

Begründung

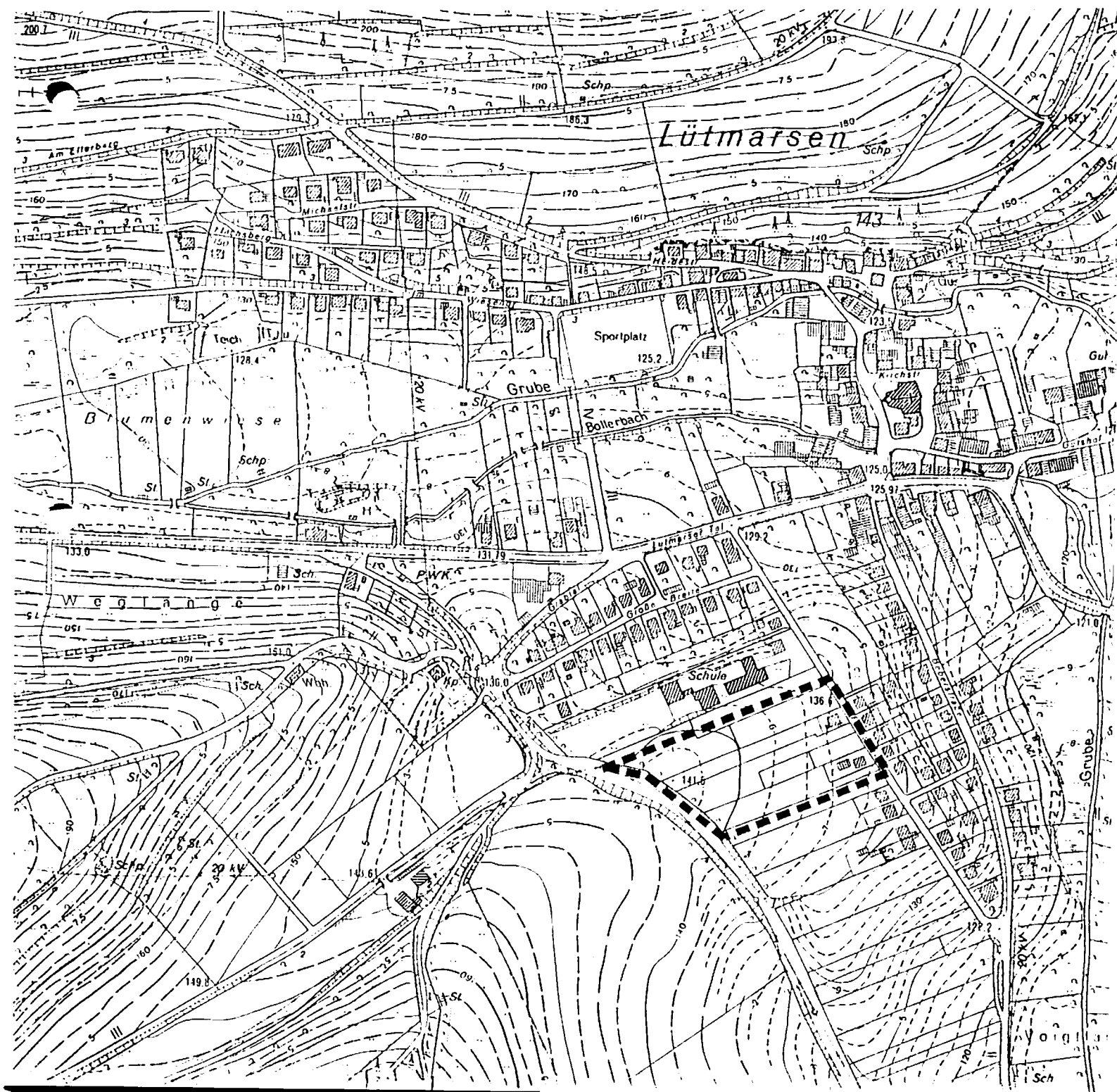
Verfahrensstand	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
Datum	Mai 1988	Nov./Dez. 1988	16. März 1989

Bebauungsplan Nr. 10/6

Wohngebiet südwestlich der Feldstrasse, südöstlich der Schule "Am Heiligenberg" (Sonderschule) und nordöstlich des Rad- und Wanderweges (Lehnmweg)

Stadt Höxter

Ortschaft Lütmarsen



BEGRÜNDUNG (Entwurf)

I. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/6 umfasst im einzelnen folgende Grundstücke:

Gemarkung Lütmarsen

Flur 11

Flurstücke

150, 165, 191, 192, 244, 245, 246, 259, 260, 261 und 262 (teilweise) sowie 224 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca. 1,6 ha.

II. Städtebauliche Situation und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren räumlichen Anschluss südwestlich der inneren Ortslage der Ortschaft Lütmarsen. Es ist im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter für den Bereich der Ortschaft Lütmarsen (Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Mai 1988) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/6 entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen, nach denen die Ortschaft Lütmarsen wegen ihrer räumlichen Nähe zum Stadtkern von Höxter die Funktion eines Entlastungsstandortes für Wohnnutzung erfüllen soll.

Diesen Zielsetzungen trägt auch die nach dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Wohnbauflächendarstellung im Anschluss an das Plangebiet in südlicher Richtung Rechnung.

Die Grundstückseigentümer des Plangebietes sind einvernehmlich an dem Aufschluss ihrer Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung interessiert.

III. Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bauliche Gestaltung

Das geplante Wohngebiet soll auf Grund seiner dörflichen Standortlage entsprechend der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet, in dem unter anderem Ställe für Kleintierhaltung zulässig sind, festgesetzt werden.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise mit ausbaufähigem Steildach als Sattel- oder Walmdach. Diese Bauweise wird der bekundeten Nutzungsabsicht der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten sowie dem Gestaltungsziel eines dörflichen Wohngebietes am besten gerecht.

Wegen der für ein ländliches Wohngebiet relativ geringen durchschnittlichen Grundstücksgrösse von etwa 700 qm sollen zur Sicherung des gegenseitigen Nachbarschutzes die Hauptfirstrichtung und eine eingeschränkte Zulässigkeit von Dachaufbauten festgesetzt werden.

Im Interesse einer besseren Gesamtgestaltung sind Garagen, soweit diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind, nur mit einem Dachneigungswinkel, der dem des Hauptgebäudes entspricht, zulässig.

2. Erschliessung

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Wohnerschliessungsstrasse "Feldstrasse" fahrverkehrlisch erschlossen und lässt eine spätere Weiterführung an die nach dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene südliche Erweiterungsfläche offen.

Eine ausreichende Wendemöglichkeit für das gegenwärtig geplante Wohnbaugebiet ist im Einmündungsbereich der im westlichen Plangebiet vorgesehenen Stichstrasse (Planstrasse C) gegeben.

Durch eine versetzte Fahrbahnführung der Planstrasse A sowie durch eine Erschliessung mit kurzen Wohnwegen als Stichstrassen (Planstrassen B und C) wird die notwendige Verkehrsberuhigung gewährleistet.

Das Plangebiet erfährt im Westen eine fussläufige Anbindung an den vorhandenen Rad- und Wanderweg (sog. Lehmweg).

Eine Verbreiterung der als Wohnerschliessungsstrasse dienenden Feldstrasse ist nach dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der daraus resultierenden parlamentarischen Willensbildung nicht vorgesehen, da durch eine Fahrbahnverbreiterung eine Zunahme der Verkehrsgefährdung erwartet wird.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ver- und entsorgungsmässig an das vorhandene Netz in der Feldstrasse angeschlossen werden.

Eine ordnungsgemässe Entwässerung des Gebietes ist durch den geplanten Anschluss der Ortschaft Lütmarsen an die vollbiologische Kläranlage in Höxter Ende des Jahres 1989 gegeben.

IV. Bodenordnung (Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB)

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat der Rat der Stadt Höxter durch Beschluss vom 2.4.1987 die Umlegung angeordnet. Der Umlegungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 12.5.1987 den Umlegungsbeschluss gefasst und die Umlegung eingeleitet.

Der Entwurf des Zuteilungsplanes wurde im Dezember 1987 von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses (beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Höxter) erarbeitet und zwischenzeitlich mit den Eigentümern erörtert.

V. Kosten der Erschliessung

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (einschliesslich Beleuchtung) sowie für die Entwässerung entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Öffentliche Verkehrsflächen

1.1 Planstrasse A	DM 120.000,--	
1.2 Planstrasse B	DM 30.000,--	
1.3 Planstrasse C einschliesslich fussläufige Verbindung zum Rad- und Wanderweg	DM 60.000,--	DM 210.000,--

2. Entwässerung (Mischsystem)

2.1 Planstrasse A	DM 65.000,--	
2.2 Planstrasse B	DM 20.000,--	
2.3 Planstrasse C	DM 40.000,--	DM 125.000,--
Gesamtkosten		DM 335.000,--
		=====

Kosten für den Grunderwerb entfallen, da im Umlegungsverfahren eine entsprechende Wertabschöpfung erfolgt.

VI. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 10/6 nicht berührt.

Höxter, den 16. März 1989

STADT HÖXTER
Der Stadtdirektor
In Vertretung


Specht
Beigeordneter

