

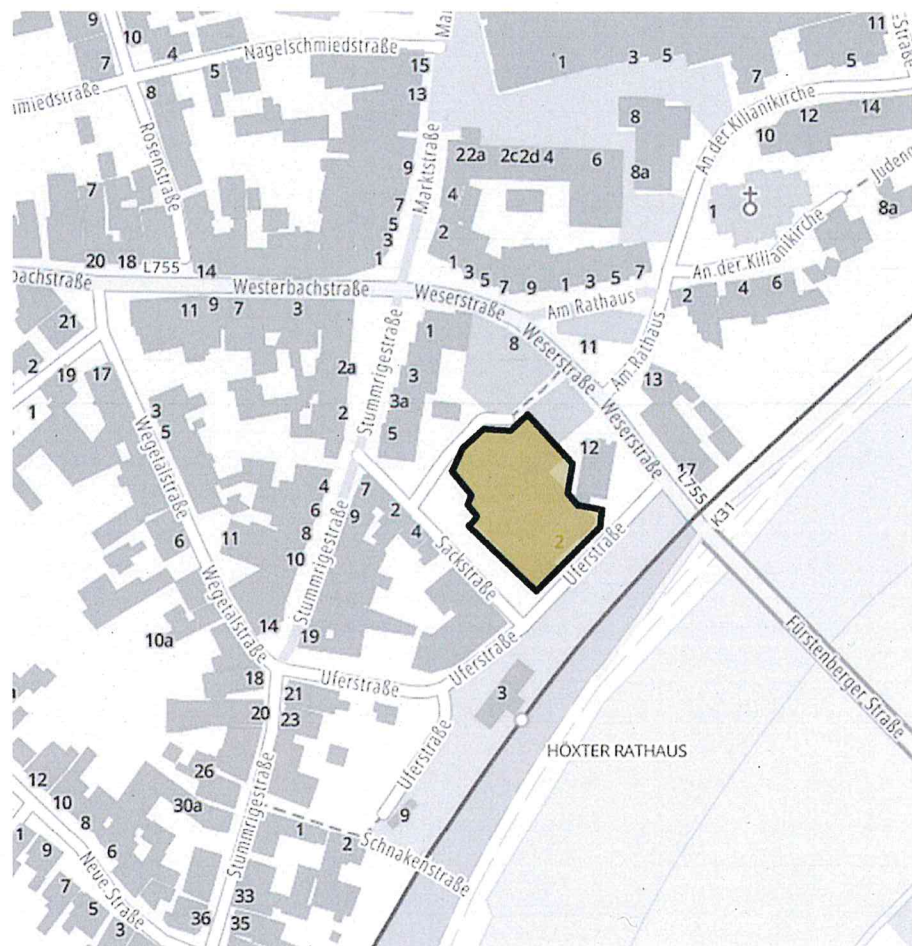
STADT HÖXTER

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8/7, 3. Änderung „Sanierungsgebiet Stummrigestraße, Weserstraße, Uferstraße, Sackstraße“

1. Teilaufhebung (Grundstück Uferstraße 2)

Stadt Höxter - Stadtkern



Verfahrensstand

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 25.05.2023

Inhalt

A	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1	Planungsanlass	2
2	Planungsziele und -zwecke	2
B	Plangebiet und Rahmenbedingungen	2
1	Plangebiet	2
1.1	Städtebauliche Situation	2
1.2	Planungsrechtliche Situation	3
1.3	Benachbarte Bebauungspläne	3
2	Planungsbindungen	4
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
2.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
2.5	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	6
2.6	Überschwemmungsgebiete	6
2.7	Starkregen	6
2.8	Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz	6
2.9	Altlasten	6
2.10	Denkmalschutz / Archäologie	6
C	Begründung der Teilaufhebung	7
D	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
E	Planaufstellungsverfahren	9
1	Verfahrenswahl	9
2	Verfahrensablauf	10

A Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**1 Planungsanlass**

Auf dem Grundstück Uferstraße 2 hat die Deutsche Post AG bis vor kurzem Postdienstleistungen angeboten. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Der verbliebene Zustellstützpunkt soll in Kürze nach Stahle verlagert werden. Damit sind dann sämtliche Postnutzungen auf dem Grundstück Vergangenheit.

Das Grundstück lag innerhalb des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 8/7, 3. Änderung, der hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Post“ festsetzte. Nähere Festsetzungen zur Art der Nutzung für das Sondergebiet waren nicht getroffen. Zulässig waren demnach lediglich Postnutzungen; dabei ist ohne Bedeutung, ob diese von der Deutschen Post AG oder anderen, privaten Post-Dienstleistern angeboten werden. Ferner sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Um eine Nutzung des Gebäudes mit anderen als Postnutzungen zu ermöglichen, war die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planungsziele und -zwecke

Mit der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes 8/7, 3. Änderung wird eine Nutzung des vormals von der Post genutzten Gebäudes ermöglicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8/7, 3. Änderung zur Art der baulichen Nutzung ließen andere als Postnutzungen nicht zu.

B Plangebiet und Rahmenbedingungen**1 Plangebiet****1.1 Städtebauliche Situation****Nutzung und Bebauung**

Die Fläche der 1. Teilaufhebung ist ca. 2.100 m² groß. Knapp die Hälfte dieser Fläche ist mit dem Gebäude der ehem. Post bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich besteht im Wesentlichen aus einer asphaltierten Fläche, die als Zu- und Abfahrt sowie als Parkplatz genutzt wird (Posthof). Unterhalb des Geländes erstrecken sich Teile der Tiefgarage „Uferstraße“.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Handels- und Wohnnutzungen. Südlich liegt das Hotel Stadt Höxter.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet der Teilaufhebung ist über die öffentliche Verkehrsfläche der Uferstraße erschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Bahnhof Höxter/Rathaus. Hier befindet sich auch der zentrale Busbahnhof.

Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

In der Uferstraße ist eine Trennkanalisation vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet der 1. Teilaufhebung bestand bis zuletzt der Bebauungsplan Nr. 8/7, 3. Änderung.¹ Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung war für den Bereich der Teilaufhebung ein Sondergebiet „Post“ festgesetzt. Darüber hinaus enthielt der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Tiefgarage.

Die angrenzenden Flächen innerhalb des verbleibenden Plangebietes der 3. Änderung (Grundstücke an der Weserstraße und der Stummrigestraße) sind als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Diesbezüglich enthält der Plan ergänzende Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind als solche festgesetzt.

1.3 Benachbarte Bebauungspläne

In den Geltungsbereichen der benachbarten Bebauungspläne sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen Kerngebiete nach § 7 BauNVO festgesetzt.²

Südlich, jenseits der Bahngleise, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/77 „Weserpromenade Ost und West“. ³ Festgesetzt ist in diesem Plan im Wesentlichen eine Öffentliche Grünfläche.

¹ rechtsverbindlich seit dem 19.08.1989

² B-Plan Nr. 8/14.02 „An der Kilianikirche“ (rechtsverbindlich seit dem 20.10.1994; B-Plan Nr. 8/14.01 „II. Sanierungsabschnitt – Bereich südlich des Marktplatzes, 9. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 15.02.2017; B-Plan Nr. 8/14.09 „Nicolaikirche (südlicher Bereich)“ (rechtsverbindlich seit dem 17.09.1998) B-Plan Nr. 8/14.07 „Uferstraße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 18.12.1997) und B-Plan Br. 8/14.07 „Uferstraße“, 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 01.12.2010)

³ Satzungsbeschluss v. 18.05.2022

2 Planungsbindungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter)⁴ – liegt der Bereich der 1. Teilaufhebung innerhalb der Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“. Die beabsichtigte Teilaufhebung und die damit verbundene Zulässigkeit von Vorhaben entsprechen somit den regionalplanerischen Zielen.

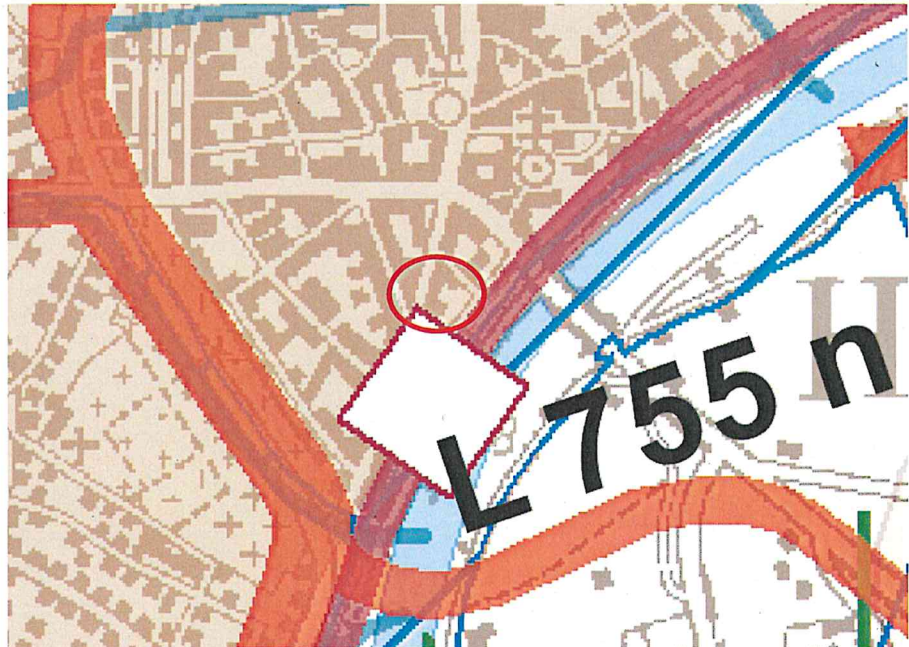


Abb. 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebietes der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8/7, 3. Änderung

⁴ Regionalplan Detmold – Oberbereich Paderborn Kreise Paderborn und Höxter vom 07.01.2008; zuletzt geändert am 17.12.2019

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter⁵ ist das Plangebiet der 1. Teilaufhebung als Gemischte Baufläche dargestellt. Im nordöstlichen Randbereich ist die vorhandene Tiefgarage als Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ dargestellt.

Nach Rechtsverbindlichkeit der 1. Teilaufhebung sind Vorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, soweit sie sich u. a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Prägung der maßgeblichen näheren Umgebung durch Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen kann davon ausgegangen werden, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Entwicklungsabsicht des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

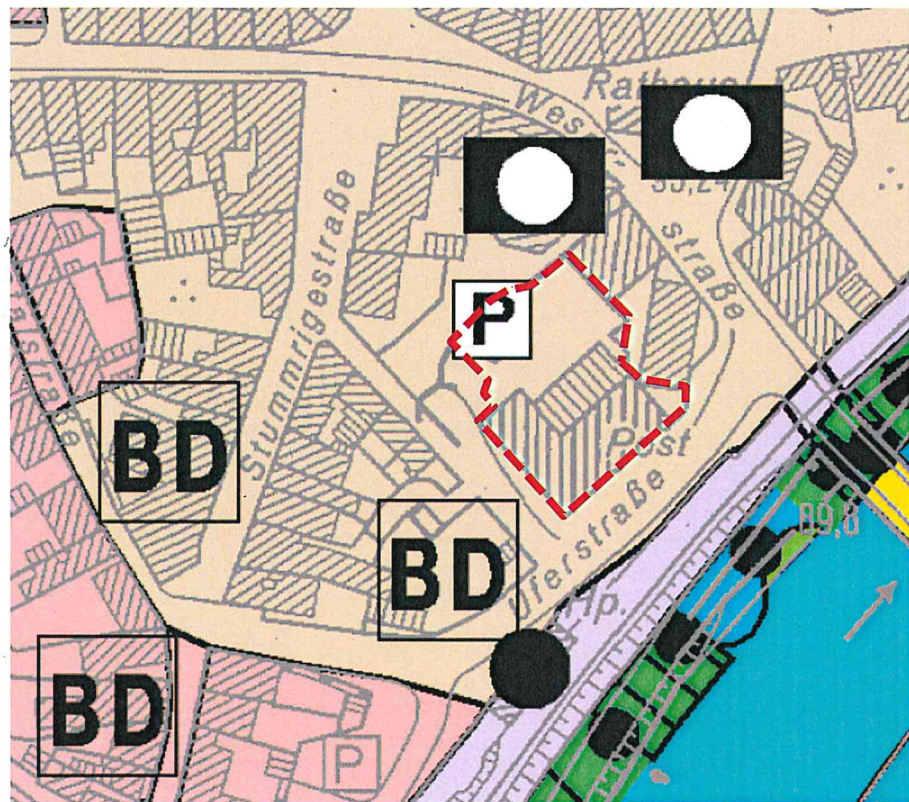


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Höxter (Auszug) (wirksam seit dem 12.01.2005) mit Kennzeichnung des Plangebietes des B-Planes Nr. 8/39, 2. Ä. und E.

2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29.10.2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.⁶

⁵ Flächennutzungsplan der Stadt Höxter, wirksam seit 12.01.2005; zuletzt geändert am 25.01.2017

⁶ Junker + Kruse – Stadtforschung und Planung, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

Das Plangebiet gehört zum sog. Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die mit der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf dem Grundstück planungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Vorhaben stehen dem Konzept nicht entgegen.

2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Höxter hat am 31.01.2019 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Historischer Stadtkern und Corvey verabschiedet.⁷ Als ein wesentliches Ziel für das Postgrundstück ist die „Stärkung der innerstädtischen Nutzungen“ formuliert.⁸ Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit möglichen Nutzungen sind mit diesem Ziel vereinbar.

2.5 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. In etwa 70 m nördlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Rathaus Höxter“. Im historischen Rathaus befindet sich das Quartier des Großen Mausohrs. Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8/7, 3. Ä. hat keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet und die entsprechenden Schutzziele.

2.6 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

2.7 Starkregen

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche, auf der laut Starkregengefahrenhinweiskarte bei seltenen bis extremen Ereignissen mit erhöhten Wasserständen (bis zu 2 m) gerechnet werden muss. Es empfiehlt sich, Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge zu ergreifen.

2.8 Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2.9 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.10 Denkmalschutz / Archäologie

Das Gebiet der 1. Teilaufhebung liegt im ältesten Teil der mittelalterlichen Stadt Höxter. Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt, aber nach Auffassung der Denkmalbehörde zu vermuten. Bei Maßnahmen sind die Bestimmungen des Bodendenkmalschutzes zu beachten.

In etwa 70 m nördlicher Entfernung befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Historisches Rathaus“.⁹ Beeinträchtigungen des Denkmals sind durch die 1. Teilaufhebung nicht zu erwarten.

⁷ pesch partner – architekten stadtplaner: Städtebauliches Entwicklungskonzept Historischer Stadtkern und Corvey (2019)

⁸ ebd., S. 93 – Karte 09: Konzept. Gebäude und Nutzungen

⁹ als Baudenkmal eingetragen seit 18.10.1984

C Begründung der Teilaufhebung

Bereits als die Postnutzung auf dem Grundstück Uferstraße 2 noch vollumfänglich ausgeübt wurde, war der vormalige Eigentümer der Flächen mit der Bitte an die Stadt herangetreten, die Sondergebietsfestsetzung des seit dem 18.09.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/7, 3. Änderung zu modifizieren, um im Falle einer Aufgabe der Postnutzung auch andere Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Daraufhin hatte der Planungsausschuss auf Empfehlung des Ortsausschusses Höxter-Stadtkern am 13.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/7, 5. Änderung beschlossen. Planungsziel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung war seinerzeit die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu dieser Planungsabsicht ist vom 11.05.2017 bis zum 09.06.2017 durchgeführt worden. Stellungnahmen wurden dabei nicht vorgetragen. Eine Behördenbeteiligung war nicht durchgeführt worden.

Zwischenzeitlich hat die Stadt das Grundstück mit dem ehem. Postgebäude erworben. Für das Gebäude gibt es konkrete Nutzungsabsichten, u. a. Unterbringung der Tourist-Info. Diese Nutzungsabsichten lassen sich im vorliegenden Fall auch ohne Bebauungsplanung verwirklichen, denn sie wären im unbeplanten Grundstückszustand grundsätzlich zulässig (§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auch darüberhinausgehend kann aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse eine Grundstücks- und Gebäudenutzung, die den Zielen der Stadtentwicklung entspricht, ohne Bebauungsplan sichergestellt werden.

Schließlich lassen sich auch die weiteren Absichten, die mit der Änderungsplanung verfolgt wurden, ohne Bebauungsplanung erreichen. Dazu zählt auch eine evtl. Schließung der dreieckigen Lücke zwischen den Gebäuden Uferstraße 2 und dem östlich angrenzenden Eckgrundstück Weserstraße 12.

Aus den vorgenannten Gründen wurde auf die ursprünglich beabsichtigte Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/7 verzichtet und das Verfahren zu 1. Teilaufhebung durchgeführt.

Es ist erkennbar, dass die Regelungen dieser Vorschrift eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Insbesondere drohen weder eine regellose Bebauung, noch eine ungesicherte Erschließung, bewältigungsbedürftige Immissionskonflikte oder sonstige bodenrechtlich relevante Spannungen.

D Wesentliche Auswirkungen der Planung**Artenschutz**

Das Gebiet der 1. Teilaufhebung ist weitgehend versiegelt. Grünflächen sind größtmäßig von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen mit Sträuchern bewachsen. Mit der 1. Teilaufhebung sind keine baulichen Eingriffe verbunden. Die Teilaufhebung hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

Umweltbelange

Schutzgut	Art und Beurteilung der Folgewirkung	Erheblichkeit
Mensch	keine Wohnbebauung vorhanden oder räumlich betroffen keine Erholungsfunktion	nein
Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt	keine Schutzgebiete/-gegenstände betroffen keine Sonderstandorte oder höherwertigen Biotope vorhanden keine seltenen oder störungsanfälligen Arten zu erwarten,	nein
Boden und Fläche	weitgehend bebauter/versiegelter Bereich	nein
Wasser	keine Oberflächenwasser (Fließ-/Stillgewässer) vorhanden oder räumlich betroffen. Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt	nein
Klima und Luft	weitgehend bebauter/versiegelter Bereich	nein
Landschaftsbild/ Landschaftserleben	keine Relevanz	nein
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Baudenkmäler im Gebiet und in der näheren Umgebung vermutete Bodendenkmäler, sind im Zuge etwaiger Baumaßnahmen zu beachten keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturlandschaftselemente.	nein
Wechselwirkungen		nein

Verkehr

Die Teilaufhebung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr.

Technische Infrastruktur

Änderungen der technischen Infrastruktur sind mit der Teilaufhebung nicht verbunden.

Bodenordnung

Durch die Teilaufhebung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Haushalts- und Finanzplanung

Die Teilaufhebung hat keine Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzplanung.

Nachteilige Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

E Planaufstellungsverfahren**1 Verfahrenswahl**

Das am 1.1.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BauGB-Novelle 2007) ermöglicht u. a. für (sonstige) Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in einem beschleunigten Verfahren.

Im vorliegenden Fall ist von einer Innenentwicklung i. S. der Vorschrift auszugehen, denn die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll insbesondere die Wiedernutzung eines zu großen Teilen leerstehenden Gebäudes ermöglichen.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Das Aufhebungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.100 m². Von daher ist ausgeschlossen, dass der Schwellenwert von 20.000 m² versiegelter Grundfläche erreicht wird.

Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind unter anderem die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung – wie im vorliegenden Fall – das Absehen von einer förmlichen Umweltprüfung; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2**Verfahrensablauf****Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Durchführung: 14.11.2022 – 16.12.2022

Es sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Durchführung: 11.11.2022 – 16.12.2022

Die vorgetragenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf eine spätere Ausführung von Bauvorhaben im Geltungsbereich. Änderungen der Planinhalte aufgrund der Stellungnahmen haben sich nicht ergeben.

Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

Der Planungsausschuss hat am 15.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/7, 3. Änderung, 1. Teilaufhebung gefasst.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Durchführung: 16.03.2023 – 17.04.2023

Es sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Durchführung: 16.03.2023 – 17.04.2023

Die vorgetragenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf eine spätere Ausführung von Bauvorhaben im Geltungsbereich. Änderungen der Planinhalte aufgrund der Stellungnahmen haben sich nicht ergeben.

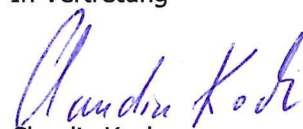
Satzungsbeschluss

Der Rat hat am 25.05.2023 den Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgestellt

Höxter, den 16.6.23.

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
In Vertretung



Claudia Koch
Baudezernentin