

Begründung (Entwurf)



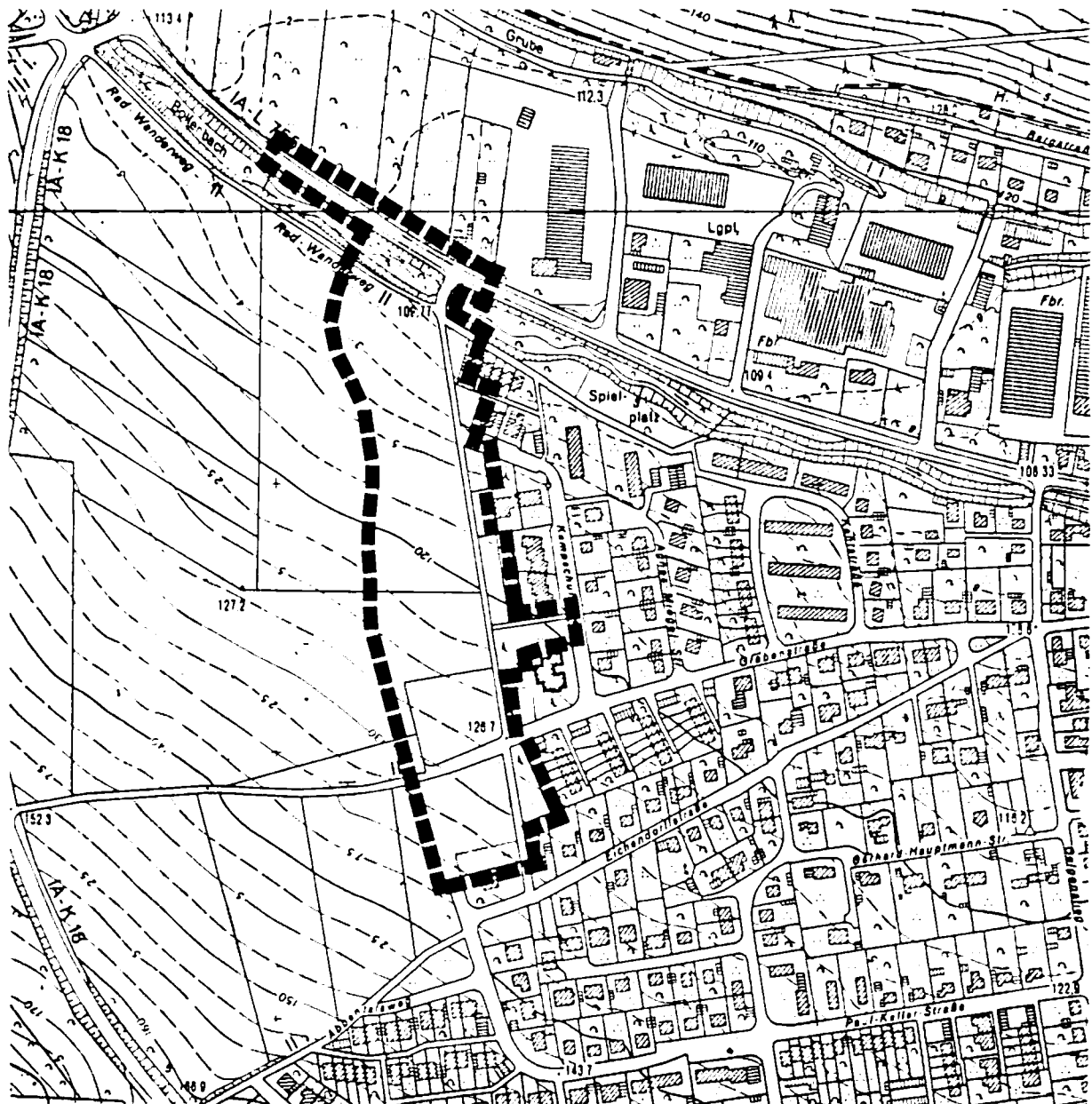
Bebauungsplan Nr. 8/4 "Am Knüll"

Stadt Höxter - Stadtkern

7. Änderung und Ergänzung für

- die Verkehrsfläche der geplanten Verlängerung der Paul-Keller-Straße von der Eichendorffstraße bis zum Anschluß an die Lütmarser Straße (L 755) und
- das Wohngebiet östlich dieser Verkehrsfläche

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs



Begründung (Entwurf)

Bebauungsplan Nr. 8/4 "Am Knüll"

Stadt Höxter - Stadtkern

7. Änderung und Ergänzung für

- die Verkehrsfläche der geplanten Verlängerung der Paul-Keller-Straße von der Eichendorffstraße bis zum Anschluß an die Lütmarser Straße (L 755) und
- das Wohngebiet östlich dieser Verkehrsfläche

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Höxter

Flur	22
Flurstücke	19 (teilweise), 20 (teilweise), 69, 70, 71, 72, 261 (teilweise), 308 (teilweise), 309, 317 (teilweise), 318 (teilweise), 319 (teilweise), 320 (teilweise), 327 (teilweise), 340 (teilweise), 341 (teilweise),
Flur	23
Flurstücke	8 (teilweise), 10 (teilweise), 14 (teilweise), 14 (teilweise), 17 (teilweise) und 136 (teilweise)
Flur	37
Flurstücke	1 (teilweise), 2 (teilweise), 40 (teilweise), 75 (teilweise), 77 (teilweise), 298, 411, 414 (teilweise), 415 (teilweise), 417, 418, 455, 506, 600 (teilweise), 604, 605, 730, 732, 733 (teilweise),

Das Plangebiet wird umgrenzt im Osten im wesentlichen durch eine vorhandene Wegefläche, die parallel zum Kampschulteweg verläuft, im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen vorhandener Wohnbebauung der Eichendorffstraße, im Westen durch die Verkehrsfläche der geplanten Verlängerung der Paul-Keller-Straße von der Grabenstraße bis zum Anschluß an die Lütmarser Straße (L 755) sowie im Norden durch die Lütmarser Straße (L 755).

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches der Kernstadt Höxters und stellt sich zur Zeit zum überwiegenden Teil als landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche dar. Bei der östlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Baukörper sowie um ein achtgeschossiges Wohngebäude aus den siebziger Jahren; diese sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8/4 "Am Knüll" und dessen 1. Änderung entstanden. Die vorgenannten Wohngebäude werden überwiegend über den Kampschulteweg sowie im südlichen Anschluß an das Plangebiet über die Grabenstraße erschlossen. Der Kampschulteweg ist im Norden über eine Brücke an die Lütmarser Straße (L 755) angebunden.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 450 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite von ca. 50 - 100 m. Der Nordrand hat eine Höhenlage von ca. 110 m ü. NN. Nach Süden steigt das Gelände auf ca. 135 m ü. NN., somit um ca. 25 m an.

Für die sich westlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücksflächen bis an die Kreisstraße 18 (K 18, "Ferienstraße") ist die Erstellung eines städtebaulichen Strukturkon-

zeptes und die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes für die mittelfristige Entwicklung eines neuen Wohngebietes geplant. Diese Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

2. Zielsetzung für den Bebauungsplan

2.1 Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8/4, 7. Änderung und Ergänzung, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Höxter als Wohnbaufläche dargestellt; dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches) wird damit entsprochen.

Für die Flächen, auf denen eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, soll in einem späteren Verfahren eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8/4 "Am Knüll", 7. Änderung und Ergänzung, dient mit den Wohnbauflächen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des § 1 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes. Er trägt dazu bei, die bestehenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abzuschwächen. Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Errichtung einer Siedlung mit ca. 50 - 60 Wohnungen, vorrangig auf städtischen Grundstücken.

III. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an die östlich angrenzende vorhandene Bebauung getroffen.

Der beplante Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen; zulässig sind entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Für eine Teilfläche im nördlichen Bereich sowie für eine Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. So sind dort die Errichtung eines Gemeindehauses der Evangelischen Freikirchlichen Gemeinde Höxter und eines Kindergartens beabsichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung soll maximal zweigeschossig als Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung in offener Bauweise mit Festsetzung der Hauptfirstrichtung im wesentlichen parallel zu den vorhandenen Höhenlinien erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Aufgrund der vorgesehenen Baugebietsfestsetzung wird die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit maximal 0,4, die Geschoßflächenzahl mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der im wesentlichen vorhandenen und umgebenden Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Aufgrund der besonderen topographischen Situation im Plangebiet, d.h. des in nördliche Richtung abfallenden Geländes, werden aus Gründen des Nachbarschutzes aber auch des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen, so daß in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung der äußere Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung begrenzt wird.

Die Zahl der Wohnungen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte und maximal einer Wohnung je Hauseinheit einer Hausgruppe festgesetzt werden. Diese Begrenzung ist gewählt worden, um die angestrebte Nutzungsart mit den vorgenannten Bebauungsformen sicherzustellen und unerwünschten Umstrukturierungen entgegenzuwirken.

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest und ermöglicht entsprechend der jeweiligen Festsetzung die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen einerseits grundsätzliche städtebauliche Belange der Raumbildung berücksichtigen, andererseits auch den privaten Realisierungsvorstellungen auf den Grundstücken ausreichende Flexibilität einräumen.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden. Dadurch sollen die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten erhöht werden.

Zum Schutz der privaten Gartenfreiräume bleiben Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze im rückwärtigen Gartenfreiraum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

V. Baugestaltung

Zur Entwicklung von Wohnbereichen, die dem umgebenden Stadt- und Landschaftsbild entsprechen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 86 BauONW zur baulichen Gestaltung. Diese betreffen vor allem Aussagen zur Dachlandschaft, zur Dachform, zur Dachneigung und Dachgestaltung, zur Drempelausbildung.

IV. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/4 "Am Knüll", 7. Änderung und Ergänzung, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Dieser zu erwartende Eingriff wird anhand des nachstehend beschriebenen Berechnungsschemas qualitativ und quantitativ erfaßt und bewertet. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden zum einen die Landschafts- und Siedlungsraumbereiche als Bestand ermittelt und bewertet und zum anderen die geplanten Flächennutzungen als "Planung" in gleicher Weise bilanziert.

Beide Bilanzen gegenübergestellt ergeben eine Gesamtbilanz.

Bei einem Bilanzüberschuß bzw. bei einer ausgeglichenen Bilanz ist der Eingriff hinreichend kompensiert. Bei einem Bilanzdefizit sind die durch den Bebauungsplan festgelegten Eingriffe planerisch nicht im ausreichenden Maße ausgeglichen worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt ca. 4,1 ha.

Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 8/4 "Am Knüll", 7. Änderung und Ergänzung, Stadt Höxter - Stadtkern; Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Bewertung Bestand

Biotoptyp	Flächengröße	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	4687 qm	0,4	1874,8
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	4913 qm	0,0	0,0
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	29276 qm	0,3	8782,8
unbelastetes Gewässer mit Ufersaum	1750 qm	0,8	1400,0
intensive Grünlandnutzung	429 qm	0,4	171,6
Gesamt	41055 qm		12229,2

Bewertung/Planung - öffentliche Verkehrsflächen

Durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstige öffentliche Einrichtungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden folgende Flächen mit der zuvor beschriebenen Biotopwertigkeit beeinträchtigt:

Bestand

Biotoptyp	Flächengröße	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	1871 qm	0,4	748,4
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	3149 qm	0,0	0,0
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	9326 qm	0,3	2797,8
unbelastetes Gewässer mit Ufersaum	575 qm	0,8	460,0
intensive Grünlandnutzung	349 qm	0,4	139,6
Gesamt	15270 qm		4145,8

Planung

Biotoptyp	Flächengröße	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	14863 qm	0,0	0,0
öffentliche Grünflächen	1407 qm	0,5	703,5
Gesamt	15270 qm		703,5

Bilanzierung:

Das Bilanzdefizit - hervorgerufen durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstige öffentliche Einrichtungen - beträgt 3442 Punkte.

Zum Ausgleich des Bilanzdefizites werden 8260 qm im Naturschutzgebiet am südlichen Hang des Bielenberges auf städtischen Grundeigentum - Bestand: zumeist über 100 Jahre alte Kiefern- und Fichtenbestände - in einen naturnahen Wald mit Laubbestand und entsprechendem Unterwuchs umgewandelt sowie in Teilbereichen mit Baumarten entsprechend der natürlichen Vegetation wieder aufgeforstet.

Berechnung:

Bilanzdefizit 3442 Punkte

Nadelwald	Wertfaktor 0,5
naturnaher Wald mit Unterwuchs	Wertfaktor 0,9

$$3442 / (0,9 - 0,5) = 8605 \text{ qm}$$

Bewertung/Planung - private bauliche Nutzung

Durch die private bauliche Nutzung wird folgender Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen:

Bestand:

siehe Tabelle Bewertung/Bestand abzüglich Bewertung/Planung - öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)

$$12229 - 4146 = 8083$$

geplante Nutzung durch private Bebauung

Biototyp	Flächengröße	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	15100 qm	0,4	6040,0
Versiegelte Flächen durch Bebauung (entspr. GRZ 0,4)	10684 qm	0,0	0,0
Gesamtwertzahl			6040,0

Bilanzierung:

Biotopwertigkeit/Bestand	8083 Punkte
Wertigkeit nach Bebauung	6040 Punkte

Bilanzdefizit 2043 Punkte

Das Bilanzdefizit - hervorgerufen durch die private Bebauung - beträgt 2043 Punkte.

Ausgleich des Bilanzdefizits

Das Bilanzdefizit - verursacht durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstige öffentliche Einrichtungen wird durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen.

Der Eingriff der durch die private Bebauung hervorgerufen wird, ist mit ca. 16% von der berechneten Gesamtbiotopwertigkeit des Bebauungsplangebietes vergleichsweise gering und wird daher vernachlässigt. Ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff durch die privaten Baugrundstücke ist nicht erforderlich.

VI. Denkmalschutz

Baudenkmale und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

VII. Erschließung

Das Baugebiet wird im wesentlichen von der Lütmarser Straße (L 755) über die geplante Verlängerung der Paul-Keller-Straße und im weiteren über die Grabenstraße und den Kampschulteweg erschlossen.

Die Verlängerung der Paul-Keller-Straße wird in ihrer Funktion als Sammelstraße Verkehre aus dem vorhandenen Siedlungsbereich sowie dem zukünftigen, sich westlich anschließenden Wohngebiet aufnehmen. Aufgrund dieser Funktion bzw. Bedeutung als verkehrswichtige Straße wird die Verlängerung der Paul-Keller-Straße als anbaufreie Straße ausgebaut.

Entsprechend dieser Zielabsicht wird die geplante Straßenverbindung mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zu- und Ausgang festgesetzt.

Die Erschließung der Wohnquartiere erfolgt über Wohnstichstraßen, die vom Kampschulteweg sowie von der Grabenstraße ausgehen. Die einzelnen Wohngruppen sind teilweise über Fußwege miteinander verbunden; u.a. Fußwegeverbindung zum Kampschulteweg.

VIII. Ver- und Entsorgung; Behandlung des Niederschlagswassers

Die Stromversorgung erfolgt durch die PESAG .

Die Gas- und Wasserversorgung wird durch die Gas- und Wasserversorgung Höxter GmbH sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Kläranlage Höxter:

Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten hat aufgrund der Bohrsondierungen ergeben, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht sinnvoll ist.

Das Regenwasser wird dem ortsnahe Wasserlauf des Bollerbaches zugeführt.

IX. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um eine sachgerechte Beurteilungsgrundlage der Lärmauswirkungen der beabsichtigten Straßenführung sowie der Immissionsschutzbelange der möglichen überbaubaren Bereiche und der Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebietes zu erreichen, hat die Stadt Höxter das Akustikbüro Göttingen mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Mit der vorliegenden Untersuchung wurde einerseits die zukünftige Geräuschsituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Andererseits wurde geprüft, ob durch die geplante

Inbetriebnahme der Erschließungsstraße schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die vorhandene und eine planrechtlich gesicherte Bebauung resultieren.

Die Grundlage zur Beurteilung der Geräuschsituation bildet der Runderlaß des Landes Nordrhein-Westfalen - Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie der Genehmigung von Vorhaben - vom 08.07.1982 sowie der Runderlaß des nordrhein-westfälischen Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - vom 21.07.1988. Der Runderlaß vom 21.07.1988 weist auf die Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den darin genannten Orientierungswerten hin sowie darauf, daß diese Werte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte sind und deshalb der Abwägung unterliegen.

Die Stadt Höxter entscheidet sich bei der Ausgestaltung der Lärmschutzfestsetzungen dafür, die gegenüber der DIN 18005 um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung vom 12.06.1990) als Höchstmaß einer zulässigen Lärmbelastung zugrunde zu legen, die garantieren, daß der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche sichergestellt ist. Hierdurch wird einerseits eine einheitliche Beurteilung von Verkehrsgerauschen erreicht und andererseits dem Sachverhalt gewürdigt, daß das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm vorbelastet ist.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (59/49 dB(A)) im Außenwohnbereich ist die Errichtung eines 2,0m Lärmschutzwalles in Kombination mit einer 1,0m Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Lütmarser Straße (L 755) sowie entlang eines Teilabschnitts der Verlängerung der Paul-Keller-Straße vorgesehen. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen werden im Plangebiet nicht getroffen.

Auch mit Errichtung des Lärmschutzwalles gelingt es nicht, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in allen Bereichen des Plangebietes sicherzustellen; passive Lärmschutzmaßnahmen werden erforderlich. Sofern der Immissionsgrenzwert von tagsüber 59 dB(A) oder nachts 49 dB(A) überschritten wird hat passiver Schallschutz - nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - zu erfolgen.

Der maximale Bereich der zum „Wohnen“ nutzbaren Grundstücksflächen wird durch die Immissionsbelastung durch Verkehrsgerausche am Tage im Außenwohnbereich definiert. Hierfür wird als Grenze der maßgebende Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete gemäß 16. BImSchV zugrunde gelegt. Da der Immissionspegel im EG, 1. und 2. OG tagsüber höher ausfällt als im Außenwohnbereich, muß hier entsprechend auf eine Balkonnutzung an der Nordseite der Gebäude nördlich der Tag-Isophone verzichtet werden.

Für die nach dem Tagpegel im Außenwohnbereich definierten überbaubaren Flächen (EG bis 2. OG) ergeben sich dann in der Nachtzeit Immissionspegel, die maximal 3 dB(A) über dem maßgebenden Immissionsgrenzwert „nachts“ liegen. In der Nacht soll eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes um bis zu eben 3 dB(A) toleriert bzw. hingenommen werden; der notwendige Immissionsschutz nachts soll durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Da insbesondere die Nachtwerte (22.00 - 6.00 Uhr) kritisch sind, werden unter Zugrundelegung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung (zweigeschossig mit entsprechend der beabsichtigten Dachneigung möglicher Dachgeschoßnutzung) im Bereich nördlich der das Plangebiet durchziehenden Kennlinien (nachts 49 dB(A) - differenziert für EG, 1. OG und DG (= 2. OG)) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und über eine textliche Festsetzung vorgeschrieben.

Außenwohnnutzungen im OG-Bereich (1. und 2. Obergeschoß) werden nördlich der das Plangebiet durchziehenden Kennlinien (tagsüber 59 dB(A)) über entsprechende textliche Festsetzung untersagt.

Die für die passiven Lärmschutzmaßnahmen maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind aus dem Gutachten in den Bebauungsplan übertragen.

Im übrigen kam das Gutachten zu dem Ergebnis, daß durch den geplanten Straßenneubau keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende und planungsrechtlich bereits gesicherte Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung der vorhandenen Garagen- und Stellplatzanlagen wird davon ausgegangen, daß die Fahrzeugbewegungen nicht das Maß des Üblichen, wie es beispielsweise bei gewerblichen Nutzungen zu vermuten wäre, überschreiten, zudem nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Geräusche beim Benutzen der Garagenanlagen auch im Wohngebiet hingenommen werden müssen.

X. Altlasten

Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Höxter, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Franke