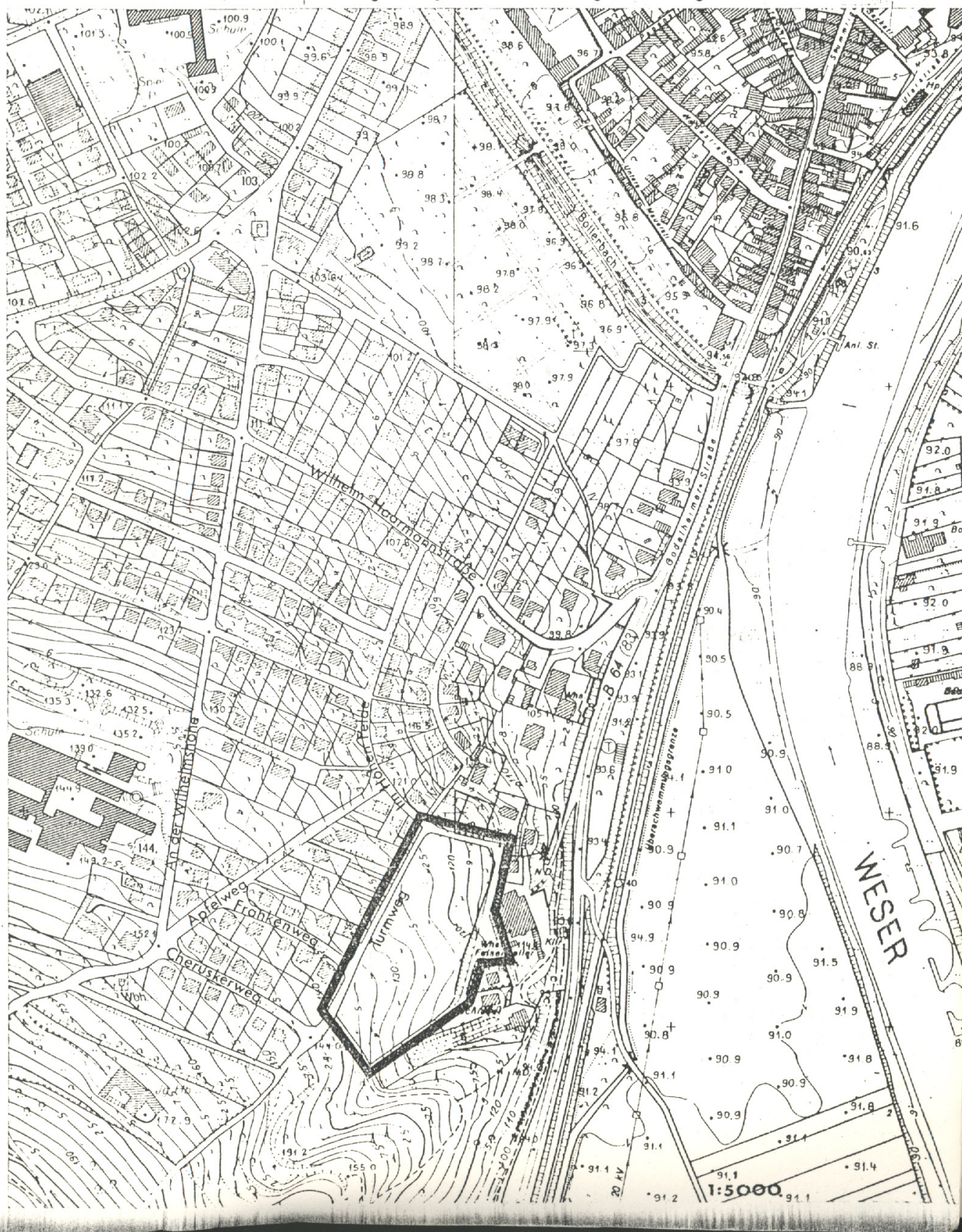


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gemäß § 2 (5) BBauG am: Nov. 1978	gemäß § 2a (6) BBauG am: Juni 1981	gemäß § 10 BBauG am: 17.12.1981
---------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 8/2 - 1. Änderung**- Stadt Höxter - Stadtkern -**Teilbereich:"Östlich des"Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge" Turmweges"

- 2 -

Der Rat der Stadt Höxter hat in seiner Sitzung am 15. 6. 1979 beschlossen, einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8/2 "Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge" - genehmigt am 26. Feb. 1963 - zu ändern.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschränkt sich im wesentlichen auf das Flurstück 79 der Flur 20, das umschlossen wird im Westen durch die Straße "Turmweg", im Norden durch die Straße "Im Hohen Felde", im Osten durch die private Verkehrsfläche der Gaststätte "Felsenkeller" und im Süden durch den Waldrand.

Im einzelnen sind folgende Grundstücke von der Änderung betroffen: Flur 20, Flurstücke 63 teilw., 78, 79, 80 teilw., 100 teilw., 121 und 122 teilw., 165, 210, 211, 212, 221 teilw., 252, 253, 254 teilw. und 264.

2. Planungsabsicht und Begründung

Die Änderung dieses Teils des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen notwendig:

- a.) Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stichstraßen sind aus verkehrlichen Gründen ungünstig, da sie aufgrund der vorgegebenen Topographie Steigungsverhältnisse von z.T. über 17 % aufweisen.
- b.) Eine Anbindung des erforderlichen Kanalnetzes an den vorhandenen Kanal in der Straße "Turmweg" ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich.
- c.) Die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ist sehr großzügig gehandhabt worden und den heutigen Verhältnissen nicht mehr angepaßt. Grundstücksgrößen von nahezu 1.000 qm sind in dieser Lage für einkommensschwache Schichten nicht realisierbar.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zuvor genannten unbefriedigenden Festsetzungen in einen den heutigen Verhältnissen angepaßten Rahmen gebracht.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung durch zwei Stichstraßen vom Turmweg ist so bemessen, daß mit nur max. 8 % Steigung ausgekommen wird. Ebenso ist die Straßenbreite von 8,50 m auf 4,50 m bzw. 5,00 m reduziert worden. Hierdurch ist der wirtschaftliche Faktor auf das Maß des unbedingt Notwendigen beschränkt worden. Ausreichend bemessene Wendemöglichkeiten geben der fahrtechnischen Situation die notwendige Sicherheit. Die v.g. Stichstraßen sollen als Privatwege festgesetzt werden.

Die nicht von den Stichstraßen erfaßten Grundstücke werden durch die noch endgültig auszubauende Straße "Im Hohen Felde" erfaßt. Diese Straße endet auf der jetzigen privaten Verkehrsfläche des "Felsenkellers" in einem Wendehammer mit Parkplätzen. Diese privaten Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die von der Stadt erworben werden.

Die Straßen "Turmweg" und "Im Hohen Felde" erhalten im Bebauungsplanbereich eine Ausbaubreite von 8,50 m. Gehwegflächen können innerhalb des Straßenkörpers so gestaltet werden, daß diese zur Verkehrsberuhigung beitragen.

- 3 -

Um ein ungestörtes Abfließen des Verkehrs zu gewährleisten, ist der Ausbau der Straße "Im Hohen Felde" außerhalb des Plangebietes bis zur Wilhelm-Haarmann-Straße unbedingt notwendig. Zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten und zur Schonung der Anlieger soll auf einen Grunderwerb zugunsten der Straße verzichtet werden. Bedingt durch die Tatsache, daß die Grundstücksbreite dieser Straße an mehreren Stellen nur 7,00 m beträgt, soll die Straße so ausgebaut werden, daß die Fahrbahnbreite durchgehend 5,00 m beträgt, an der Nord- bzw. Ostseite ein Gehweg von 1,50 m und gegenüberliegend ein Schrammbord von mind. 0,50 m angelegt wird.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtkerns. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist nur über Wohnstraßen möglich. Der anfallende Verkehr aus den zuvor genannten zwei Stichstraßen wird von der Straße "Turmweg" aufgenommen und kann über die Wohnstraßen "Cheruskerweg", "Frankenweg", "Apfelweg" und "Im Hohen Felde" auf die Wilhelm-Haarmann-Straße und von dort auf die Bundesstraße 64/83 und in Richtung Stadtkern aufgenommen werden. Der übrige Verkehr wird überwiegend über die Straße "Im Hohen Felde", wie zuvor beschrieben, abgeleitet.

Bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des bereits seit 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erhöht, sondern in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern wie folgt eingeschränkt:

1. Die bisher festgesetzte uneingeschränkte offene Bauweise wird für das überwiegende Plangebiet dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
2. In dem gesamten Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Aufgrund der alternativ möglichen Doppel- und Gruppenhausbebauung (Reihenhäuser) wird die bisher zulässige Geschoßflächenzahl von 0,3 auf 0,5 erhöht, um dem beidseitig angebauten Reihenhaus bei der durch die Topographie bedingten Schaffung eines Sockelgeschosses einen notwendigen Ausnutzbarkeitsrahmen zu gewährleisten, der dem zulässigen Rahmen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung entspricht. Die v.g. Festsetzungen dienen einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW der Sicherung einer städtebaulich erwünschten Wohnbebauung im Plangebiet, die sich in die vorhandene umgebende Bebauung einfügt.

Entsorgung

Das Plangebiet kann aufgrund seiner topographischen Lage nicht an den vorhandenen Kanal in der Straße "Turmweg" angeschlossen werden. Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem über die geplante öffentliche Verkehrsfläche des Flurstücks 80 zur Straße "Im Hohen Felde" zu entwässern. Die Kanaltrassen sind im Bebauungsplan als "mit Leitungsrecht belegte Fläche" festgesetzt, soweit diese über private Grundstücksflächen geführt werden und bedürfen der grundbuchlichen Eintragung. Um die anfallenden Abwässer in das Kanalnetz der Stadt Höxter einzuleiten, ist es erforderlich, einen neuen Kanal zwischen dem Plangebiet und der Wilhelm-Haarmann-Straße zu bauen. Dieser wird innerhalb der Wegefläche Parzelle 71 der Flur 20 über das Gelände der Villa Haarmann bis zur Wilhelm-Haarmann-Straße verlegt.

Versorgung

Ein Anschluß des Plangebietes an das Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgungsnetz ist gewährleistet.

Erschließungskosten

Durch die baulichen Maßnahmen, die zur Erschließung des Plangebietes erforderlich werden, entstehen nach heutigem Preisindex nachstehend aufgeführte überschlägliche Kosten:

Straßenbau	411.370,-- DM
Kanalbau	635.000,-- DM
Grunderwerbskosten	109.795,-- DM

Realisierung des Planzieles

Die Verwirklichung der Gesamtbebauung auf dem Flurstück 79 ist über einen privaten Bauträger vorgesehen und wird voraussichtlich in ca. 5 Jahren abgeschlossen sein.

Höxter, den 17.12.1981
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Unterschrift

Specht
Beigeordneter

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8/2 - 1. Änderung - "Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge" - Stadt Höxter - Stadtkern "Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten"

Leistungsumfang	Einzelpreis (DM/m ²) (lfdm)	Kostenanteil in % Stadt	Anlieger	Fläche Anzahl	Gesamtkosten 100 % DM	Kostenanteil der Stadt DM	Kostenanteil der Anlieger DM
Grunderwerb öffentl. Ver- kehrsfläche	35 DM/m ²	10	90	3137 m ²	109.795,--	10.979,50	98.815,50
Straßenbau	ca. 100 DM/m ²	10	90	4108 m ²	411.370,--	41.137,--	370.233,--
Beleuchtung	ca. 1500 bzw. 1800 DM je Stück	10	90	14 Stck.	24.000,--	2.400,--	21.600,--
Kanalisation (Trennsystem) anteilig: Schmutzwasser Regenwasser	1000 DM/lfdm 500 DM/lfdm 500 DM/lfdm	100 50 50	50	635 lfdm.	(Kosten f. Beleuchtung sind i.d. Straßenbaukosten enthalten) 635.000,--	317.500,-- 158.750,--	158.750,--
Gesamtkosten					1.156.165,--	528.366,50	627.798,50