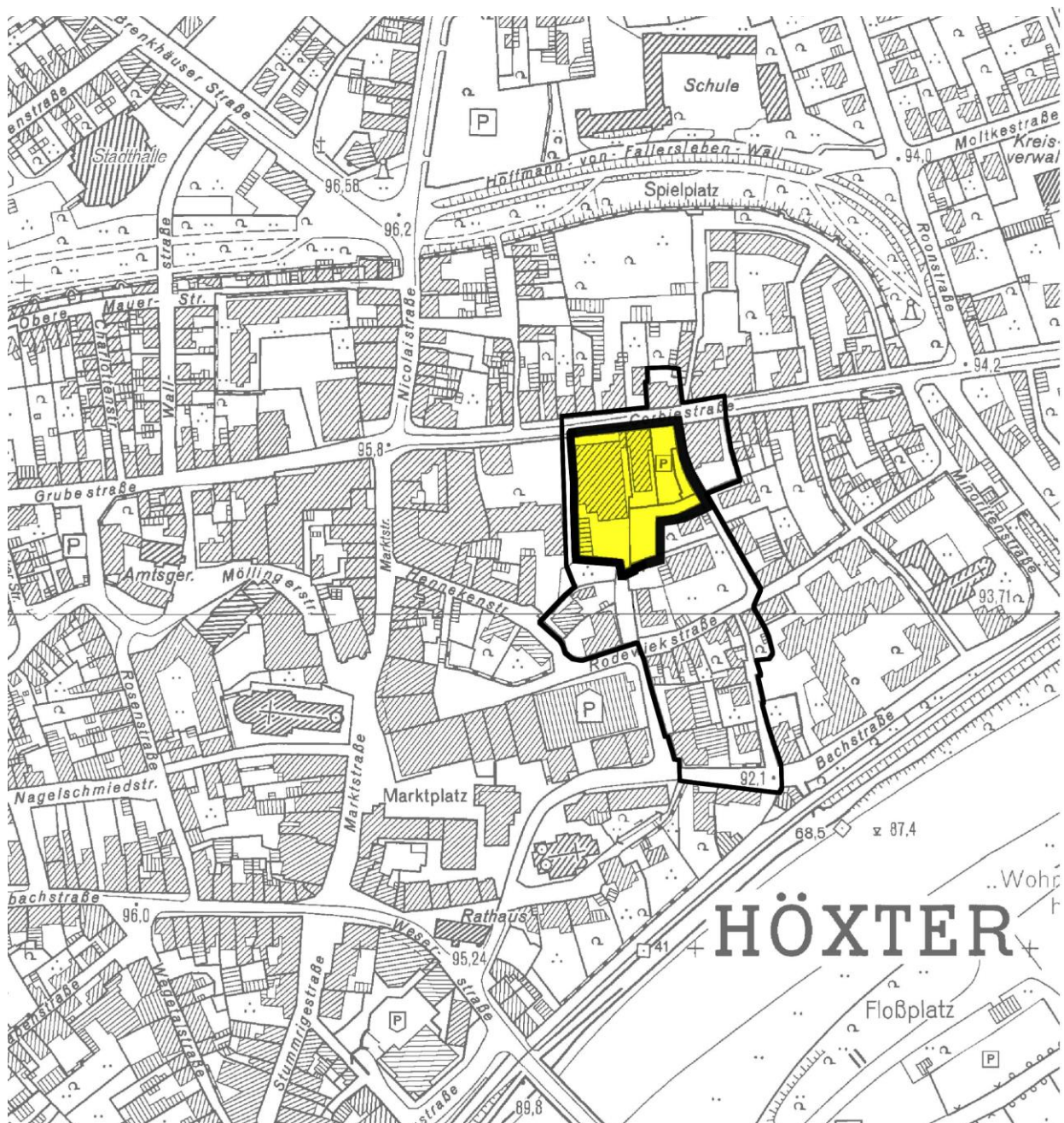


STADT HÖXTER

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8/14.03 „Rodewiekstraße“

1. Änderung für den nördlichen Teil
Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Stadt Höxter – Stadtkern



Verfahrensstand

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 25. September 2014

Inhalt

1	Anlass der Planänderung	3
2	Plangebiet	4
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Städtebauliche Situation	5
2.3	Bisheriges Planungsrecht	5
2.4	Planungsbindungen	6
	Flächennutzungsplan	6
	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
	Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
	Erhaltungssatzung	7
	Gestaltungssatzung	7
3	Planverfahren	7
3.1	Verfahrenswahl	7
3.2	Aufstellungsbeschluss	8
3.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	8
3.4	Frühzeitige Behördenbeteiligung	9
3.5	Öffentliche Auslegung	9
3.6	Satzungsbeschluss	11
4	Planinhalt	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	14
4.4	Verkehrliche Erschließung	14
4.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	14
4.6	Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO	14
4.7	Bepflanzung der Grundstücke	14
5	Umweltbelange	15
5.1	Naturhaushalt, Landschaft	15
5.2	Artenschutz	15
5.3	Altlasten, Bodenschutz	16
5.4	Klimaschutz	16
6	Ver- und Entsorgung	16

7	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Nachteilige Auswirkungen	16
7.2	Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugverkehr	16
7.3	Umwelt	16
7.4	Bodenordnung	16
7.5	Kosten	16
8	Rechtsgrundlagen	17

1 Anlass der Planänderung

Für das in Höxter-Stadtkern zwischen der Corbiestraße und der Bachstraße gelegene Gebiet westlich der Teufelsgasse und der Engemundstraße besteht seit dem 28. November 2002 der Bebauungsplan 8/14.03 „Rodewiekstraße“ (siehe Abb. 1). Der räumliche Geltungsbereich umfasst auch einzelne Grundstücke nördlich der Corbiestraße sowie östlich der Teufelsgasse und der Engemundstraße.

Planerisches Ziel des genannten Bebauungsplanes ist vorrangig die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit. Festgesetzt ist für den Bereich zwischen der Corbiestraße und der Rodewiekstraße überwiegend ein Kerngebiet (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung. Ein kleinerer Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) nach § 4 a Baunutzungsverordnung erfolgte für das Wohngrundstück Teufelsgasse 2, die Grundstücke Corbiestraße 17 und 19 und für den Bereich zwischen Rodewiekstraße und Bachstraße.

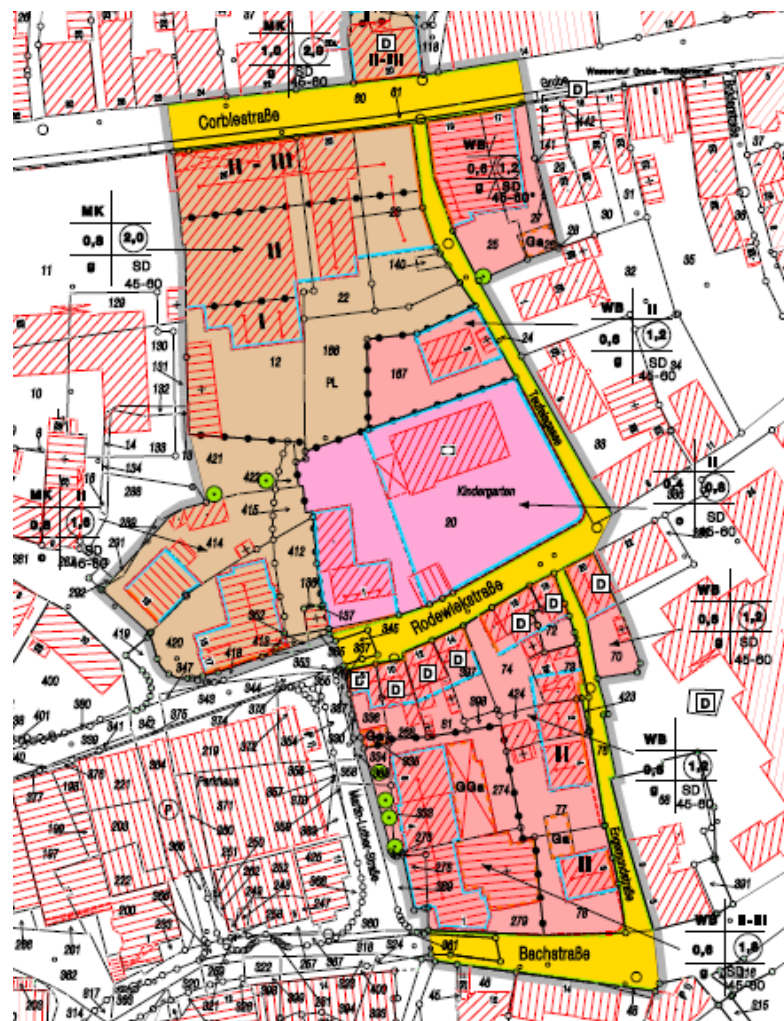


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 8/14.03 „Rodewiekstraße“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Corbiestraße 25 das vormals von der Kreissparkasse Höxter genutzte Gebäude. Derzeit steht es weitgehend leer; lediglich eine Teilfläche wird als Arztpraxis genutzt. Es ist beabsichtigt, das Gebäude zu einem Wohngebäude mit 20 Wohnungen und zwei Arztpraxen umzunutzen.

Das betreffende Grundstück liegt in einem Bereich, für den im Bebauungsplan ein Kerngebiet festgesetzt ist. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur; Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die geplante Umnutzung ist mit dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen nicht vereinbar. Bei einer Zulassung des Vorhabens wäre im Zusammenwirken mit der vorhandenen (Wohn-)Bebauung und der bauaufsichtlich genehmigten Wohnbebauung an der Ecke Corbiestraße/Teufelsgasse die mit der Kerngebietsfestsetzung verbundene städtebauliche Zielsetzung der Ansiedelung/Sicherung zentraler Handelseinrichtungen nicht mehr zu verwirklichen.

Um eine planungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Wohnnutzung zu erreichen, wurde eine Änderung der festgesetzten Gebietsart erforderlich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 8/14.03 erfolgt die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Läden, Geschäfts- und Bürogebäuden; ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zugelassen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 8/14.03 liegt südlich der Corbiestraße und westlich der Teufelsgasse. Er ist etwa 0,5 ha groß und wird begrenzt

- im Norden durch die Corbiestraße,
- im Osten durch die Teufelsgasse,
- im Süden durch Wohnbebauung und das Grundstück des Kindergartens „St. Nikolai“ und
- im Westen durch ein teilweise als Parkplatz genutztes Grundstück.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Höxter

Flur 28

Flurstücke 12, 22, 166, 441 und 442.

2.2 Städtebauliche Situation

Nutzung und Bebauung

Der Geltungsbereich ist in seiner Gesamtheit weitgehend bebaut. Neben dem Grundstück der Sparkasse befindet sich auf dem Grundstück Corbiestraße 23 ein Geschäftsgebäude, das die Räume des Vereinsvereins und eine Versicherungsagentur beherbergt. Das Eckgrundstück Corbiestraße/Teufelsgasse (Corbiestraße 21) wird derzeit mit einem Wohnhaus bebaut.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist durch eine Nutzungsstruktur aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Corbiestraße und die Teufelsgasse.

Technische Infrastruktur

Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der den Geltungsbereich begrenzenden Straßen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale vorhanden. Im nördlich angrenzenden Bereich befinden sich folgende Einzeldenkmale:

- Corbiestraße 20, 22, 24 und 30.

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Allerdings konnte durch archäologische Grabungen belegt werden, dass der Geltungsbereich zum frühen Besiedlungskern des 9. Jahrhunderts zählt. Insbesondere bei Eingriffen in bisher ungestörten Boden ist daher in der Regel eine archäologische Sondierung erforderlich.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 8/14.03 „Rodewiekstraße“ setzte für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest.

Planungsrechtlich zulässig waren demnach unter anderem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und – ausnahmsweise – Wohnnutzungen.

2.4 Planungsbindungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Höxter (Neuaufstellung, wirksam seit dem 12. Januar 2005) enthält für den Geltungsbereich die Darstellung einer Gemischten Baufläche. Diese Darstellung ist mit der getroffenen Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets nicht vereinbar. Da die Änderung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung betrifft, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht entgegen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept,¹ auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29. Oktober 2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung gehört danach zum Zentralen Versorgungsbereich. Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes, in dem neben Wohnnutzungen auch Läden, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig sind, entspricht den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Höxter hat am 25. Juni 2009 ein städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet.² Der Geltungsbereich ist demnach Bestandteil eines größeren Areals südlich der Corbiestraße, das einen Beitrag zur Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt leisten soll.

Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Kerngebiet ist nicht zwingend erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Stadt für diesen Bereich abzubilden. Das ist grundsätzlich auch durch die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes möglich, in dem u.a. Geschäftsgebäude und Läden allgemein zulässig sind. Darüber hinaus betrifft die Planänderung nur einen Teilbereich des genannten Areals, für das eine Stärkungsfunktion vorgesehen ist.

Die Planänderung entspricht daher den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

¹ Junker + Kruse – Stadtforschung und Planung, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

² pesch partner architekten stadtplaner, Herdecke: Innenstadt Höxter - Städtebauliches Entwicklungskonzept (2009)

Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Höxter.³ Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart innerhalb des Satzungsgebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt zu bewahren. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Erhaltungssatzung nicht entgegen.

Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Höxter.⁴ Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das charakteristische Bild der Altstadt von Höxter, der Corveyer Allee und der ehem. Klosteranlage Corvey zu erhalten. Zu diesem Zweck wurden in der Satzung u.a. Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen. Diese Vorschriften sind auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bindend.

3 Planverfahren

3.1 Verfahrenswahl

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 (sonstige) Maßnahmen der Innenentwicklung im beplanten und unbeplanten Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; dieses gilt entsprechend auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren (unter anderem) aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird; bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 beträgt die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung etwa 4.500 m². Damit bleibt die zulässige Grundfläche unter der genannten Schwelle von 20.000m²

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit vor.

Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind unter anderem die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren und für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung - wie im vorliegenden Fall - das Absehen von einer förmlichen Umweltprüfung.

³ Satzung der Stadt Höxter zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in den Bereichen Altstadt/unmittelbare Umgebung, Corvey und Corveyer Allee der Stadt Höxter nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB vom 11. August 2011

⁴ Satzung der Stadt Höxter über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen zum Schutz der baulichen Eigenart und über die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung für den Bereich der Altstadt von Höxter und der ehemaligen Klosteranlage Corvey (Gestaltungssatzung Höxter) vom 08. November 1988

3.2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsausschuss Höxter-Stadtkern hat am 7. November 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03, 1. Änderung empfohlen. Der Rat der Stadt Höxter hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25. September beschlossen.

3.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis zum 14. Februar 2014 durchgeführt worden.

Insgesamt 6 Stellungnahmen gingen zu dem Vorentwurf der Planung ein. Dabei wurden im Wesentlichen zwei Aspekte thematisiert:

- Es wurde von einigen Bürgern die Befürchtung geäußert, dass mit der Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO die gewerbliche Vermietung im gesamten Verlauf der Corbiestraße erschwert bzw. ausgeschlossen werde.
- Kritisiert wurde von einem Bürger die teilweise Erhöhung der Geschossigkeit auf dem Grundstück Corbiestraße 25, mit der vermehrter Kraftfahrzeugverkehr und eine Beeinträchtigung der Belichtung des benachbarten Grundstücks Corbiestraße 23 einhergehe.

Der Ortsausschuss Höxter-Stadtkern hat sich in seiner Sitzung am 13.3.2014 mit den genannten Äußerungen befasst.

Er hat sich dabei dafür ausgesprochen, an der beabsichtigten Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes festzuhalten. Er hat sich dabei von folgenden Überlegungen leiten lassen:

Mit dem im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kerngebiet nach § 7 BauNVO war das Ziel verfolgt worden, vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur anzusiedeln. Die Stadt hat über einen längeren Zeitraum versucht, für das südlich der Corbiestraße, zwischen Marktstraße und Teufelsgasse gelegene Areal eine (kerngebietstypische) Einkaufsgalerie zu etablieren. Letztlich konnte dieses Ziel nicht verwirklicht werden.

Auch für das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 8/14.03 gelegene, vormals von der Kreissparkasse genutzte Gebäude Corbiestraße 25 ist es nicht gelungen, zumindest im Erdgeschoss Handelsnutzungen oder Dienstleistungen anzusiedeln.

Mit der Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes für eine Teilfläche südlich der Corbiestraße soll den geänderten Umständen Rechnung getragen werden. Das bedeutet keineswegs, dass damit gewerbliche Entwicklungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Besondere Wohngebiete sind für solche Bereiche prädestiniert, die sich durch eine Mischung aus Wohnen, Läden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigem Gewerbe auszeichnen, wobei der Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung ein besonderer Stellenwert eingeräumt wird. Das Gebiet der Corbiestraße entspricht insbesondere in deren mittleren Abschnitt mit einer Nutzungsmischung (EG: Geschäfte, Büros; OG: Wohnen) in typischer Weise einem Besonderen Wohngebiet.

Zu beachten ist ferner, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Corbiestraße lediglich drei Grundstücke umfasst. Eines davon wird derzeit mit einem Wohnhaus bebaut, das zweite beherbergt eine Versicherungsagentur und die Räume des Vereins und auf dem dritten Grundstück steht das vormals von der Kreissparkasse genutzte Gebäude. Schon aufgrund der geringen Größe des zur Corbiestraße ausgerichteten

Plangebietsteils ist die Befürchtung einer Auswirkung auf die gesamte Corbiestraße nicht haltbar.

Ebenso wenig erkennbar sind erschwerte Bedingungen für die gewerbliche Vermietung. Ganz im Gegenteil: Erst die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes eröffnet die Chance, das vormalig von der Kreissparkasse genutzte, seit langer Zeit leerstehende Gebäude auf dem Grundstück Corbiestraße 25 einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Festhalten an dem festgesetzten Kerngebiet würde den weiteren Leerstand des Gebäudes begünstigen und die jetzt bestehende Chance auf eine Wiedernutzung vergeben.

In Bezug auf die kritisierte Festsetzung der Vollgeschosse und Nutzungsdichte auf dem Grundstück Corbiestraße 25 hat der Ortsausschuss ebenfalls an der ursprünglichen Planung festgehalten. Folgende Gründe waren dafür tragend:

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein innenstadttypisch dicht bebauten Gebiet in geschlossener Bauweise handelt. Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem bundesgesetzlich verankerten Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Dabei kommt es im vorliegenden Fall nicht zu unzumutbaren Störungen aufgrund einer angenommenen Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs. Im Gegenteil: Gegenüber der vorangegangenen Nutzung des Grundstücks Corbiestraße 25 als Bank ist von einer deutlichen Verringerung auszugehen.

Weitere Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezogen sich auf die Verkehrsfläche der Corbiestraße und verkehrsregelnde Maßnahmen, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind; sie waren daher in der Sitzung des Ortsausschusses nicht zu behandeln.

Im Ergebnis führte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu einer Änderung der Planung.

3.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 10. April 2014 nach § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Es wurden keine planungsrechtlich relevanten Äußerungen vorgetragen. Änderungen der Planung waren somit nicht erforderlich.

3.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 5. Juni 2014 bis zum 7. Juli 2014 statt.

Es wurden Anregungen vorgetragen, über die der Rat der Stadt Höxter am 25. September 2014 befunden hat:

- *An der südlichen Seite der Corbiestraße solle ein zwei Meter breiter Streifen freigehalten werden.*

Der Anregung wurde aus folgenden Erwägungen nicht gefolgt:

Mit der Festsetzung einer Baulinie an der südlichen Seite der Corbiestraße ist beabsichtigt, die historisch gewachsene geschlossene Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Die geschlossene Straßenrandbebauung ist ein

prägendes städtebauliches Merkmal der Corbiestraße zwischen der Einmündung der Nicolaistraße im Westen und der Wallanlage im Osten.

Soweit der Einwender mit seiner Äußerung das Ziel verfolgt, diese Bebauungsgrenze um zwei Meter nach Süden zu verschieben, würde das einen erheblichen Bruch mit dem historischen Stadtgrundriss bedeuten. Das widerspricht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich, die insbesondere im Städtebaulichen Entwicklungskonzept niedergelegt sind und die eine Stärkung der charakteristischen Straßenrandbebauung vorsehen, etwa durch Schließung der Baulücke zwischen dem Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 und dem westlich gelegenen Textil-Kaufhaus.

- *Die Erhöhung der Ausnutzbarkeit im hinteren Bereich des Grundstücks Corbiestraße 25 durch Steigerung der bisher zulässigen Zweigeschossigkeit auf eine Dreigeschossigkeit sei aus mehreren Gründen abzulehnen (u.a. Widersprüche zum Ziel der Stärkung der Wohnfunktion durch erhöhten Kfz-Verkehr und zum historischen Städtebau; Einschränkung der Belichtung für Nachbargebäude).*

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer unzumutbaren Störung oder Belästigung. Die festgesetzte Geschossfläche bewegt sich im Rahmen des Vertretbaren und folgt dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung. ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht erkennbar; vielmehr ist gegenüber der vorangegangenen Nutzung auf dem Grundstück Corbiestraße 25 (Bank) von einer Verkehrsreduzierung auszugehen.

Die Bebauung steht im Einklang mit dem historischen Städtebau (überbaubare Grundstücksflächen in den straßennahen Grundstücksbereichen – nicht überbaubare Grundstücksflächen in den hinteren Grundstücksbereichen).

Unzumutbare Einschränkungen der Belichtung von bestehenden Gebäuden sind ebenfalls nicht erkennbar.

- *Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 (Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen) und 1.6 (Unzulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) führe zu einer Ungleichbehandlung der südlichen Nachbarn und erzeuge weitere erhebliche Beeinträchtigungen und Benachteiligungen weil auf den gesamten Freiflächen Parkplätze und Nebenanlagen ungeordnet installiert werden könnten.*

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind hier sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. In demselben Bebauungsplan sind für die dort festgesetzten Besonderen Wohngebiete nach § 4a BauNVO Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (Festsetzung Nr. 1.3).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 8/14.03 wird anstelle des Kerngebietes ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit wären über die genannte Festsetzung Nr. 1.3 Stellplätze und Garagen nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es

sollen aber im Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zulässig sein; das wird mit der Aufhebung der Festsetzung Nr. 1.3 erreicht. Im Ergebnis ergibt sich folglich keine Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Geltungsbereich der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Eine Änderung erfährt demgegenüber die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO. Diese sind künftig im Geltungsbereich der 1. Änderung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das rechtfertigt allerdings nicht die Auffassung des Einwenders, wonach „weitere erhebliche Beeinträchtigungen und Benachteiligungen“ zu erwarten sind, insbesondere „weil auf den gesamten Frei-flächen Parkplätze und Nebenanlagen ungeordnet installiert werden könnten“. Das lassen folgende Erwägungen erkennen:

Auch ohne explizite Festsetzung sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig, soweit sie nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 BauNVO). Nebenanlagen müssen sich darüber hinaus der jeweiligen Hauptnutzung unterordnen. Schließlich müssen sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Diese Anforderungen sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen.

Eine unvertretbare Ungleichbehandlung der südlichen Nachbarn kann ebenfalls nicht festgestellt werden: Im größten Teil des südlich anschließenden Bereiches setzt der Bebauungsplan 8/14.03 ein Kerngebiet fest, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze nicht durch Festsetzungen eingeschränkt ist; das gilt auch für die in dem genannten Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf. Lediglich für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Rodewiekstraße 2 sind Garagen und Stellplätze auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese abweichende Regelung ist jedoch begründet durch die unterschiedlichen Bereiche, in denen die genannten Grundstücke liegen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind gegenüber der vorangegangenen Regelung auf den Grundstücken im Geltungsbereich der 1. Änderung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Demgegenüber sind diese Anlagen im verbleibenden Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 8/14.03 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zulässig. Die erweiterte Zulässigkeit ergibt sich zunächst aus der besonderen Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 8/14.03 im zentralen Versorgungsbereich, während die südlich gelegenen Grundstücke diesem Bereich nicht angehören. Im Übrigen sind die südlich gelegenen Grundstücke nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes; ein Erfordernis einer geänderten Regelung ist derzeit auch nicht erkennbar.

Weitere Anregungen betrafen den Straßenausbau der Corbiestraße, die jedoch nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt.

3.6 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am 25. September 2014 gefasst.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Während der Ursprungsbebauungsplan für das Plangebiet der 1. Änderung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festsetzte, wird mit der 1. Änderung nunmehr ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Dies folgt dem planerischen Ziel, die Innenstadt in ihrer Wohnfunktion zu stärken. Bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8/14.03 waren innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung Wohnnutzungen zugelassen worden und unmittelbar angrenzend befinden sich weitere Wohnnutzungen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 wird eine weitergehende Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Tankstellen

Die in einem Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden – wie schon im Ursprungsbebauungsplan – ausgeschlossen.

Tankstellen führen regelmäßig zu erheblichen Störungen der Wohnruhe, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Ihre (ausnahmsweise) Zulassung würde schon von daher das o.g. planerische Ziel der Stärkung der Wohnfunktion konterkarieren. Hinzu kommt, dass Tankstellen einen erheblichen Flächenbedarf haben und auch daher an diesem Standort den planerischen Zielen widersprechen.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung, der Zerstreung, dem geselligen Beisammensein oder der Bedienung der Spielleidenschaft und der erotisch-sexuellen Interessen der Menschen dienen. Darunter fallen unter anderem Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken und Tanzbars. In Besonderen Wohngebieten können Vergnügungsstätten, sofern sie nicht kerngebietstypisch sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 würde jedoch der planerischen Zielsetzung der Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich widersprechen. Die Stärkung der Wohnfunktion ist ein städtebaulicher Grund, der den Ausschluss der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten rechtfertigt.

Hinzu kommt, dass die Zulassung von Vergnügungsstätten auch negative Auswirkungen auf das Ziel der Stärkung des Einzelhandels in diesem Bereich haben würde.

Daher sind die nach § 1 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen (nicht kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die räumliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt kein genereller (gemeindeweiter) Ausschluss von Vergnügungsstätten; dieser ist auf Grund der verfassungsrechtlich garantierten Gewerbefreiheit ohnehin nicht zulässig.

In allen anderen Bereichen bleibt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend dem Nutzungskatalog des jeweiligen Baugebietes bestehen,

soweit nicht – wie vornehmlich in der Altstadt von Höxter – zur Verhinderung des sogenannten trading-down-Effekts die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder eingeschränkt wurde. Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen sind nach alledem nicht zu erwarten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für Besondere Wohngebiete gilt nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁵ für die Grundflächenzahl (GRZ) eine Obergrenze von 0,6. Die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) gilt eine Obergrenze von 1,6.⁶

Nach § 17 Abs. 2 der BauNVO kann von den Obergrenzen für GRZ und GFZ abgewichen werden, wenn

- die Überschreitung etwa durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird und
- sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Obergrenze der GRZ von 0,6 für Besondere Wohngebiete geringfügig überschritten und auf GRZ 0,7 festgesetzt; die GFZ wird mit max. 2,0 festgesetzt.

Diese Überschreitungen resultieren insbesondere aus der typischen Bebauungsdichte der Altstadt, die auch im bereits bebauten Geltungsbereich die genannten Obergrenzen der BauNVO überschreitet und den Zielen, die Wohnfunktion im Stadtkern zu stärken und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

Die (geringen) Überschreitungen sind im Wesentlichen durch den Umstand ausgeglichen, dass in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches die gesamte Altstadt umgebende öffentliche Grünverbindung der Wallanlage verläuft. Über diese Verbindung ist auch die vom Plangebiet nur 250 m entfernte Weser zu erreichen, an der weitere Möglichkeiten zur Erholung bestehen. So verlaufen hier etwa die Radwege R 1 und R 99.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umwelteinwirkungen sind nicht zu befürchten, zumal das Gebiet bereits bebaut ist.

⁵ § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548)

⁶ siehe Fußnote Nr. 5

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- südlicher Rand der Corbiestraße:
mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse;
- westlicher Rand der Teufelsgasse, südlicher Abschnitt:
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Damit wird der vorgefundenen städtebaulichen Situation Rechnung getragen, die durch eine entsprechende zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 16 m geregelt, um eine Einbindung in die gebaute Umgebung zu gewährleisten.

4.3 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Entsprechend der innenstadttypischen verdichteten Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt und es wird durch entsprechende Baulinien eine Straßenrandbebauung erreicht, die dem historischen Charakter des Plangebietes Rechnung trägt. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren dementsprechend Baulinien festgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan im hinteren Grundstücksbereich festgesetzten Baugrenzen werden bezogen auf das Grundstück Corbiestraße 25 reduziert und so dem dort beantragten Bauvorhaben angepasst.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt für die Kraftfahrzeuge über die Corbiestraße und die Teufelsgasse.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches auf allen Flächen grundsätzlich zulässig. Auch der Ursprungsbebauungsplan sah hier keine Einschränkungen vor.

4.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereits weitgehend mit Hauptgebäuden überbaut sind und somit Raum für Nebenanlagen nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen besteht.

4.7 Bepflanzung der Grundstücke

Um eine angemessene Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wurde die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes zur Begrünung der Stellplätze (mind. ein Baum pro angefangene 5 Stellplätze) beibehalten.

5 Umweltbelange

Mit der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer (förmlichen) Umweltprüfung. Gleichwohl sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten sowie im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Naturhaushalt, Landschaft

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 umfasst ca. 4.500 m². Die festgesetzte zulässige Grundfläche bleibt unter der Größe von 20.000 m², so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Vorprüfung anwendbar ist. In diesem Fall gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit keine Anwendung.

Es ist erkennbar, dass der aus den bisherigen Festsetzungen resultierende Umfang der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert wird und Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden.

5.2 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung (und bei der Genehmigung von Vorhaben) ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und europäischem Recht werden drei Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) einschließlich der FFH-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die (nur) national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt; diese Arten werden – wie alle nicht geschützten – nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der Prüfumfang einer Artenschutzprüfung beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zum Artenspektrum im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/14.03 haben erkennen lassen, dass im Plangebiet und dessen relevanter Umgebung keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt sind.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG war somit entbehrlich.

5.3 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Ebenso sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht zu erwarten.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß beschränkt.

5.4 Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

6 Ver- und Entsorgung

Von der Modifikation sind keine Veränderungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen betroffen.

Im Gebiet verlaufen unterirdische Leitungen. Auf die Erkundungspflicht vor Beginn von Tiefbauarbeiten wird verwiesen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Nachteilige Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

7.2 Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits weitgehend bebaut. Gegenüber dem festgesetzten Kerngebiet des Ursprungsplanes wird sich mit der Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes das Kraftfahrzeugaufkommen nicht erhöhen. Die öffentlichen Straßen zur Erschließung sind ausreichend dimensioniert, um den Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen.

7.3 Umwelt

Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch die Planänderung nicht berührt (siehe im Einzelnen Kap. 5).

7.4 Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.5 Kosten

Das Gebiet ist erschlossen. Aufwendungen für Erschließungsanlagen entstehen nicht.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 29.9.2014

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Heiner Brockhagen
Fachbereichsleiter Planung und Tiefbau