

STADT HÖXTER

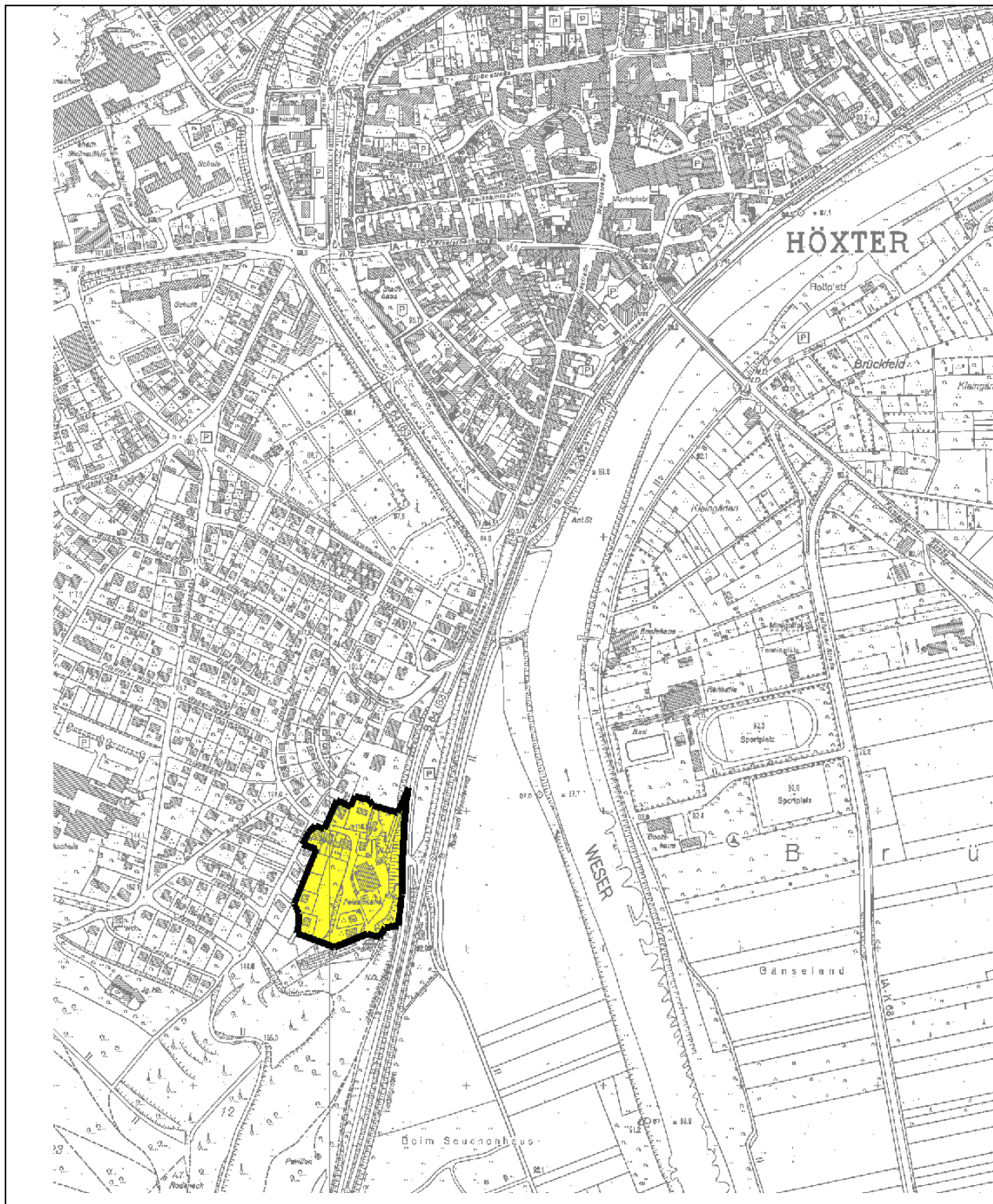
Bebauungsplan Nr. 8/2

„Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge“

3. Änderung und Ergänzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadt Höxter – Stadtkern



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 25. Juni 2009

Bebauungsplan Nr. 8/2

„Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge“

3. Änderung und Ergänzung

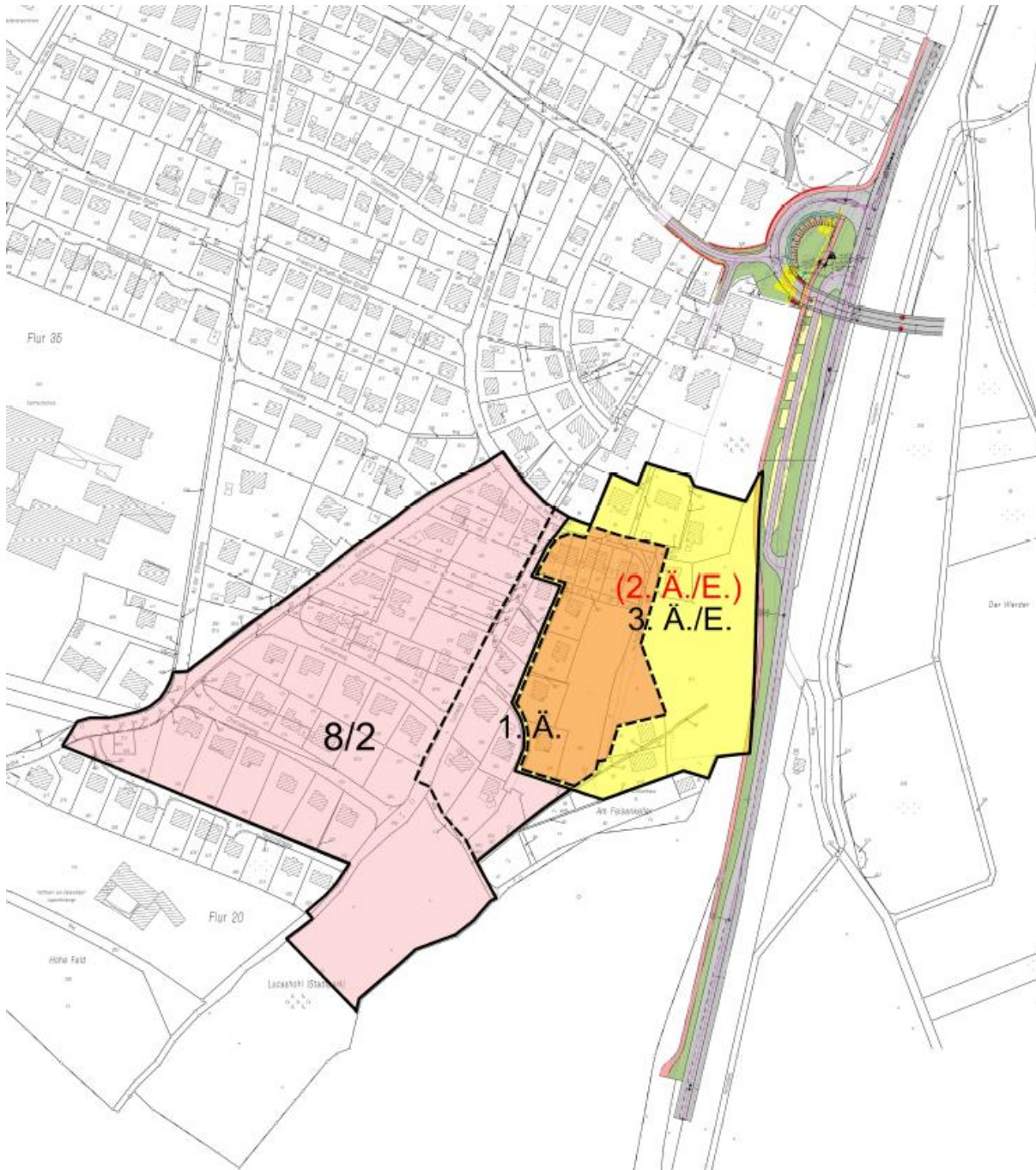
**für das Plangebiet westlich der „Godelheimer Straße“,
südlich der Straße „Im Hohen Felde“ und östlich der Straße
„Turmweg“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadt Höxter - Stadtkern

Inhalt

Übersichtskarte	2
A Plangebiet	3
1 Lage im Raum	
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2 Bestand	
Ausgangssituation	3
B Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung	3
1 Bisherige verbindliche Bauleitplanung	3
2 Planerische Leitgedanken	4
3 Verfahren	5
4 Bindung an den Flächennutzungsplan	5
C Planinhalt	6
1 Art der baulichen Nutzung	6
2 Maß der baulichen Nutzung	6
3 Bauweise	
Überbaubare Grundstücksflächen	
Zahl der Wohnungen	6
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
5 Verkehrliche Erschließung	8
6 Belange des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes	
Naturschutzbezogene Festsetzungen	9
7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	10
D Ver- und Entsorgung	12
1 Versorgung	12
2 Entsorgung	12
E Schutzgebiete	12
F Denkmalschutz	13
G Bodenordnende Maßnahmen	13
H Altlasten	13
I Erschließungsaufwand	13



Übersichtskarte

Verbindliche Bauleitplanung/Straßenplanung

„Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge“ / Godelheimer Straße

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2, 1. Änderung
- **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2, 3. Änderung und Ergänzung**
(ursprünglich: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2, 2. Änderung und Ergänzung)
- Neubau der Bundesstraße 64 (83), 1. Bauabschnitt: Godelheim – Höxter
- Südumgehung der Altstadt von Höxter im Zuge der Landesstraße 755

A Plangebiet

1 Lage im Raum

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtkerns von Höxter. Es umfasst das Gebiet westlich der Godelheimer Straße - Bundesstraße 64 (83) -, südlich der Straße „Im Hohen Felde“ und östlich der Straße „Turmweg“. Das Gebiet hat eine Größe von etwa 2,6 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Höxter:

Flur 20

Flurstücke 63 teilweise, 69, 71 teilweise, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 teilweise, 89, 320, 321, 322, 323, 324, 327, 362, 363, 367, 368, 369, 370, 371, 376, 381, 384, 385, 388, 398 teilweise, 407, 408, 414, 420, 421.

2 Bestand

Ausgangssituation

Topographie

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von etwa 30 Metern auf; das Gelände steigt von Osten nach Westen an. Dabei liegt der markanteste Höhengsprung am östlichen Gebietsrand. Hier steigt das Gelände auf 20 Metern um ca. 20 Meter an. Eine Bebauung ist hier aufgrund der extremen Steigung nicht möglich.

Ein weiterer Geländesprung liegt westlich der Straße „Im Hohen Felde“ im südlichen Abschnitt. Hier befindet sich eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 5 Metern. Auch hier ist eine Bebauung und eine Erschließung der betreffenden Grundstücke schwierig.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplangebietes sind eher flach oder nur mäßig geneigt und somit bebaubar.

Nutzung, Bebauung

Das Plangebiet wird zur Zeit teilweise als Wohngebiet genutzt: der nördliche, der westliche und der südliche Bereich sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Das Gelände des ehemaligen Felsenkellers (mit vorhandenen Resten des durch Brand zerstörten Gebäudes) und der westlich angrenzende Bereich (Flurstück 398) stellen ungenutzte Brachflächen dar.

B Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

1 Bisherige verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet am Südosthang des Ziegenbergs – nordöstlich der Jugendherberge und westlich der Godelheimer Straße – besteht bereits seit dem 03.04.1963 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/2 mit einer ersten Änderung (wirksam seit dem 11.05.1984).

Die ursprüngliche 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8/2 für das Plangebiet westlich der „Godelheimer Straße“ südlich der Straße „Im Hohen Felde“ und östlich der Straße „Turmweg“ ist im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wegen Mängeln in der planerischen Abwägung der Konfliktsituation zwischen der Wohnnutzung und der von der (damaligen) Nutzung des Felsenkellers als Diskothek ausgehenden Lärmimmissionen für nichtig erklärt worden.

2 Planerische Leitgedanken

Zielsetzung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8/2 ist (weiterhin) die Festlegung der städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungskriterien sowie die planerische Steuerung der künftigen Nutzung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Wohngebiete unter Berücksichtigung der (seinerzeit beabsichtigten) weiteren Nutzung des Gebäudes „Felsenkeller“. Vor diesem Hintergrund hat der Planungsausschuss bereits am 15. September 1999 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Plangebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplanverfahren ist bisher wegen der längere Zeit ungeklärten künftigen Situation des damaligen Baudenkmals Felsenkeller nicht weitergeführt worden.

Zur Regelung der Zulässigkeit einer baulichen Nutzung des Grundstücks „Felsenkeller“ nach Abbruch des Gebäudes bzw. nach Beseitigung der durch Brand zerstörten baulichen Anlage war (zunächst) beabsichtigt, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages den Grundstückseigentümern die Herstellung der Erschließungsanlagen zu übertragen und für das Baugrundstück städtebauliche Vorgaben festzulegen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere angesichts der exponierten Lage des Areals „Felsenkeller“ und der nunmehr dort sowie auf dem westlich angrenzenden Bereich beabsichtigten Wohnbebauung, wird es als planerisch sinnvoll und sachgerecht erachtet, die für die Wohnbebauung im gesamten Plangebiet erforderlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen im Rahmen eines Bebauungsplanes zu treffen.

Wesentlicher Planinhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8/2 ist die Festsetzung von Wohngebieten. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten ergeben sich besondere Anforderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen sowie hinsichtlich der Erschließungsflächen.

Weitere Anforderungen ergeben sich aus der planerischen Abwägung der Konflikte zwischen Wohnnutzung sowie den Verkehrslärmimmissionen, die von der Bundesstraße 64 (83), den vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen – Neubau der B 64 (83) im Streckenabschnitt zwischen Godelheim und Höxter, Südostumgehung der Altstadt von Höxter im Zuge der Landesstraße 755 – und dem parallel zur Godelheimer Straße verlaufenden Schienenverkehrsweg (Bahnlinie Holzminden – Altenbeken) ausgehen.

Die am 22. August 2007 beschlossene Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses trägt der geänderten städtebaulichen Zielsetzung Rechnung.

Angesichts der stadträumlichen Lage und der geänderten Nachfragesituation sollen für die östlichen Plangebietsteile hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen Reduzierungen vorgenommen werden; zudem soll die Bauweise den übrigen Baugebieten angepasst werden.

3 Verfahren

Das am 1. Januar 2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BauGB-Novelle 2007) ermöglicht für die Wiedernutzbarmachung aufgegebenen Flächen und die Nachverdichtung im beplanten und unbeplanten Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches; dieses gilt entsprechend auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes. Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren, die zulässige Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne parallele Änderung und – für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung – das Absehen von einer förmlichen Umweltprüfung.

Bei der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8/2 handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung des aufgelassenen Areals des Felsenkellers sowie die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.

Nach § 13 a des Baugesetzbuches darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (unter anderem) nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Für die Abgrenzung nach der Größe bleiben die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen unberücksichtigt.

Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Dabei gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist somit der unter Zugrundelegung der Grundflächenzahl errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das gesamte Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8/2 wurde eine Grundfläche von 20.082 qm ermittelt. Unter Zugrundelegung der in allen Baugebieten vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 8.033 qm, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundfläche bleibt somit deutlich unter der Größe von 20.000 qm.

Der modifizierte Aufstellungsbeschluss vom 22. August 2007 berücksichtigt die Anwendung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums.

4 Bindung an den Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter sind das Areal des Felsenkellers und der südlich angrenzende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ebenso enthält der Flächennutzungsplan für den Hangbereich westlich der Godelheimer Straße die Darstellung „Wald“.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

C Planinhalt

1 Art der baulichen Nutzung

Die bebauten und die neu zu bebauenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 8/2, 3. Änderung und Ergänzung, werden entsprechend der umgebenden vorherrschenden Nutzung „Wohnen“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird – abweichend von der Testsetzung reiner Wohngebiete in den Bebauungsplänen Nr. 8/2 und Nr. 8/2, 1. Änderung – gewählt, um über das Wohnen und die Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ hinaus beispielsweise auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen. Zudem ist es planerisch sachgerecht, im Übergang zwischen den westlich gelegenen reinen Wohngebieten sowie der Bundesstraße 64 (83) und der parallel zur Godelheimer Straße verlaufenden Bahnlinie eine weniger immissionsempfindliche Nutzungsart festzusetzen.

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete dient der Deckung des Wohnbedarfs im Stadtkern von Höxter und trägt dazu bei, die Einrichtungen der sozialen, schulischen und kulturellen Infrastruktur zu stärken.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden auf Grund der Lage des Gebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen und zur Vermeidung eines unangemessen hohen Verkehrsaufkommens, das zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des gesamten Wohnquartiers führen würde, ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll geregelt werden durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe.

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die zulässige Zahl der Geschosse der Gebäude soll auf ein Vollgeschoss begrenzt werden.

Dieses Nutzungsmaß liegt dem gesamten Plangebiet zugrunde und trägt der exponierten Lage sowie den topografischen Verhältnissen Rechnung.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Gebäudehöhen anhand der festgesetzten maximalen Traufhöhe und der zulässigen Dachneigung bestimmt.

Die gewählte Festsetzung der Traufhöhe von 4,00 m ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Höhenkonzeption der einzelnen Gebäude. Dies entspricht auch heutigen Gegebenheiten, die aus erhöhten Wärmedämmanforderungen und den damit im Zusammenhang stehenden (größeren) Bauteil- bzw. Aufbaudicken resultieren.

3 Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen Zahl der Wohnungen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Diese Festsetzung orientiert sich an die Bauweise der angrenzenden Baugebiete und sichert eine homogene Gebietsstruktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung orientiert sich einerseits am vorhandenen Baubestand, umschließt diesen und lässt Raum für Entwicklungsmöglichkeiten offen.

Zum anderen bestimmt sich die Festsetzung der Baugrenzen der neu zu bebauenden Flächen an dem Abstand zur vorgelagerten Erschließungsfläche (3 m bis 5 m) und durch die Bautiefe, in der Regel 13 m bis 15 m, sodass ausreichend Raum zur Realisierung der Gebäude vorhanden ist.

Die umgebende Gebietsstruktur weist eine Bebauung vorwiegend mit Familienheimen auf. Vor dem Hintergrund der Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Umstrukturierungen und „Verdichtung“ wird zur Bestimmung und Absicherung einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform (Ein- und Zweifamilienhäuser) für Wohnungen in Gebäuden eine Höchstzahl festgelegt: Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In Anlehnung an die regionaltypische Baugestaltung und unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung sowie aus den im folgenden angeführten Gründen beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf nachstehende Kriterien:

Materialien

Reflektierende und glänzende Materialien zur Dachdeckung und Fassadengestaltung werden ausgeschlossen, um mögliche Beeinträchtigungen durch Spiegelungen der Sonne oder anderer Lichtquellen auszuschließen. Die gewählte Reduzierung auf den Ausschluss reflektierender und glänzender Materialien gewährleistet eine ausreichende Gestaltungsfreiheit und begünstigt eine Angleichung in der Ausgestaltung der Dacheindeckung.

Ausgenommen vom Ausschluss reflektierender und glänzender Materialien zur Dachdeckung und Fassadengestaltung sind Solaranlagen. Durch diese Ausnahme soll die Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen gefördert werden.

Firstrichtung

Unter Beachtung einer für eine effektive Grundstücksausnutzung sinnvollen Gebäudestellung wird die Firstrichtung senkrecht oder parallel zur jeweils vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dadurch wird eine gestalterisch harmonisierende Gebäudestellung unter Ermöglichung der für die Solarenergienutzung notwendigen Ausrichtung der Hauptdachflächen sichergestellt. Abweichend davon wird für die östlich gelegenen Baugebiete eine Firstrichtung parallel zur Höhenschichtlinie festgesetzt, da diese Gebäude aufgrund ihrer exponierten Lage auch aus großer Entfernung sichtbar sind und das Stadt-/Landschaftsbild prägen.

Dachform, Dachausbildung

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und nach Osten geneigte Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von 37 Grad bis 45 Grad. Diese Festsetzungen lehnen sich an regionaltypische Dachausformungen, an die Dachformen der umgebenden Wohnbebauung und an die Topografie des Plangebietes an. Sie sollen eine einheitliche Dachlandschaft gewährleisten und damit eine Beeinträchtigung des sensiblen und weithin sichtbaren Erscheinungsbildes am südöstlichen Ortsrand des Stadtkerns von Höxter vermeiden. Der Dachneigungswinkel eignet sich zudem gut für die Installation von Solaranlagen.

Die Festsetzungen zu den Dachformen und zum Dachneigungswinkel gestatten bei der vorgesehenen Eingeschossigkeit eine angemessene Dachgeschossnutzung. In Verbindung mit den Regelungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel, insbesondere zur Zulässigkeit von Dachaufbauten mit einer maximalen Ansichtsfläche (Traufhöhe) von 1,50 m, wird eine ausreichende Belichtung der Wohnräume im Dachgeschoss ermöglicht.

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sollen grundsätzlich eine gestalterische Einheit mit den Dachflächen des zugehörigen Wohngebäudes bilden; hierfür sollen diese Dachflächen zumindest annähernd die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Daher wird eine Dachneigung bis zur Neigung der Dachflächen des zugehörigen Hauptgebäudes ermöglicht. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Höhenentwicklung von an das Wohngebäude angebauten Garagen und Carports wird bei diesen Gebäuden eine Dachneigung von mindestens 22 Grad festgesetzt.

Zudem kann eine gestalterische Einheit bezogen auf das Baugrundstück ebenfalls hergestellt werden, wenn Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach bzw. mindestens dreiseitig offene Carports mit einem Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden. Bei einer Flachdachbegrünung ergibt sich insofern eine Einbindung in die Grünstruktur des betreffenden Grundstücks. Sofern ein Carport weitgehend transparent, d. h. mindestens dreiseitig offen, ausgebildet wird, kann auch eine Flachdachausführung ohne Begrünung in baugestalterischer Hinsicht akzeptiert werden. Derartige Dachgestaltungen von Garagen und Carports sollen jedoch nur im Zuge der Ausnahme gestattet werden.

Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Damit das Erscheinungsbild des Baugebietes als Teil des Ortsbildes (insbesondere aus der freien Landschaft betrachtet) nicht beeinträchtigt wird, werden Festsetzungen getroffen, um ein Übermaß an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln auszuschließen und dadurch eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine angemessene Dachgeschossnutzung müssen Dachaufbauten und Zwerchgiebel deshalb einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortsgang beim Satteldach und versetzten Pultdach bzw. zur Gratlinie beim Walmdach einhalten; Dachaufbauten dürfen eine max. Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Ferner dürfen aus diesem Grund Zwerchgiebel- und Dachgaubenbreiten zusammen je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachseite aufweisen. Auf der talseitigen Gebäudeseite der am östlichen Rand der östlichen Baugebiete gelegenen Gebäude sind Zwerchgiebel wegen des sensiblen und von Weitem sichtbaren Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum soll sich im wesentlichen an den regionaltypischen Einfriedungsformen orientieren und dabei zugleich die angestrebte Durchgrünung des Baugebiets unterstützen. Daher werden ausschließlich Grundstückseinfriedungen als heimische Laubhecke ohne Höhenbegrenzung und Holzzäune bis max. 1,35 m Höhe zugelassen; auf Grund der topografischen Gegebenheiten sind Stützmauern mit begrenzter Höhenentwicklung zulässig.

5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere fahrverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Hohen Felde“ und die Wilhelm-Haarmann-Straße mit Anschluss an die Straße „An der Wilhelmshöhe“ bzw. an die Godelheimer Straße.

Die Straße „Im Hohen Felde“ verfügt auf Grund der Breite der Verkehrsfläche über eine ausreichende Leistungsfähigkeit und ermöglicht im Bereich des Straßenverlaufs nordwestlich des Plangebiets die Anlage eines Gehweges.

Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes sowie die beabsichtigten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet etwa 30 neue Wohneinheiten zu erwarten. Bei dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass die Belastung durch Ziel- und Quellverkehre im Rahmen des in einem allgemeinen Wohngebiet Zulässigen liegt.

Die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen sollen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine bestimmte bauliche Ausstattung der Straße ohne Trennung des motorisierten und des nicht-motorisierten Verkehrs (Mischverkehrsfläche) und eine entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelung.

Die Erschließung der Grundstücke westlich der Straße „Im Hohen Felde“ soll auf Grund der topografischen Gegebenheiten und zur Schonung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Böschungsbereichs durch eine parallel zur Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche (Hangbereich) anzuordnende und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger zu belastende Fläche gesichert werden.

Zur fußläufigen Erschließung dient zusätzlich die Wegeverbindung von der Godelheimer Straße zum Grundstück des bisherigen Felsenkellers; die Begehbarkeit ist auf Grund der topografischen Situation nicht optimal. Eine Reduzierung des Steigungsverhältnisses wäre mit erheblichen Eingriffen in einen aus naturräumlicher Sicht wertvollen Hangbereich verbunden und wird daher nicht verfolgt. Südlich des verkehrsberuhigten Bereichs wird der Fußweg weitergeführt und mündet in dem an das Plangebiet angrenzenden Wald, wodurch die Zugänglichkeit des Waldes sichergestellt wird.

6 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Naturschutzbezogene Festsetzungen

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und deren Grundfläche unter der Größe von 20.000 m² bleibt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 8/2, 3. Änderung und Ergänzung, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt; die zulässige Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, bleibt mit 8.033 m² deutlich unter der Größe von 20.000 m². Die Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Damit ist im vorliegenden Planungsfall ein Ausgleich wegen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Gleichwohl erscheint es sachgerecht, die von der Planung berührten Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu ermitteln und zu bewerten sowie die im Plangebiet ermöglichten Bebauungen bzw. Versiegelungen durch ein Mindestmaß an naturschutzbezogenen Festsetzungen teilweise zu kompensieren.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Fläche am östlichen Rand des Plangebietes zwischen der Godelheimer Straße und der geplanten Wohnbebauung wird als Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der vom Verkehr auf der Bundesstraße 64 (83) und der parallel zur Godelheimer Straße verlaufenden Bahnlinie ausgehenden Lärmimmissionen ist eine Nutzung als Wohnbaufläche ausgeschlossen. Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und wirkt sich somit positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus.

Eine weitere Grünfläche wird westlich der Straße „Im Hohen Felde“ festgesetzt. Hier befinden sich innerhalb eines Böschungsbereichs naturräumlich wertvolle Grünstrukturen, die zu erhalten sind.

Auf beiden Flächen sind Bäume und Sträucher vorhanden, die durch das Bindungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) geschützt werden.

Weitere naturschutzbezogene Festsetzungen sind das Pflanzgebot für

- Baugrundstücke (je Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (je angefangene 50 m² sind zehn standortgerechte heimische Laubgehölze und/oder ein hochstämmiger standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen) in Verlängerung der westlich der Straße „Im Hohen Felde“ gelegenen Grünfläche, westlich des Fußweges und im Kurvenbereich der Straße „Im Hohen Felde“.

Die Festsetzungen verfolgen zudem das Ziel, eine bessere Einbindung des Baugebietes in die vorhandenen Wohngebiete und in die angrenzende Landschaft herzustellen, gleichzeitig dienen sie der Gliederung der Baugebiete.

7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Das Plangebiet weist einen geringen Abstand zur östlich gelegenen Bundesstraße 64 (83) und der parallel zur Godelheimer Straße verlaufenden Bahnlinie auf. Es ist mit erheblichen Schallimmissionen zu rechnen. Zur Einschätzung und Bewertung der vorhandenen und zukünftigen Schallimmissionsbelastung und zur Ermittlung von notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßen- und Schienenverkehrslärm liegt ein Gutachten des Akustikbüros Göttingen vom 04.06.2007 vor.

Die für die Bauleitplanung maßgeblichen **Orientierungswerte der DIN 18005** -Schallschutz im Städtebau- für allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht.

In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV) werden „für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen“ für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB (A) in der Nacht als **Immissionsgrenzwert** festgesetzt.

Die Immissionsgrenz- und Orientierungswerte werden, insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes, erheblich überschritten. Aufgrund der topografischen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände bzw. -wälle, nicht realisierbar oder nur von geringem Nutzen. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf 70 km/h auf der Bundesstraße 64 (83) wäre u.a. aus Gründen des Schallschutzes zu befürworten, ist jedoch nicht durch den Bebauungsplan zu regeln. Daher werden im Bebauungsplan lediglich Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II - VI festgesetzt.

Als „passive“ bauliche Schallschutzmaßnahmen kommt einerseits eine entsprechende Grundrissgestaltung, d.h. Anordnung nicht schutzwürdiger Räume an der straßenzugewandten Seite, in Betracht, andererseits können schutzwürdige Räume durch Lärmschutzfenster und schalldämmte Lüftungsöffnungen geschützt werden.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche) sind in Teilen des Plangebietes durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Abbrücken vom Emittenten, Abschirmung des Außenwohnbereichs, zu schützen.

Es soll sichergestellt werden, dass im Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Dazu kommen eine straßenabgewandte Anordnung (westlich zum Gebäude angelegte Aussenwohnbereiche sind grundsätzlich geeignet) oder alternativ Schallschutzwände (bei entsprechendem Nachweis) in Frage.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Schlafräume, Kinder- und Wohnzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
- Für die Bereiche der Baugebiete, die eine Lärmbelastung über dem im Plan gekennzeichneten Grenzwert von 59 dB(A) aufweisen, sind Außenwohnbereiche nur zulässig an der von der B 64 (83) abgewandten Gebäudeseite oder wenn diese durch mindestens 1,80 m hohe, geschlossene Schutzwände von der Bundesstraße 64 (83) abgeschildert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz tragen dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante Wohnbebauung und die Außenwohnbereichsnutzung in einem verträglichen Maß zu sichern.

Das Akustikbüro Göttingen hat im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vorsorglich auch die zu erwartenden Pegelerhöhungen durch die geplante Südostumgehung der Altstadt von Höxter im Zuge der Neutrassierung der Landesstraße 755 betrachtet, obwohl eine Pflicht zur Berücksichtigung dieser Straßenplanung in der Bauleitplanung nicht besteht, da die Planung weder durch Planfeststellung konkretisiert noch linienbestimmt ist.

Die gutachterliche Untersuchung vom 04.06.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Südostumgehung Pegelerhöhungen im gesamten Plangebiet von weniger als 2 dB(A), teilweise sogar weniger als 1 dB(A), eintreten würden. Es kann davon ausgegangen werden, dass derartige sehr geringe Pegelerhöhungen im Zuge der Straßenplanung durch Lärmschutzvorkehrungen, die zum Schutz bereits vorhandener Wohnbebauung ohnehin erforderlich sind, beherrscht werden können. Eine genaue Berücksichtigung der Straße (Lage, Höhenlage, Dimensionierung, schalltechnische Beschaffenheit) kann ohnehin erst nach entsprechender Planreife der Straßenplanung erfolgen. Eine vorsorgliche Auferlegung eines erhöhten passiven Schallschutzes ohne durch Planfeststellung gesicherte Grundlage ist rechtlich nicht möglich.

Im Rahmen der Vorplanung für die Südostumgehung der Altstadt von Höxter im Zuge der Landesstraße 755 hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fritz, Einhausen, erarbeiten lassen. Danach werden die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) an der nächstgelegenen Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet (rund 150 m südlich der angenommenen Lage der Südbrücke) sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich unterschritten.

Im Zuge der geplanten Neutrassierung der Landesstraße 755 soll auch der Verlauf der Bundesstraße 64 (83) südlich der heutigen Einmündung der Wilhelm-Haarmann-Straße verändert werden. Dazu soll die Bundesstraße im Bereich des heutigen Parkplatzes an der Godelheimer Straße in östlicher Richtung, d. h. näher an den Bahnkörper heran, verlegt werden.

Hinsichtlich eines Lärmschutzerfordernisses kann davon ausgegangen werden, dass dieses bereits aufgrund vorhandener (teilweise näher gelegener) Wohnbebauung ausgelöst würde. Auch hier ist eine vorsorgliche Erhöhung des passiven Schallschutzes in Ermangelung einer gesicherten (d. h. planfestgestellten) Grundlage nicht möglich. Eine genaue Ermittlung wird bei Vorliegen der konkretisierten Straßenplanung durch den Träger der Straßenbaumaßnahme durchzuführen sein.

D Ver- und Entsorgung

1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas und Strom sowie die Verbindung mit den Telekommunikationsnetzen wird durch die jeweiligen Versorgungsträger durch Anschluss an die vorhandenen Netze gewährleistet.

Die notwendigen Leitungstrassen zur Erschließung der Bauflächen mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden, zu realisieren.

2 Entsorgung

Ableitung von Schmutzwasser

Versickerung von Niederschlagswasser/Standfestigkeit des Geländes

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage in Höxter geleitet.

Die gutachterlichen Untersuchungen des Beratungsbüros für Boden und Umwelt Claus Schubert GmbH, Hofgeismar (Geophysikalisches Gutachten vom 23.02.2006), haben ausreichende Durchlässigkeiten des kiesigen Untergrundes im Sinne der ATV A 138 nachgewiesen; das Sickerwasser wird über die Poren im Kies an das Kluftsystem des unterlagernden Buntsandsteins abgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden.

Eine Hanglabilisierung durch dezentral versickerndes Niederschlagswasser ist nach Auswertung der Untersuchung ausgeschlossen. Zu der Frage, ob eine dezentrale Versickerung nachteilige Auswirkungen auf die Geländesituation oder den Untergrund hat, kann nach der geophysikalischen Begutachtung festgestellt werden, dass eine negative Einwirkung aus der Lage der Felsoberkante nicht vorliegt.

E Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Eine bereits bebaute Teilfläche am südlichen Rand des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet; die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wird beantragt.

Nördlich des bisherigen Gebäudes des Felsenkellers befindet sich eine Schwarzkiefer, die im Landschaftsplan als Naturdenkmal eingetragen ist; im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

F Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach Entlassung des Felsenkellers aus dem Denkmalschutz Baudenkmale nicht (mehr) vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

G Bodenordnende Maßnahmen

Die wesentlichen Teile des Plangebietes einschließlich der für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Grundstücke weisen bereits zum größten Teil zweckmäßig bebaubare Zuschnitte auf. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

H Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

I Erschließungsaufwand

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird durch die Stadt Höxter vorgenommen. Es ist von folgenden Kosten auszugehen:

1. Verkehrsflächen		EUR 100.000
- Straßen	EUR 80.000	
- Fußwege	EUR 20.000	
2. Entwässerungsanlagen		EUR 80.000
3. Grunderwerb		EUR 55.000
		EUR 235.000

Höxter, den 25. Juni 2009

KREISSTADT HÖXTER

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Björn Bühlmeier

Björn Bühlmeier
Stadtbaurat