

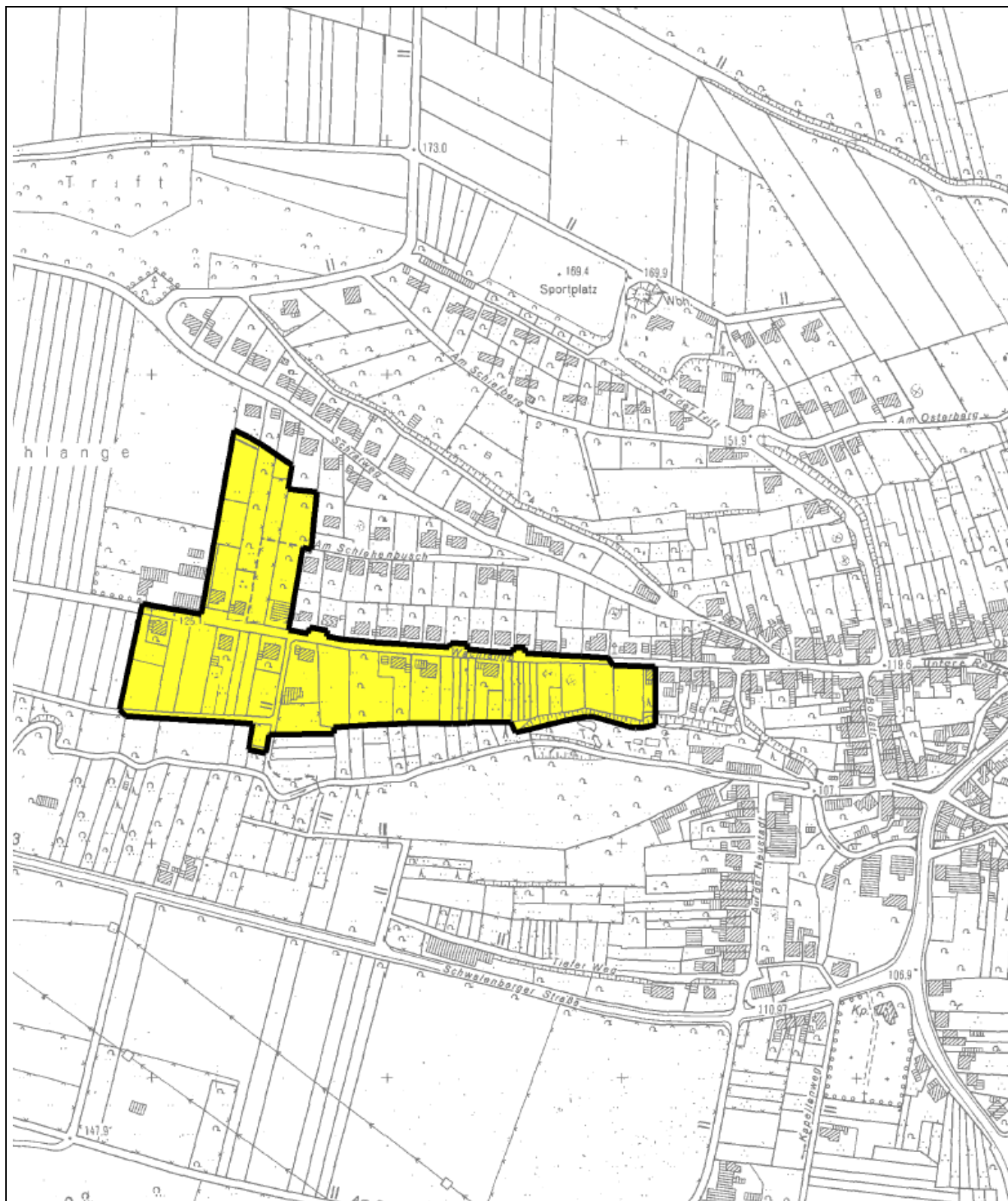
STADT HÖXTER

Bebauungsplan Nr. 1/2 „Wachlange und Schratweg“

1. Änderung und Aufhebung

Stadt Höxter – Ortschaft Albaxen

Begründung



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 20. November 2003

**Bebauungsplan Nr. 1/2 „Wachlange und Schratweg“
1. Änderung und Aufhebung
Stadt Höxter - Ortschaft Albaxen**

A. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Albaxen im westlichen Anschluss an den historischen Dorfkern von Albaxen; das Gebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

1.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Albaxen:

Flur 16

Flurstücke: 768/86 teilweise, 1313 teilweise, 1770 teilweise, 1771 teilweise, 1772 teilweise, 1773 teilweise,

Flur 17

Flurstücke 301, 717, 718 teilweise, 719 teilweise, 773, 799 teilweise, 816 teilweise

Flur 18

Flurstücke: 70 teilweise, 71 teilweise, 74 teilweise, 77 teilweise, 79 teilweise, 80 teilweise, 90 teilweise, 91 teilweise, 92 teilweise, 98 teilweise, 99, 100 teilweise, 101 teilweise, 102, 103 teilweise, 105 teilweise, 434 teilweise, 657 teilweise, 659 teilweise, 660 teilweise, 777 teilweise, 825 teilweise, 826, 827 teilweise, 829 teilweise, 830 teilweise, 841 teilweise, 851, 852, 853, 854 teilweise, 895, 896 teilweise, 897, 898 teilweise, 900 teilweise, 903 teilweise,

2.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Albaxen:

Flur 16

Flurstücke 768/86 teilweise, 1770 teilweise, 1771 teilweise, 1772 teilweise, 1773 teilweise, 1774,

Flur 17

Flurstücke 718 teilweise, 719 teilweise, 720, 798 teilweise, 799 teilweise, 815 teilweise, 816 teilweise, 823 teilweise, 824,

Flur 18

Flurstücke 70 teilweise, 71 teilweise, 74 teilweise, 77 teilweise, 78, 79 teilweise, 80 teilweise, 90 teilweise, 91 teilweise, 92 teilweise, 98 teilweise, 100 teilweise, 101 teilweise, 103 teilweise, 104, 105 teilweise, 112, 142, 434 teilweise, 657 teilweise, 659 teilweise, 660 teilweise, 777 teilweise, 825 teilweise, 827 teilweise, 829 teilweise, 830 teilweise, 854 teilweise, 896 teilweise, 898 teilweise, 900 teilweise, 903 teilweise.

B. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Der Bebauungsplan Nr. 1/2 ‚Wachlange und Schratweg‘ ist seit dem 05.12.1964 rechtsverbindlich; eine 2. (vereinfachte) Änderung, die das nordwestliche Plangebiet betrifft, ist am 27.10.1990 in Kraft getreten.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/2 ist zur Entwässerung der Grundstücke an der Südseite der Straße ‚Wachlange‘ eine Kanaltasse im südlichen Bereich der Grundstücke festgesetzt worden. Aufgrund nicht vollständig gegebener Verfügbarkeit der hierfür benötigten Flächen sowie zwischenzeitlich aufgezeigter alternativer Möglichkeiten zur Abwasserführung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße ‚Wachlange‘ soll die festgesetzte Kanaltasse aufgegeben werden.

Die Absicherung der südlich gelegenen Leitungstrasse im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/2 hatte zur Folge, dass in dem Bereich im Gegensatz zu anderen Plangebietsteilen sehr tiefe Grundstücksflächen (bis zu rd. 80 m) im Plangebiet liegen. Hierdurch werden erhebliche Ungleichheiten bei der Abrechnung der Anliegerbeiträge für den Straßenausbau der Straße ‚Wachlange‘ ausgelöst. Diese Beitragsungerechtigkeiten sollen durch Herausnahme der betreffenden südlichen Grundstücksteile aus dem Plangebiet im Zuge einer (Teil-)Aufhebung beseitigt werden. Gleiches gilt für einen Teil der Grundstücke im westlichen Plangebiet zwischen den Straßen ‚Wachlange‘ und ‚Schatweg‘.

Für die betroffenen (im Bebauungsplan verbleibenden) Grundstücke, die in weiten Teilen noch unbebaut sind, sollen ferner die planungsrechtlichen und die baugestalterischen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse angepasst werden.

Im westlichen Anschluss an die Straße ‚Am Schlehenbusch‘ soll zudem an der dort bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche in einer Grundstückstiefe eine Bebauung im Bereich bisher festgesetzter privater Freifläche ermöglicht werden, um durch eine bauliche Nutzung der bereits erschlossenen Flächen zugleich eine Arrondierung des Bebauungszusammenhangs zu erreichen.

Die Ausweitung des Bebauungszusammenhangs im Bereich der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ ist im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch eine erweiterte Wohnbauflächendarstellung berücksichtigt worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 30.04.2003 in Kraft getreten. Dem Entwicklungsgebot hinsichtlich einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB wird damit entsprochen.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert werden, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass in dem Bereich seit vielen Jahren nur noch Wohnbebauung, zum Teil kombiniert mit nichtstörendem Gewerbe bzw. freiberuflichen Nutzungen, nachgefragt wird und aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation im Bereich der Straße ‚Wachlange‘ keine ordnungsgemäße Abwicklung heutiger gewerblicher Verkehre in dem Bereich möglich erscheint.

Im Hinblick auf die erheblichen Ziel- und Quellverkehre, die mit einer nach der Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellennutzung verbunden sind, sowie aus Gründen des Grundwasserschutzes soll die Nutzungsart ‚Tankstellen‘ generell ausgeschlossen werden.

2. Verkehrliche Erschließung

Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Straße ‚Wachlange‘ wird im Grundsatz nicht verändert. Jedoch soll auf die bisher festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ an der Nordseite der Straße ‚Wachlange‘ verzichtet werden, da hierfür kein Bedarf mehr erkennbar ist aufgrund hinreichender PKW-Abstellmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken und im übrigen öffentlichen Straßenraum.

Im Hinblick auf den Sackgassencharakter der Straße ‚Wachlange‘ wird im westlichen Straßenabschnitt eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Die westlich der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ ermöglichte zusätzliche Bebauung ist bereits über die vorhandene bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/2 festgesetzte Verkehrsfläche hinreichend erschlossen oder kann durch eine kurze private Zufahrt von der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ an diese angebunden werden. Zur Absicherung der privaten Zufahrt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Eine von Bebauung freizuhaltende Fläche wird westlich der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ festgesetzt, damit eine später ggf. vorzusehende Verlängerung der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ nicht zugebaut wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies gestattet eine wohngebietstypische Bebauungsdichte, die mit dem nach der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorzusehenden Maximalwert wird zugleich den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht wird.

In Anbetracht der ausgeprägten Hangsituation des Plangebiets werden Untergeschosse ermöglicht, die auch bei einer moderaten Gebäudehöhenentwicklung bereits Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW darstellen. Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet grundsätzlich 2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze) festgesetzt.

Zur Vermeidung von untypisch hohen Sockelzonen bzw. bodenversiegelnden Treppen- oder Rampenanlagen soll eine Begrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,20 m erfolgen. In Anbetracht der Ortsrandlage und der heutigen Nachfragesituation nach kleineren Grundstückseinheiten wird das Nutzungsmaß im übrigen festgesetzt durch eine Gebäudehöhe von maximal 3,70 m (Traufhöhe bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe).

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Feinsteuerung des vertikalen Nutzungsmaßes, das bereits durch die Festsetzung der Geschossigkeit grob festgelegt ist. Planerische Gesichtspunkte für das Maß der Gebäudehöhe sind insbesondere die Harmonisierung mit den übrigen nutzungsmaßbezogenen Parametern, die grundsätzliche Möglichkeit der Nutzung eines oberhalb des letzten Vollgeschosses angeordneten Dachgeschosses unterhalb der Schwelle zur Vollgeschossigkeit (mit maßvollen Drempeln), Anpassung des Baugebiets an die vorhandenen Gebäudehöhenstrukturen angrenzender Wohnbebauung und Erscheinung des Baugebiets in der Landschaft.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte bzw. eine Wohnung je Hausgruppenteil begrenzt, um über die angemessene Begrenzung der in dem Plangebiet insgesamt realisierbaren Wohnungen ein an die konzipierten Erschließungsanlagen angepasstes Verkehrsaufkommen sicherzustellen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden stärker an den vorhandenen Erschließungsanlagen konzentriert, um eine Freihaltung schützenswerter rückwärtiger Freiräume zu gewährleisten sowie die bauliche Beanspruchung an den Ortsrändern zu begrenzen. Die ausschließlich durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen in der Regel bis auf 4,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heran und weisen eine Tiefe von 20,0 m auf.

Die aus städtebaulicher Sicht im Wohngebiet anzustrebende Freiraumqualität erscheint auch dann gewährleistet, wenn je Wohnbaugrundstück eine kleinere Nebenanlage im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung, z. B. ein Gartengerätehaus, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen wird, soweit diese hinsichtlich ihres Bauvolumens angemessen begrenzt ist. Es erscheint in diesem Zusammenhang sachgerecht, die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück zulässigen Nebenanlagen auf einen umbauten Raum von insgesamt 30 m³ zu beschränken und Nebenanlagen im übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zuzulassen. Die Obergrenze der rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen lehnt sich dabei an die Landesbauordnung NRW an, die im Hinblick auf die Genehmigungsfreiheit von Bauvorhaben bei Gebäuden bis 30 m³ umbautem Raum ebenfalls von einer gewissen Geringfügigkeit ausgeht.

Vor diesem Hintergrund und zur Sicherstellung rückseitiger Ruhezeiten sind in den Wohngebieten Garagen, Carports und Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in deren seitlicher Verlängerung sowie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (bei Garagen und seitlich geschlossenen Carports mit einem Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche) zulässig. Seitlich offene Stellplätze und Carports können damit auch vor der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren seitlichen Verlängerungen) platziert werden.

5. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die am Dorfrand erwünschte aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Einer weitergehenden Festlegung der Bauweise bedarf es damit im vorliegenden Fall nicht. Es sind somit sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen in dem Plangebiet zulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Angleichung 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:

Dachform und -neigung: Es sind 30° bis 45° Dachneigung als Sattel- oder Walmdach oder versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen (soweit diese die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten) zulässig. Die Festsetzungen lehnen sich damit an regionaltypische Dachausformungen an unter Berücksichtigung einer angemessenen Dachgeschossnutzung; ferner ist die festgesetzte Dachneigung für die Installation von Solarenergieanlagen sehr gut geeignet.

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 (First-) Höhenentwicklung insbesondere von an das Wohngebäude angebauten Garagen und Carports wird bei diesen Gebäuden eine Dachneigung von mindestens 22° festgesetzt.

Zudem kann eine gestalterische Einheit bezogen auf das Baugrundstück 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 in einer schlanken Form weitgehend transparent, d. h. mindestens dreiseitig offen ausgestaltet wird, kann auch eine Flachdachausführung ohne Begrünung in baugestalterischer Hinsicht akzeptiert werden.

In dem hängigen Plangebiet ergeben sich durch das im wesentlichen von Norden nach Süden verlaufende Geländegefälle Anforderungen an die Ausrichtung der Firste der Gebäude. Unter Beachtung einer höhenmäßig günstigen Einbindung der Gebäude in das Gelände und einer für eine effektive Grundstücksausnutzung sinnvollen Gebäudestellung wird die Hauptfirstrichtung daher durchgängig parallel zu den Höhenschichtlinien (in Ost-West-Richtung) festgesetzt, wodurch neben einer gestalterisch harmonisierenden Gebäudestellung auch die für die Solarenergienutzung notwendige Ausrichtung der Hauptdachflächen sichergestellt wird.

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. von 1,50 m zur Gratlinie beim Walmdach einhalten und dürfen Dachaufbauten 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.

Materialien:

In der Dach- und Fassadengestaltung werden glasierte Materialien ausgeschlossen, um in dem Wohngebiet vermeidbare baugestalterisch störende Blendeffekte durch Reflexion zu vermeiden. Durchsichtige Materialien wie z. B. Glasdächer und -fassaden sowie Dachflächenfenster bleiben damit zulässig.

Grundstückseinfriedungen: Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll sich an den regionaltypischen Einfriedungsformen orientieren. Zugleich sollen über das typische Abgrenzungsmaß hinausgehende Anlagen ausgeschlossen werden, die in ihrer Höhe oder ihrer Geschlossenheit störend auf die baugestalterische Ausformung des öffentlichen Straßenraumes einwirken würden, der typischerweise von privaten Vorgartenzonen gesäumt und damit abgerundet wird. Die Festsetzungen stehen insofern in Beziehung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz des Freiraumes vor den überbaubaren Grundstücksflächen.

In dem Wohngebiet werden daher die für die Region typischen Einfriedungen wie Holzzäune in senkrechter Lattung (in Anlehnung an Staketenzäune) bis 1,35 m Höhe und Hecken aus Laubgehölzen (ohne Höhenbegrenzung) festgesetzt und vollflächige (massive) Einfriedungen ausgeschlossen (ausgenommen Stützmauern bis zu 20 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländehöhe, die ggf. zur Abfangung des Geländes erforderlich werden).

7. Begrünung

Die Festsetzungen verfolgen zur besseren Einbeziehung des Baugebiets in die umgebenden Wohngebiete und zur besseren Einbindung der Bebauung in die ortschaftsumgebende Landschaft sowie aus ökologischen Gründen (zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft) eine durchgängige Durchgrünung des Plangebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Daher enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit heimischen Bäumen, wodurch zugleich eine gerechte Verteilung des Anpflanz- und Pflegeaufwands für die Begrünung erfolgt. Der festgesetzte Begrünungsumfang orientiert sich sowohl an den ökologischen Anforderungen als auch an den Ansprüchen an eine angemessene Freiflächengestaltung und -nutzung.

D. Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

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

2. Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren Bestandteil der Entwässerungskonzeption für die Ortschaft Albaxen in Form einer Mischwasserkanalisation. Im Hinblick auf die (jüngeren) Anforderungen des Landeswassergesetzes NRW hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung oder ortsnahe Einleitungen ergeben sich durch die teilweise Änderung des Bebauungsplans deshalb keine Anforderungen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt daher grundsätzlich im Mischwassersystem. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/2 südlich der Straße ‚Wachlange‘ talseits der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte Leitungstrasse für einen Mischwasserkanal wird aufgegeben, da diese Kanaltrasse trotz jahrelanger Bemühungen aufgrund nicht hinreichender Verfügbarkeit der betreffenden Flächen nicht zustande gekommen war.

Das aus dem Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird daher durch Anschluss an die im Bereich der Straße ‚Wachlange‘ bzw. im Bereich der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet. Dabei kann für die Grundstücke an der Südseite der Straße ‚Wachlange‘ nicht sichergestellt werden, dass Schmutzwasser von Abläufen aus dem Bereich der Untergeschosse im freien Gefälle in den Kanal eingeleitet werden kann; hier sind für diesen Teil der Abwässer private Hebeanlagen einzubauen.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers besteht ebenfalls grundsätzlich die Möglichkeit, an den öffentlichen Mischwasserkanal im Bereich der Straßen ‚Wachlange‘ und ‚Am Schlehenbusch‘ anzuschließen. Darüber hinaus ist es möglich, die Ableitung des Niederschlagswassers durch direkte Einleitung in die nahegelegene Saumer vorzunehmen. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken grundsätzlich auch versickert werden, sofern im Einzelfall durch den Bauherrn die schadlose Versickerung auf dem betreffenden Grundstück nachgewiesen wird. Sowohl bei der Einleitung in die Saumer als auch bei der Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

E. Schutzgebiete

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines sog. schutzbedürftigen Bereichs. Der schutzbedürftige Bereich ist als Vorstufe eines späteren Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet des Brunnens „Albaxen“ bzw. des Horizontalfilterbrunnens „In den Wellen“ anzusehen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden in dem Bebauungsplan Tankstellen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers muss ferner bei der Herstellung der Bebauung und insbesondere der Baugruben darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Grundwasserüberdeckung als dauerhafter Schutz des Grundwassers verbleibt bzw. wieder hergestellt wird; wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund eingebracht werden.

E. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/2. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich damit nicht um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB im Sinne von Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz).

Der Bebauungsplan steht auch nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt, das eventuell durch Kumulierung zu einer UVP-Pflicht führen könnte.

Vor diesem Hintergrund besteht nach dem UVP-Gesetz weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Durchführung einer Vorprüfung zur eventuellen Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. In Anbetracht dieser Tatsache und vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Fall auch ohne UVP sichergestellt ist, dass sämtliche umweltrelevante Aspekte der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig abgewogen werden, wird auf ein förmliches Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung verzichtet.

F. Immissionsschutz

Ausgehend von dem landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb des Plangebietes am Westrand des südwestlichen Plangebietes können landwirtschaftstypische Gerüche und Geräusche im westlichen Plangebiet auftreten, die zumindest zeitweise das für allgemeine Wohngebiete zulässige Maß überschreiten können.

Das Plangebiet des seit dem 05.12.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/2 ‚Wachlange und Schratweg‘ stellt sich mittlerweile überwiegend bebaut dar. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch Wohnbebauung, teilweise kombiniert mit nichtstörendem Gewerbe bzw. freiberuflichen Nutzungen. Bedingt durch diesen faktisch vorhandenen Baugebietscharakter und aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation im Bereich der Straße ‚Wachlange‘ soll die Art der baulichen Nutzung im Zuge der Bebauungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der angesprochene landwirtschaftliche Betrieb existiert bereits seit vielen Jahren unmittelbar westlich des südwestlichen Plangebietsrandes und wird (ebenfalls seit Jahren) direkt von vorhandener Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 1/2 ‚Wachlange und Schratweg‘ tangiert. Die Nachbarschaft aus Wohnen und (aus heutiger Sicht) kleinerer Landwirtschaft entspricht einer typischen Wohnsituation im ländlich-dörflichen Raum. Sie hat bislang zu keinen bewältigungsbedürftigen Konflikten geführt. Bedingt durch die vorhandene Wohnbebauung ist dem landwirtschaftlichen Betrieb an dem Standort bereits heute (unabhängig von dem Bebauungsplan) keine immissionserhebliche Erweiterung mehr möglich, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Verschärfung der Immissionssituation möglich ist.

Aufgrund des durch den Bebauungsplan begründeten Vertrauensschutzes wird im Bebauungsplan vorsorglich auf zeitweise Überschreitungen des allgemeinen Wohngebietes typischerweise zugemuteten Maßes an landwirtschaftsbezogenen Immissionen hingewiesen.

G. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

H. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die beabsichtigte Planänderung ermöglicht nicht erstmalig einen Eingriff in den Naturhaushalt. Durch die geänderten Festsetzungen wird der bisher bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/2 grundsätzlich mögliche Eingriff in Natur und Landschaft lediglich modifiziert.

Während die Erhöhung der Grundflächenzahl in dem Änderungsbereich den Eingriffsumfang erhöht, bewirken die neu aufgenommenen Begrünungsfestsetzungen auf den Baugrundstücken Eingriffsminderungen. Eine exemplarisch anhand eines durchschnittlichen Baugrundstücks durchgeführte Gegenüberstellung hat ergeben, dass die Anreicherung des Naturhaushalts (durch Begrünung) auf den Baugrundstücken die Eingriffserhöhung (durch die GRZ-Erhöhung von 0,3 auf 0,4) deutlich überwiegt.

Hinzu kommen die Aufgabe der bisher festgesetzten Parkplatzflächen sowie der Verzicht auf eine separat geführte Kanaltrasse, wodurch der bisher geplante Eingriff ebenfalls gemindert wird.

Die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen westlich der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ führt ebenfalls zu keiner Erhöhung des Eingriffs, da die betreffenden Grundstücksteile bereits bei der Berechnung der maximalen Grundfläche angerechnet werden.

Vor diesem Hintergrund kann abschließend festgestellt werden, dass mit der Änderung eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/2 keine Erhöhung des Eingriffs in den Naturhaushalt verbunden ist. Eine detaillierte Bilanzierung erübrigt sich insofern.

I. Altlasten

Nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter vom 08.07.1996 befindet sich nordwestlich der geplanten Wohnbaufläche in Verlängerung der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ in ca. 200 m Entfernung die Altablagerung M 6b ‚Schratweg‘, wozu die Arbeitsgruppe Altlasten nach Beratung vom 15.03.1995 keine weiteren Maßnahmen für notwendig hält. Die frühere Altlastenverdachtsfläche mit der ‚Bezeichnung ‚Grillhütte‘ ist in der Verdachtsfläche M 6b aufgegangen. Darüber hinaus befindet sich ca. 150 m nördlich der geplanten Wohnbaufläche in Verlängerung der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ die Altablagerung M 6a ‚Schratweg‘. Hierzu hat die Arbeitsgruppe Altlasten am 15.03.1995 die Durchführung von drei Bodenluftmessungen bezüglich Methangas für notwendig erachtet. Nach Mitteilung des Kreises Höxter vom Oktober 2001 ist ein aktueller Handlungsbedarf jedoch nicht gegeben.

Ferner liegt eine Altlast mit der Bezeichnung M 5 ‚Barrental‘ rund 500 m nordwestlich der geplanten Wohnbauflächendarstellung in Verlängerung der Straße ‚Am Schlehenbusch‘. Auch hier sind bislang keine negativen Auswirkungen bekannt.

Ein Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast ca. 300 m südlich des Darstellungsbereichs westlich der Straße ‚Am Schlehenbusch‘ (mit der Bezeichnung ‚Tiefer Weg‘) hat sich nach Durchführung einer Umfeldanalyse und Beratung durch die Arbeitsgruppe Altlasten im Juni 2000 nicht bestätigt.

Die genannten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im übrigen bereits im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter berücksichtigt worden; hierbei haben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung ergeben.

J. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Höxter. Die übrigen im Plangebiet liegenden Grundstücke weisen bereits zweckmäßig bebaubare Zuschnitte auf oder können durch einfache Teilungen in bebaubare Grundstücke aufgeteilt werden. Die Durchführung eines Umlenkungsverfahrens ist damit nicht erforderlich.

K. Kosten der Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/2 keine zusätzlichen Kosten ausgelöst. Durch den Verzicht auf die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ wird sich der Erschließungsaufwand sogar leicht reduzieren.

Höxter, den 20. November 2003

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Franke

Franke
Technischer Beigeordneter