den 07.11.1996

STADT WILLEBADESSEN
Der Stadtdirektor


Glaremin

Hat vorgelegen

Detmold, den 23. JUNI 97...

Bezirksregierung

i.A.

