

STADT HÖXTER

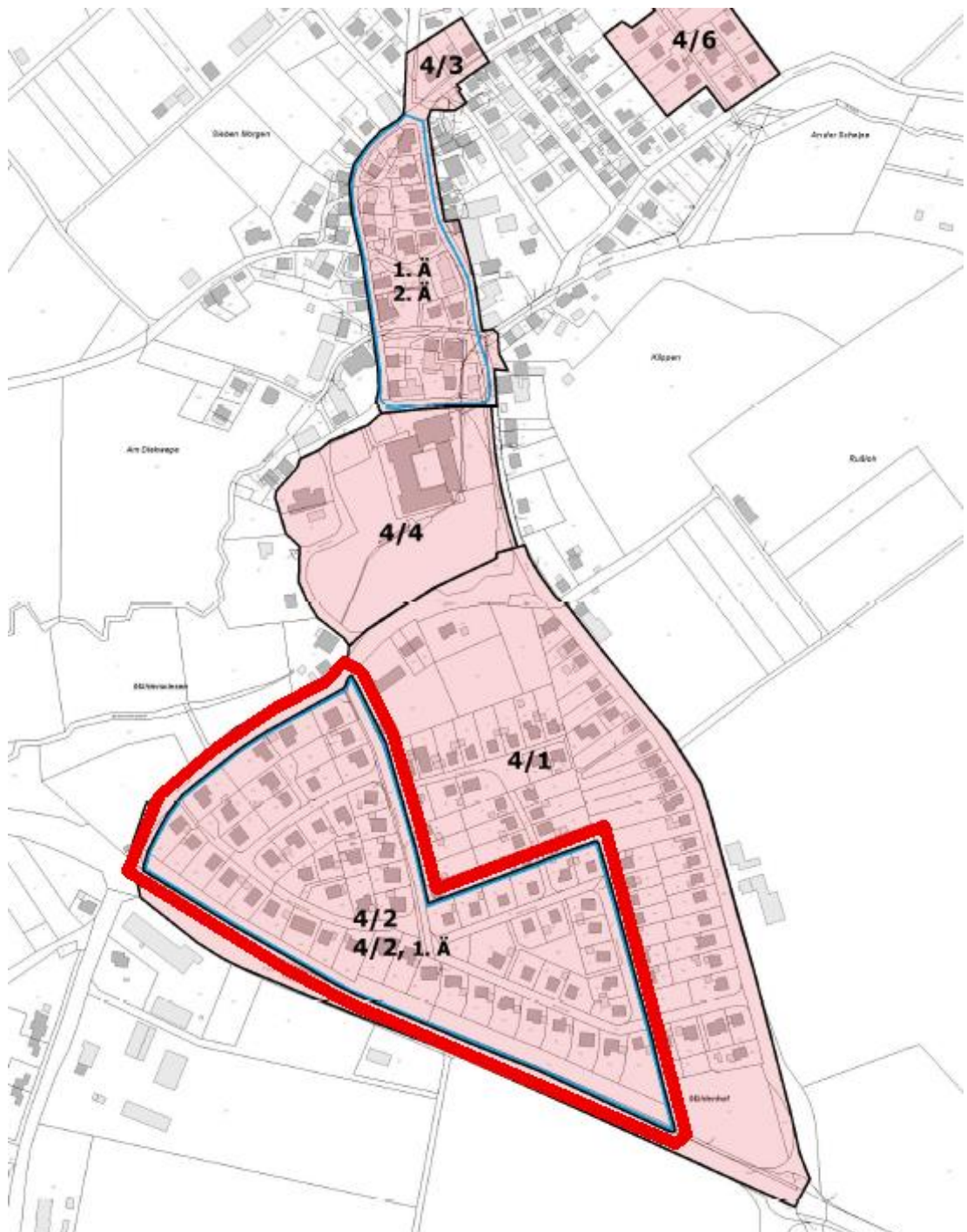
Begründung

Bebauungsplan Nr. 4/2

"Der Mühlenhof"

2. Änderung im vereinfachten Verfahren

Stadt Höxter - Ortschaft Brenkhausen



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Inhalt

A	Planungsgegenstand	3
1	Anlass der Planänderung und -ergänzung	3
2	Plangebiet	3
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Städtebauliche Situation	3
	Nutzung und Bebauung	3
	Verkehrliche Erschließung, Technische Infrastruktur	3
	Eigentumsverhältnisse	3
	Altlasten	4
	Denkmalschutz / Archäologie	4
2.3	Geltendes Planungsrecht	4
3	Planungsbindungen	4
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	4
3.4	Spielflächenkonzept	5
3.5	Wasserschutzgebiete	5
3.6	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	5
B	Planinhalt	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
1.2	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	7
1.3	Flächen für Nebenanlagen	7
1.4	Sichtdreiecke	8
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Dachaufbauten und Zwerchgiebel	8
2.2	Einfriedungen	9
C	Umweltbelange	9
D	Auswirkungen der Planung	9
E	Planverfahren	10

1	Verfahrenswahl	10
2	Verfahrensablauf	10
F	Rechtsgrundlagen	11

A Planungsgegenstand

1 Anlass der Planänderung und -ergänzung

Für den südlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Brenkhausen bestand seit dem 18.10.1980 der Bebauungsplan Nr. 4/2 „Der Mühlenhof“, 1. Änderung. Das Gebiet ist bis auf ein Grundstück vollständig bebaut.

Der Verwaltung lagen Anträge auf Änderung dieses Bebauungsplanes vor. Die Anträge hatten zum Ziel, Dachaufbauten für zulässig zu erklären. Diese waren nach den Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit dieser Änderungsabsicht des Bebauungsplanes ist seitens der Verwaltung der weitere Änderungsbedarf untersucht worden. So werden beispielsweise auch die Regelungen zur Anordnung der Garagen gelockert und einige baugestalterische Festsetzungen den aktuellen Anforderungen angepasst.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/2 umfasst den südlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Brenkhausen. Er ist etwa 7,5 ha groß und wird im Wesentlichen umgrenzt:

- im Südwesten durch die Bundesstraße 239,
- im Nordwesten durch die Mühlenstraße,
- im Südosten durch die Bebauung an der Anklyther Straße und die Verkehrsfläche der Abt-Heinrich- Straße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Brenkhausen

Flur 10

Flurstücke 10, 54, 67 (z.T.), 82 (z.T.), 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 124, 126, 127, 128, 129 (z.T.), 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 173, 180, 181, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191(z.T.), 192, 193, 197 (z.T.), 202, 211, 235, 236.

2.2 Städtebauliche Situation

Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind fast vollständig bebaut.

Verkehrliche Erschließung, Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist hergestellt. Die Grundstücke sind erschlossen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche des Spielplatzes sowie einzelne kleinere Grünflächen sind in städtischem Besitz.

Altlasten

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten galten zuvor die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4/2, 1. Änderung.

Für die Umgebung des Geltungsbereiches gelten folgende planungsrechtliche Grundlagen:

- Nördlich erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/4 „Sanierung Süd“, der im Wesentlichen eine Fläche für Gemeinbedarf – abgesehen vom Kindergarten ohne weitere konkrete Zweckbestimmung – festsetzt;¹
- nordöstlich und östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/1 „Der Mühlenhof“ an, der für seinen Geltungsbereich ein Wohngebiet festsetzt;²
- südlich und westlich grenzen Außenbereichsflächen an.

3 Planungsbindungen**3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.³

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht dem Regionalplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Höxter enthält für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche. Mit der beabsichtigten Änderung wird keine Modifikation des festgesetzten Baugebietstyps verfolgt. Die Änderung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29. Oktober 2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zu-

¹ Bebauungsplan Nr. 4/4 „Sanierung Süd“
(rechtsverbindlich seit 13.11.1976)

² Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. 4/1 „Der Mühlenhof“
(rechtsverbindlich seit dem 13.9.1960); teilweise überplant durch den Bebauungsplan Nr. 4/2 „Mühlenhof“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 18.10.1980)

³ Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

künftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.⁴

Das Plangebiet gehört nicht zum Zentralen Versorgungsbereich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

3.4 Spielflächenkonzept

Der Spielplatz nördlich der Sieplerstraße soll nach den Zielen des Spielflächenkonzeptes erhalten bleiben.⁵ Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht dem Spielflächenkonzept nicht entgegen.

3.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzzone „Schelpetal“. ⁶ Negative Auswirkungen auf die Schutzzone sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

3.6 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet).

Südlich und westlich verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

⁴ Junker + Kruse – Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009) – Beschluss des Rates der Stadt Höxter vom 29.10.2009

⁵ Stadt Höxter: Spielflächenkonzept (2012)

⁶ Bezirksregierung Detmold: Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für den Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Schelpetal (Brunnen II – IV) der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH Rheda-Wiedenbrück (Wasserschutzgebietsverordnung „Höxter – Schelpetal“) vom 23.7.199 in der Fassung der Änderungs-Verordnung vom 18.12.2006

B Planinhalt

In der folgenden Zusammenstellung werden die früheren und die im Rahmen der 2. Änderung getroffenen Regelungsinhalte erläutert.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen**1.1 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze
frühere Festsetzung
nicht zulässig: – Garagen rückseitig der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Sichtdreiecke Stauraum vor Garagen: mind. 5,00 m
neue Festsetzung
Stellplätze und Garagen zulässig: – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen seitlich offene Garagen und Stellplätze zusätzlich zulässig: – zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Die Festsetzung zum Stauraum wird werden; ebenso die Sichtdreiecke.
Begründung: Durch die Lockerung der Festsetzungen soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken erreicht werden.

Stellplätze auf dem Grundstück Berinkhusenstraße 15
frühere Festsetzung
Im vorangegangenen Bebauungsplan waren auf einer Teilfläche des heutigen Grundstücks Berinkhusenstraße 15 drei Stellplätze festgesetzt.
neue Festsetzung
Festsetzung aufgehoben
Begründung: Die Festsetzung ist entbehrlich, weil die notwendigen Stellplätze der Grundstücke in diesem Bereich des Plangebietes auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen sind. Die entsprechende Fläche kann dem Grundstück Berinkhusenstraße 15 entsprechend der heutigen Nutzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeschlagen werden.

1.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Berinkhusenstraße 15
frühere Festsetzung
Im vorangegangenen Bebauungsplan war auf einer Teilfläche des heutigen Grundstücks Berinkhusenstraße 15 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
neue Festsetzung
Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurde an den Ausbaustand angepasst.
Begründung: Die im vorangegangenen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht in vollem Ausmaß für die Herstellung der Erschließung in Anspruch genommen worden. Die bisher nicht beanspruchte Teilfläche wird für die Erschließung auch nicht mehr benötigt und kann dem Grundstück Berinkhusenstraße entsprechend der heutigen Nutzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeschlagen werden.

1.3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO
frühere Festsetzung
nicht geregelt
neue Festsetzung
Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: – rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen bis 30 m ³ umbauter Raum – im Übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen
Begründung: Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen untergebracht, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Daher wird das in den rückwärtigen Erholungsbereichen der Grundstücke zulässige Bauvolumen auf 30 m ³ begrenzt. Sofern Bedarf für weitere Nebenanlagen besteht, können diese innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.4 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke
frühere Festsetzung
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für mehrere Einmündungsbereiche von Straßen Sichtdreiecke festgesetzt.
neue Festsetzung
Festsetzung aufgehoben
Begründung: Die Sichtdreiecke leisten keinen Beitrag zur Verkehrssicherheit und schränken die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke ein. Teilweise sind die Sichtdreiecke üppig begrünt und haben ihre Funktion daher ohnehin verloren.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachaufbauten und Zwerggiebel

Im Bebauungsplan Nr. 4/2, 1. Änderung waren Dachaufbauten ausgeschlossen.

Dachaufbauten und Zwerggiebel	
frühere Festsetzung	neune Festsetzung
Dachaufbauten: nicht zulässig Zwerggiebel: nicht geregelt	Dachaufbauten und Zwerggiebel sind grundsätzlich zulässig, jedoch maximal ein Zwerggiebel je Dachseite.
	Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Abstand von mind. 2,50 m zum Ortsgang einhalten.
	Beschränkung der Ansichtshöhe für Dachaufbauten auf 1,50 m
	Dachaufbauten und Zwerggiebel: Ansatzpunkt First: mind. 0,60 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche (senkrechte Messung).
Begründung: Durch die ergänzende Zulassung von Dachaufbauten sollen die Möglichkeiten der Nutzung der Dachgeschosse verbessert werden. Durch entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass ein baugestalterisch nachteiliges Übermaß an Dachaufbauten bzw. Zwerggiebeln nicht entsteht.	

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen	
frühere Festsetzung	
Einfriedungen an Straßenbegrenzungslinien: dichtwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzlattenzäunen in senkrechter Lattung (max. Höhe: 1,00 m) Unzulässig: – vollflächige Mauern – einfache Maschendrahtzäune	
neue Festsetzung	
– Aufhebung Höhenbeschränkung für Hecken	
Begründung: Durch die Aufhebung der Höhenbeschränkung für Hecken wird eine bessere Durchgrünung erreicht.	

C Umweltbelange

Die Änderungen lassen erkennen, dass sich der aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Umfang der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert und Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit keine Anwendung.

D Auswirkungen der Planung

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Änderungen der technischen Infrastruktur sind mit der Planung nicht verbunden.

Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr.

Wohnfolgeeinrichtungen

Nennenswerte Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen (Spielplätze, Kitas, Schulen, Sportflächen etc.) ergeben sich nicht (vgl. Kap. A3.4).

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Kap. C „Umweltbelange“ dargestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt konnten nicht festgestellt werden.

Bodenordnung

Durch die Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Haushalts- und Finanzplanung

Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung sind nicht erkennbar.

E Planverfahren**1 Verfahrenswahl**

Die Änderungen sind im Verhältnis zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Inhalt und Umfang geringfügig; sie berühren insgesamt nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde daher in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2 Verfahrensablauf**Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsausschuss Höxter-Brenkhausen hat in seiner Sitzung am 16.2.2016 dem Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/2, 2. Änderung empfohlen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ortsausschuss Höxter-Brenkhausen hat am 16.2.2016 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 6.5.2016 bis 3.6.2016. Zu dem Vorentwurf wurden keine Äußerungen vorgetragen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 20.10.2016 bis zum 21.11.2016 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die Auslegung unterrichtet.

Planungsrechtlich relevante Äußerungen sind nicht vorgebracht worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 2.2.2017 den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.5.2014 (GV. NRW. S. 94)

Aufgestellt Höxter, den 28.02.2017

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Heiner Brockhagen

Heiner Brockhagen
Stadtoberbaurat