

Verwendet mit Genehmigung des Kreises Höxter – Kataster- und Vermessungsamt  
vom 11. Dezember 2000, Nr. 377/2000

**Verfahrensstand**

Erneute (2.) öffentliche Auslegung

**Inhalt**

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>Planungsgegenstand</b>                                | <b>2</b>  |
| 1        | Anlass der Planaufstellung                               | 2         |
| 2        | Plangebiet                                               | 2         |
| 2.1      | Lage, Räumlicher Geltungsbereich                         | 2         |
| 2.2      | Städtebauliche Situation                                 | 3         |
| 2.3      | Benachbarte Bebauungspläne                               | 4         |
| 3        | Planungsbindungen                                        | 5         |
| 3.1      | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5         |
| 3.2      | Flächennutzungsplan                                      | 6         |
| 3.3      | Integriertes Klimaschutzkonzept                          | 7         |
| 3.4      | Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept          | 7         |
| 3.5      | Einzelhandels- und Zentrenkonzept                        | 7         |
| 3.6      | Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete              | 7         |
| 3.7      | Trinkwasserschutzzone                                    | 7         |
| 3.8      | Erhaltungssatzung                                        | 8         |
| 3.9      | Gestaltungssatzung                                       | 8         |
| 4        | Städtebauliches Konzept                                  | 8         |
| 5        | Planungsrechtliche Festsetzungen                         | 9         |
| 6        | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                      | 13        |
| <b>B</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>              | <b>14</b> |
| 1        | Umwelt / Belange von Natur und Landschaft                | 14        |
| 1.1      | Artenschutz                                              | 14        |
| 1.2      | Prüfung der weiteren Umweltbelange                       | 15        |
| 2        | Wasserschutzgebiet                                       | 17        |
| 3        | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung                          | 17        |
| 4        | Soziale Infrastruktur                                    | 17        |
| 5        | Technische Infrastruktur                                 | 17        |
| 6        | Verkehr                                                  | 17        |

|          |                              |           |
|----------|------------------------------|-----------|
| 7        | Bodenordnung                 | 17        |
| 8        | Haushalts- und Finanzplanung | 18        |
| <b>C</b> | <b>Planverfahren</b>         | <b>18</b> |
| <b>D</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>      | <b>19</b> |

## **A Planungsgegenstand**

### **1 Anlass der Planaufstellung**

Um der hohen Nachfrage an städtischem Bauland gerecht zu werden sollen Flächenreserven genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage an Bauland weiter zunimmt. Die steigende Attraktivität Höxters durch zahlreiche zukunftsweisende Investitionen und auch der zunehmende Fokus im Zuge der Landesgartenschau sowie die Ansiedlung von Gewerbe und anderen Einrichtungen lässt erwarten, dass die Nachfrage steigt.

Eine dieser Flächen befindet sich in Innenstadt Nähe, östlich des Berufskollegs des Kreises Höxter und soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2 ha, im Norden, Osten und Süden schließt sich Wohnbebauung an.

Das Plangebiet kann westlich über die Straße im Flor, südlich über die Bergstraße und nördlich über den Triftweg verkehrlich erschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Geltungsbereichsfläche für notwendigen Wohnraum im Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Geschoss-Wohnungsbau.

Insgesamt hat die Fläche ein Potential bis zu 100 Wohneinheiten zu realisieren. Darüber hinaus ist die Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan schon als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und kann hier als Bindeglied fungieren. Planungsrechtlich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Somit darf der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Im Flor“ notwendig. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/62 befindet sich östlich der Straße „Im Flor“ zwischen der Bergstraße und der Straße „Triftweg“. Zum Geltungsbereich gehören die nachstehenden Grundstücke:

Gemarkung: Höxter  
 Flur: 10  
 Flurstücke: 937 und (1021,1022)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20.000 m²

## 2.2 Städtebauliche Situation

### Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind vollständig unbebaut. Auf dem südöstlichen Teil der Fläche befindet sich aktuell ein Bolzplatz. Entlang der Plangebietsgrenze befindet sich vermehrt Vegetationsbestand.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann westlich über die Straße im Flor, südlich über die Bergstraße und nördlich über den Triftweg verkehrlich erschlossen werden.

Der nächstgelegene Zugang zum ÖPNV besteht über die Haltestelle „An den Birnbäumen“ direkt am Triftweg. Der Bus 590 stellt die Anbindung zur Innenstadt sicher und verbindet die umliegenden Dörfer. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe 4 Holibri Haltestellen. Der Holibri-Shuttles fährt in der Kernstadt Höxter, Bosseborn, Lütmarsen und Ovenhausen und bietet damit eine flexible und bedarfsgerechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur/ Photovoltaik

Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Zusätzlich muss eine Trafo-Station im Gebiet aufgestellt werden.

Im Plangebiet wurde untersucht, ob eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, um so den Grundwasserhaushalt nicht zu belasten. Die versickerungsfähigen Bodenschichten werden in Tiefen von 5,60 m bis 10 m erreicht. Zentrale oder dezentrale Versickerungsanlagen werden aufgrund der Tiefenlage im Plangebiet nicht vorgesehen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird das Plangebiet hinsichtlich der Entwässerung in zwei Bereiche unterteilt. Ein Teil wird an die bestehende Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) im Triftweg angeschlossen, während die neu geplanten Abwasserkanäle im südlichen Bereich des Plangebietes an den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Bergstraße angebunden werden. Zur Sicherstellung der Einleitung wird ein Leitungsrecht am südöstlichen Gebietsrand festgesetzt. Um den Kanal in der Bergstraße zu entlasten und gleichzeitig die geplanten Bauflächen zu erhalten, erfolgt die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers über einen Stauraumkanal im Bereich der öffentlichen Fläche des Bolzplatzes. Die detaillierte Planung des Entwässerungssystems wird im Zuge der Erschließungsplanung ausgearbeitet.

Es wird empfohlen je 1 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche die nutzbaren Dachflächen mit mindestens 0,25 m<sup>2</sup> Photovoltaikmodulen (PV-Module) auszustatten. Eine Überlagerung mit einer Dachbegrünung ist zulässig. Die PV-Module können als dachmontierte Module oder als PV-Solargläser ausgeführt werden.

Als nutzbaren Dachflächen gelten alle Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen eines jeweiligen Baugrundstücks, die technisch und wirtschaftlich verwendet werden können.

Als überbaute Grundstücksfläche im Sinne dieser Empfehlung gelten die Haupt- und Nebengebäudegrundflächen, ermittelt aus den Gebäude-Außenabmessungen einschließlich Dachüberstand, sowie von Stellplatzüberdachungen überspannte Flächen, ermittelt aus der Außenabmessung der Dachfläche, und die effektiven Zuwegungsflächen nach 4.2.1

Für die Zwischenspeicherung des produzierten Stroms können entsprechende Speichersysteme vorgesehen werden.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 937 und 1021 liegen in städtischer Hand. Das Flurstück 1022 liegt in Privatbesitz, kann aber bei der Entwurfsplanung mit berücksichtigt werden.

### **Altlasten**

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

### **Denkmalschutz / Archäologie**

Im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung Denkmale nicht vorhanden sowie Bodendenkmale nicht bekannt.

## **2.3 Benachbarte Bebauungspläne**

Nördlich des Planungsgebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/11 „Brenkhäuser Straße“, welcher Mischgebiete, allgemeine- und reine Wohngebiete ausweist.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/10 „Am Luisenplatz“. Festgesetzt sind dort hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO, aber auch Mischgebiete und eine Gemeinbedarfsfläche. Diese grenzen an die B64 an.

Der Bereich östlich des Geltungsbereiches gehört zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Prägend ist auch dort Wohnnutzung.

### 3 Planungsbindungen

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereiches dargestellt.<sup>1</sup> Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Regionalplan bzw. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Dem sog. Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird damit entsprochen (siehe auch Kap. 3.2).

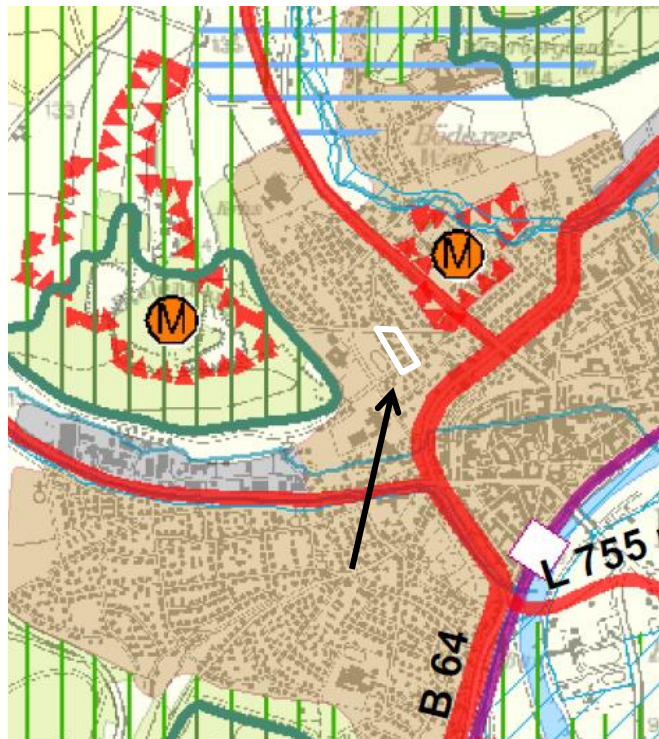


Abb.: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold –  
Auszug mit Kennzeichnung des Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8/62

<sup>1</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) – vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter<sup>2</sup> ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Teil befindet sich zudem eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen die dem Vorhaben nicht entgegenstehen.  
(Wasserschutzgebiet Zone III B)

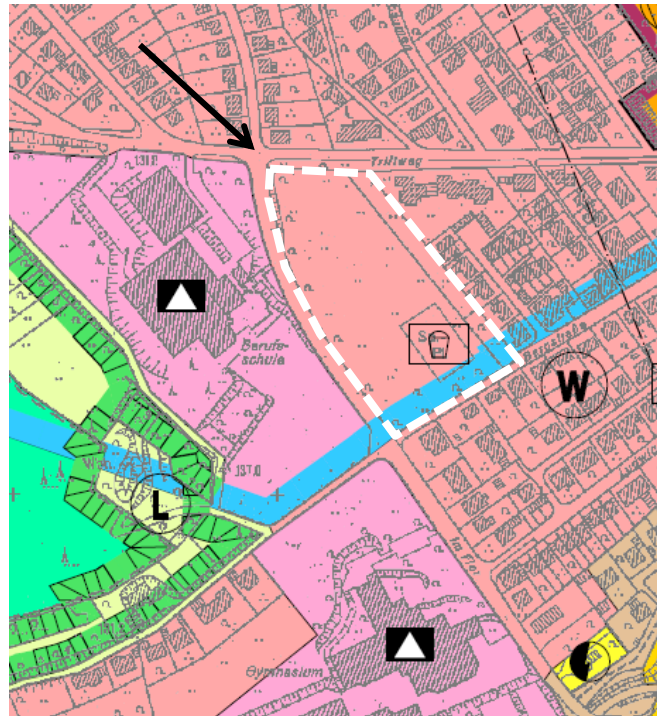


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter

### 3.3 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Rat der Stadt Höxter hat am 18.02.2015 das integrierte Klimaschutzkonzept beschlossen. Im Handlungsfeld 2 – Die Kommune als Vorbild – sind Handlungsempfehlungen für den Klimaschutz in der Stadtplanung mit aufgenommen worden<sup>3</sup>. Folgenden aufgeführten Empfehlungen wird mit der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen, verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher (Brach-) Flächen (Innen- vor Außenentwicklung)

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Höxter, wirksam seit 12.01.2005; zuletzt geändert am 25.01.2017

<sup>3</sup> Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Höxter (2014), S. 98

- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z. B. günstige Orientierung der Bauten, integrierte Wärmenutzungskonzepte mit Wärmequellen und -senken), Integration regenerativer Energieerzeugung und Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split (Anbindung zum ÖPNV, Beschränkung der Parkplatzzahl)
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen (Siedlungsstrukturen der kurzen Wege), attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr
- Förderung energieeffizienter Bauweisen sowie des altersgerechten Bauens; Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz
- Berücksichtigung energie- und klimarelevanter Kriterien beim Verkauf von stadteigenen Flächen

### **3.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept**

Der Rat der Stadt Höxter hat am 31.01.2019 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Historischer Stadtkern und Corvey verabschiedet.<sup>4</sup> Der Geltungsbereich der Planungsfläche liegt außerhalb des Konzeptgebietes.

### **3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29.10.2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.<sup>5</sup> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört weder zum festgelegten Zentralen Versorgungsbereich noch zu den als Standort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegten Entwicklungsbereichen.

Die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele entsprechen den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

### **3.6 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet). Westlich in etwa 200 m Abstand liegt ein Landschaftsschutzgebiet. In ca. 400 m Entfernung westlich befindet sich ein Naturschutzgebiet „Bielenberg“. Aufgrund der Entfernung ist keine negative Beeinträchtigung der Schutzgebietszonen zu erwarten.

### **3.7 Trinkwasserschutzzone / Schutzgebiete Grund- und Quellwassergewinnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Höxter-Corvey". Die Bestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.05.1999 sind zu beachten.

---

<sup>4</sup> pesch partner – architekten stadtplaner: Städtebauliches Entwicklungskonzept Historischer Stadtkern und Corvey (2019)

<sup>5</sup> Junker und Kruse – Stadtforschung und Planung Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

### **3.8 Erhaltungssatzung**

Das Gebiet der Bauleitplanung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Höxter.<sup>6</sup>

### **3.9 Gestaltungssatzung**

Das Gebiet der Bauleitplanung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Höxter.<sup>7</sup>

## **4 Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei verschiedene Konzeptvarianten entwickelt und vorgestellt, die sich insbesondere in der Erschließungsführung und der Anordnung der Gebäude unterschieden. Ziel war es, eine flächensparende, städtebaulich verträgliche und funktionale Lösung für das Plangebiet zu erarbeiten.

Variante 2 sah eine vollständige Erschließung über die Straße im Flor vor und ermöglichte die Schaffung von 63 Wohneinheiten, verteilt auf freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Diese Erschließungsform hätte jedoch eine deutlich höhere Belastung der Straße im Flor zur Folge gehabt, insbesondere im Hinblick auf den angrenzenden Schulstandort des Kreisberufskollegs. Eine erhöhte Verkehrsfrequenz hätte hier zu Konflikten zwischen motorisiertem Verkehr, Radfahrenden und Fußgängern geführt. Zudem wären die Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb des Quartiers für den Rad- und Fußverkehr wenig attraktiv gewesen, da eine klare und durchgängige Führung gefehlt hätte.

Variante 3 sah eine Erschließung über zwei Stichstraßen vor, die in den Triftweg und die Bergstraße mündeten, jedoch keine Durchfahrt zuließen. Diese Variante hätte 82 Wohneinheiten ermöglicht, allerdings überwiegend in Form von Reihenhausbau, wodurch eine geringere Vielfalt an Wohnformen entstanden wäre. Zudem wurden die topographischen Gegebenheiten weniger berücksichtigt, was erhebliche Erdarbeiten erforderlich gemacht und bautechnische Herausforderungen insbesondere in Bezug auf die Anpassung der Gebäudestruktur an das Gelände mit sich gebracht hätte.

In der frühzeitigen Beteiligung hat sich Variante 1 als Favorit herauskristallisiert, da hier eine besonders gute Integration in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht wurde. Die Erschließung wurde als funktional und effizient bewertet, da sie sowohl eine gute Anbindung als auch eine verkehrsberuhigte Wohnqualität sicherstellt. Zudem überzeugte die ausgewogene Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau die eine vielfältige und nachfragegerechte Wohnraumgestaltung ermöglicht.

---

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> 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

Nach der frühzeitigen Offenlage wurde der städtebauliche Entwurf auf Grundlage von Variante 1 weiterentwickelt und optimiert. Dem Bebauungsplan liegt folgendes Konzept zugrunde:

Die fahrverkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über eine 5 m breite Quartiersstraße, die als verkehrsberuhigte Einbahnstraße konzipiert ist. Die Verkehrsführung erstreckt sich vom Triftweg über die Quartiersstraße bis zur Straße „Im Flor“ und gewährleistet eine sichere und gleichberechtigte Nutzung durch Pkw-Verkehr, Fußgänger und Radfahrer. Der gesamte Straßenraum wird ebenerdig gestaltet, wobei bewusst auf Bordsteine verzichtet wird. Besondere Berücksichtigung findet dabei die zusätzliche Achse für Fuß- und Radverkehr, die eine komfortable und sichere Nutzung gewährleistet. Der Kfz-Verkehr wird als Einbahnregelung organisiert, mit einer Kfz-Zufahrt ausschließlich vom Triftweg aus.

Eine Festsetzung einer Einbahnregelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Diese Regelung bleibt dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten.

Ein zukunftsfähiges Quartier ist grün und stärkt die Biodiversität in der Umgebung. Eine wichtige Funktion nehmen hierbei die Freiflächen wahr. Diese Flächen sollen durch eine eigendynamische Vegetationsentwicklung selbst einen möglichst hohen Wert für den Naturhaushalt erreichen. Hier kann sich Niederschlagswasser sammeln, dies führt zu einer deutlichen Verzögerung des Wasserabflusses und entlastet somit die Kanalisation.

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und somit bis zu 100 WE realisieren zu können und gleichzeitig eine hohe Anzahl an Grünflächen zu sichern, wird eine kompaktere Bauweise, zum einen in Doppel- und Reihenhausbauweise, zum anderen als Geschosswohnungsbau angestrebt. Freistehende Einfamilienhäuser sind nur teilweise zulässig. Um dem angestrebten Ziel der Errichtung eines zeitgemäßen Wohnquartiers Folge zu leisten, sollen die neu zu errichtenden Gebäude von Flach-, Pultdächern oder ortstypischen Satteldächern bestimmt werden. Diese Formen schaffen die Voraussetzung, um auf Dächern die beabsichtigte Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung zu realisieren. Die Gebäudehöhe muss zudem der topografischen Lage angepasst werden und gewährleisten, dass die benachbarten Gebäude möglichst wenig verschattet werden.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und wohnverträglichen Nutzungen wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in diesem Gebietstyp gemäß BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass diese aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen und potenziellen Störungen an besser geeigneten Standorten außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei dreigeschossiger und 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und gewährleisten eine sehr gute bauliche Ausnutzung im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Plangebiets.

Um die Versiegelung der Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und den Bodenschutz zu stärken, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

### **Höhe der Oberkante Fertigfußboden in Erdgeschossen**

Die Festsetzung der Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss auf 0,3 m über dem natürlichen Gelände dient dem Schutz der Gebäude vor Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen.

Als Bezugspunkt dient die Mitte der bergseitigen Fassade, da hier das natürliche Gelände in Relation zum Gebäude am besten erfasst werden kann. Der "mittige Punkt" bezieht sich auf die horizontale Mitte der Fassade, gemessen entlang ihrer Gesamtlänge. Dieser Ansatz gewährleistet eine klare und nachvollziehbare Definition des Geländeniveaus.

### **Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt**

Die Höhenmaße baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF Erdgeschoss) als Bezugspunkt. Die maximale zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den differenzierten Festsetzungen in der Planzeichnung und wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO definiert.

Die Gebäudehöhe wird gemessen als Abstand zwischen der OKFF des Erdgeschosses und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern entspricht dies der Firsthöhe, also der höchsten Schnittstelle der Dachhaut. Für Flachdächer gilt die Oberkante der Dachabdichtung einschließlich einer möglichen Attika als maßgeblicher Punkt.

Nebenanlagen dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut bestimmt. Die Gebäudehöhe ergibt sich, durch den höchsten Punkt der Dachhaut, bei geneigten Dächern ist das der First.

## **5.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen / Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Plangebiet ist die zulässige Bauweise differenziert festgelegt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 7 sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, während in den Gebieten WA 2 und WA 6 nur Reihen- und Doppelhäuser erlaubt sind. Die Festsetzungen der Planzeichnung sind verbindlich. Somit wird sichergestellt, dass es im Quartier mehrere Wohnformen geben kann.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser gilt zusätzlich die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Garagen und Carports (mind. 3-seitig offene überdachte Stellplätze) dürfen – soweit in der Planzeichnung keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden – ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen angeordnet werden.

### **Nebenanlagen**

Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein umbauter Raum von bis zu 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind darüber hinaus nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet.

## **5.4 Naturschutzbezogene Festsetzungen**

Um einen Ausgleich zum Eingriff in die Fläche zu generieren, werden naturschutzbezogene Festsetzungen getroffen, die sowohl ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllen als auch zur Aufwertung der Umweltqualität im Plangebiet beitragen.

Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu gestalten und mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Bäumen der zweiten Ordnung sowie Sträuchern zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist dabei so weit wie möglich einzubeziehen und zu erhalten, um die gewachsene Vegetationsstruktur zu bewahren.

### **Befestigungen von Flächen und Bodenschutz**

Zufahrten, Stellplätze und Wege dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden. Zulässig sind Beläge mit einem Abflussbeiwert von weniger als 0,7, wie beispielsweise Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässige Betonpflastersteine. Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist der abgetragene Oberboden auf Gartenflächen zu verteilen, um den natürlichen Bodenhaushalt zu erhalten. Versiegelungen durch Kies, Schotter- oder Steingärten sowie vergleichbare Materialien sind nicht zulässig, um die Versickerungsfähigkeit und ökologischen Funktionen der Flächen zu sichern.

### **Erhalt und Schutz des Baumbestands**

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Eingriffe in den Kronenbereich sind nur dann gestattet, wenn sie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder der Erschließung zwingend erforderlich sind. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der Bäume ist in einem Zustand zu belassen, der die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt. Sollten Gehölze dennoch abgängig sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung dient der Sicherung wertvoller Gehölzstrukturen, die eine wesentliche ökologische, klimatische und gestalterische Funktion im Plangebiet übernehmen.

### **Pflanzgebot**

Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Gebiets ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum der zweiten Ordnung zu pflanzen, um die Durchgrünung des Wohnquartiers und die lokale Biodiversität zu fördern. Laubtragende Bäume lassen in der unbelaubten Zeit Strahlung der tiefstehenden Sonne passieren.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben nicht kompensiert werden müssen.

Allerdings ist das gesetzlich geschützte Magerwiesenbiotop nach § 42 LNatSchG NRW i.V.m. § 30 BNatSchG auch dann auszugleichen, wenn es innerhalb eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs bleibt. Da eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, werden diese Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen durchgeführt.

Das bestehende Magerwiesen-Biotop mit einer Größe von ca. 14.100 m<sup>2</sup> wird durch die folgenden Ausgleichsflächen 1:1 ersetzt. Der Ausgleich erfolgt durch die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland (Magerwiese) auf den im Eigentum der Stadt Höxter befindlichen Flächen:

- Gemarkung Fürstenau, Flur 12, Flurstück 244 (ca. 3.348 m<sup>2</sup>)
- Gemarkung Fürstenau, Flur 9, Flurstück 106 (ca. 13.384 m<sup>2</sup>)

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Stadt Höxter sichergestellt. Zur langfristigen Sicherung wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept festgelegt, das in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt wurde. Die Pflege ist regelmäßig und gemäß den vereinbarten Bestimmungen zur Erhaltung der ökologischen Funktionen als Flachland-Mähwiesenbiotop (LRT 6510) durchzuführen.

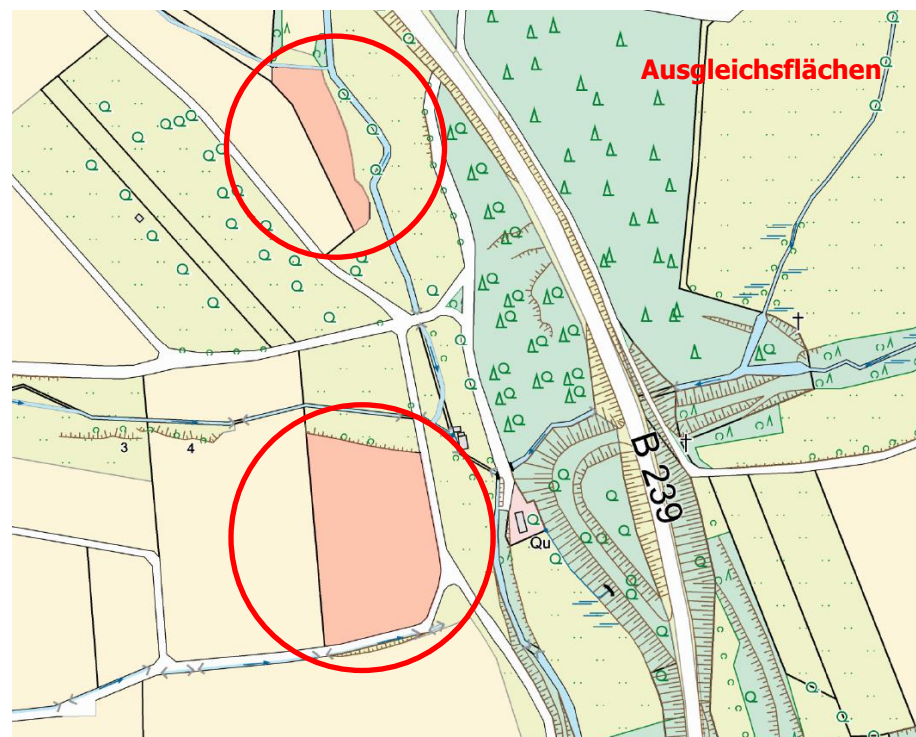


Abb.: Lage der Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen südlich der Ortschaft Fürstenau

## 5.6 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Fläche

Eine Fläche im südöstlichen Plangebiet ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers belegt, um den Anschluss der Abwasserleitung an die Bergstraße sicherzustellen.

Zur Gewährleistung eines ungehinderten Zugangs für mögliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am Kanal ist die Fläche dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.

### **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1 Dach-Form/Stellung und Dachneigungen; Material**

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer für Hauptgebäude zulässig. Flachdächer dürfen dabei eine maximale Neigung von 3° bis 5° aufweisen. Für Satteldächer ist eine Dachneigung zwischen 25° und 45° vorgesehen, während Pultdächer eine maximale Neigung von 25° nicht überschreiten dürfen. Bei versetzten Pultdächern ist eine Neigung von 15° bis 35° zulässig. Die Dachflächen versetzter Pultdächer können in ihrer Neigung variieren, wobei die maximale Firsthöhe nicht die eines symmetrischen Satteldaches überschreiten darf.

Die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung muss grundsätzlich parallel oder rechtwinklig zum angrenzenden Abschnitt der Erschließungsstraße erfolgen. Eine Ausnahme von bis zu 10° kann genehmigt werden, wenn überzeugend nachgewiesen wird, dass diese Abweichung zur Optimierung der solaren Energiegewinnung erforderlich ist. Der Nachweis ist durch entsprechende Unterlagen, wie etwa eine Solarsimulation, zu erbringen.

Es wird festgelegt, dass in der Dachdeckung und Fassadengestaltung keine lichtreflektierenden oder glänzenden Materialien, wie beispielsweise glasierte oder engobierte Oberflächen, verwendet werden dürfen. Diese Regelung dient dem Erscheinungsbild des Gebietes und der Vermeidung von Blendeffekten und einer störenden Lichtreflexion in der Umgebung. Eine Ausnahme gilt für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen, die mit blendfreien Gläsern ausgestattet sind, da diese in ihrer Funktion die Sicht- und Lichtverhältnisse nicht negativ beeinflussen. Flachdächer müssen begrünt werden, um sie gestalterisch in das bewusst Grüngestaltete Plangebiet einzubinden.

#### **6.2 Dachaufbauten / Zwerchgiebel**

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind grundsätzlich zulässig, jedoch ist pro Dachseite maximal ein Zwerchgiebel erlaubt. Die Gesamtbreite aller Gauben- und Zwerchgiebel innerhalb einer Hauptdachfläche darf die Hälfte der Trauf-länge der jeweiligen Hauptdachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten. Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe der Hauptdachfläche liegen. Zudem darf die Ansichtshöhe der Dachaufbauten maximal 1,50 m betragen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Dachaufbauten und Zwerchgiebel den Charakter einer ruhigen Dachlandschaft wahren und gleichzeitig den Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke ermöglichen.

### **6.3 Konformitätsgebot bei Doppelhäusern und Reihenhäusern**

Das Konformitätsgebot bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern dient der Wahrung einer harmonischen und einheitlichen Straßen- und Ortsbildgestaltung. Durch die einheitliche Ausführung von Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberständen sowie Fassadenmaterial und -farbe wird ein ästhetisches Gesamtbild geschaffen, das zur Qualität und Identität des Wohnquartiers beiträgt. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

### **6.4 Einfriedung**

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Besteht die Einfriedung aus Gehölzen ist eine maximale Höhe von 2,00 m zulässig. Mauerwerk mit einer Höhe von mehr als 0,50 m ist unzulässig.

Damit werden regionaltypische Einfriedungshöhen festgesetzt und massive Mauern beschränkt.

## **B Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1 Umwelt / Belange von Natur und Landschaft**

Im Aufstellungsverfahren gem. §13a BauGB ist die Durchführung einer (förmlichen) Umweltprüfung nicht erforderlich. Jedoch sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten sowie im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Prüfung ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Die Umweltbelange werden in den folgenden Kap. B 1.1 und B 1.2 dargelegt.

#### **1.1 Artenschutz**

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung<sup>8</sup> hat zusammenfassend folgendes ergeben:

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der bestehenden intensiven Nutzung der Fläche durch Spaziergänger sowie Störeffekte durch angrenzende Nutzungen kann ein Vorkommen eines Großteils der für das Messtischblatt gelisteten Arten ausgeschlossen werden. Lediglich für einige gehölzbrütende bzw. gehölzbewohnende Arten kann ein Vorkommen im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeschlossen werden und es könnten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Artengruppen eintreten.

Eine Fällung von Gehölzen mit Aushöhlungen oder Rindenspalten kann zu einer Zerstörung potentieller Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 für baumbewohnende Fledermausarten kommen. Um diesen Verlust auszugleichen, sind entsprechende Ersatzhabitate durch das Aufhängen von Fledermauskästen im direkten Umfeld des jeweiligen zu fällenden Baumes zu schaffen.

Hierzu sind die entsprechenden Gehölze (keine Sträucher, kein Stangenholz) von einer fachlich versierten Person vor der Fällung zu begutachten.

---

<sup>8</sup> Büro UIH (Februar.2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Bebauungsplan Nr. 8/62 „Im Flor“ in Höxter

Wird ein Fledermaushabitat (i. d. R. Ruhestätte einzelner Individuen) festgestellt, sind vor Beginn der Aktivitätszeit der Fledermäuse (vor Anfang März) Ersatzhabitate, in Form von Fledermauskästen im Verhältnis 3 Kästen für jeden entnommenen Baum aufzuhängen. Das Anbringen der Kästen sollte in unterschiedlichen Höhen (3 bis 5 m) mit unterschiedlichen Expositionen (schattig bis sonnig) möglichst nicht in direkter Nähe zu Straßenbeleuchtung erfolgen.

## 1.2 Prüfung der weiteren Umweltbelange

Im Folgenden werden der im Plangebiet vorliegende Umweltzustand beschrieben und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bewertet.

| Schutzgut                                                        | Derzeitiger Umweltzustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b>                                                    | Fläche ist derzeit unbebaut und wird von Spaziergängern auf einem unbefestigten Weg, welcher den Geltungsbereich in Nord-Südrichtung quert, genutzt.                                                                                                                                                                     |
|                                                                  | Fläche kann auf den geplanten Erschließungswegen weiterhin gequert werden. Eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ermöglicht Freizeitnutzung.                                                                                                                                                    |
| <b>Arten- und Lebensgemeinschaften mit biologischer Vielfalt</b> | <u>Schutzgebiete</u><br>Fläche liegt im Naturpark Teutoburger Wald/ Eggegebirge <sup>9</sup> .                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                  | <u>Biotoptypen</u><br>Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Bolzplatz genutzt. Bei dem Rest der Fläche handelt es sich um ein nach §30 BNatSchG geschütztes Magerwiesenbiotop, welches zudem als LRT 6510 eingestuft wird <sup>10</sup> . Baumreihen entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs. |
|                                                                  | <u>Arten</u><br>Aufgrund der Vorbelastungen durch angrenzende Nutzungen sowie die Querung des Geländes selbst durch einen Fußweg wird es sich bei den potentiell vorkommenden Arten überwiegend um Arten der Siedlungsbereiche handeln, die wenig störungsempfindlich sind.                                              |
|                                                                  | <u>Biologische Vielfalt</u><br>mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt, aufgrund der innerstädtischen Lage mit zahlreichen Störwirkungen                                                                                                                                                                         |
|                                                                  | <u>Schutzgebiete</u><br>Schutzzweck des Naturparks wird nicht beeinträchtigt.                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                  | <u>Biotoptypen</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

<sup>9</sup> LANUV (2024): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) NRW. WMS Server URL: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?REQUEST=GetCapabilities&>, abgerufen am 21.01.2025

<sup>10</sup> Grawe, F. (2023): Einstufung der Schutzwürdigkeit der Grünlandfläche. Per Mail vom 07.03.2023

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>Verlust der Magerwiese ist zu kompensieren. Der Erhalt der vorhandenen Baumreihen ist im Bebauungsplan mit Ausnahme der Mündungsbereiche der Erschließungsstraßen festgesetzt worden.</p> <p><u>Arten</u></p> <p>Bei Einhaltung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u></p> <p>Keine Beeinträchtigung</p>                                        |
| <b>Boden und Fläche</b> | <p>Derzeit unversiegelte Fläche mit Grünland-/ Freizeitnutzung. Laut BK50 steht hier Parabraunerde an, welche als schutzwürdiger Boden aufgrund der sehr hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion/ natürliche Bodenfruchtbarkeit eingestuft wird <sup>11</sup></p> <p>Altlasten oder –verdachtsflächen sind nicht bekannt</p> <p>Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen muss kompensiert werden.</p> <p>Das Dauergrünland wird 1:1 ausgeglichen.</p> |
| <b>Wasser</b>           | <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Plangebiet liegt in der Schutzzone 3B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Höxter-Corvey<sup>12</sup></p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Keine vorhanden</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Keine negativen Folgen für das Schutzgebiet zu erwarten</p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Keine vorhanden</p>                                                                                                                    |
| <b>Klima und Luft</b>   | <p>Laut Klimaatlas NRW handelt es sich um eine Grünlandfläche mit einer sehr hohen thermischen Ausgleichsfunktion <sup>13</sup></p> <p>Teilweiser Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 ist eine Versiegelung auf maximal 40% der Allgemeinen Wohnflächen möglich. In Verbindung mit den zahlreichen im Umfeld vorhandenen Freiflächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer</p>                      |

<sup>11</sup> GEOLOGISCHER DIENST NRW (2023): IS BK 50 Bodenkarte von NRW 1: 50.000 – WMS Server: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities&>, Stand 30.08.2023

<sup>12</sup> MUNV NRW (2023): ELWAS- WEB. URL: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>, abgerufen am 21.01.2025.

<sup>13</sup> LANUV (2024): Klima NRW.Plus. URL: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-plus-karte>, abgerufen am 21.01.2025.

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | erheblichen Verschlechterung der klimatischen Situation für die Ortslage von Höxter kommt.                                                                                                                            |
| <b>Landschaftsbild/<br/>Landschafts-<br/>erleben</b> | Unbebaute, innerstädtische Fläche am Ortsrand von Höxter. Insbesondere die vorhandenen Gehölze der Baumreihen haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Blick auf den Räuschenberg sowie den Solling möglich |
|                                                      | Die vorhandenen Baumreihen sollen erhalten bleiben, die Sichtbeziehungen zu Räuschenberg sowie Solling werden jedoch eingeschränkt.                                                                                   |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                | Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Wechselwirkungen</b>                              | keine                                                                                                                                                                                                                 |

Auswirkungen auf den Umweltzustand während der Umsetzung der Planung sind vernachlässigbar, da die jeweilige Bauphase zeitlich beschränkt ist und sich die jeweiligen Baumaßnahmen lediglich kleinräumig auswirken.

## 2 **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Höxter-Corvey". Die Bestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.05.1999 sind zu berücksichtigen.

## 3 **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Regelungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch den Bebauungsplan entgegengekommen.

## 4 **Soziale Infrastruktur**

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

## 5 **Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, (Erdgas) und Strom sowie die Verbindung mit den Telekommunikationsnetzen werden durch die jeweiligen Versorgungsträger durch Anschluss an die vorhandenen Netze gewährleistet.

## 6 **Verkehr**

Es kann davon ausgegangen werden, dass zusätzlicher Verkehr der verschiedenen Verkehrsarten durch das Wohngebiet entlang der Straße „Im Flor“ und dem Triftweg erzeugt wird. Nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

## 7 **Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen im Eigentum der Stadt Höxter. Ein Umlegungsverfahren nach § 45ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **8        Haushalts- und Finanzplanung**

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

## **C        Planverfahren**

### **Verfahrenswahl**

Das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BauGB-Novelle 2007) ermöglicht für (sonstige) Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren (unter anderem) aufgestellt werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet.
- Die Fläche fungiert als Bindeglied des Bebauungszusammenhangs und liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

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; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **Aufstellungsverfahren**

#### **Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter hat am 13.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8/62 beschlossen.

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Ortsausschusses Höxter-Stadtkern hat am 3.11.2022 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen einer Auslegung vom 22.11.2022 bis zum 23.12.2022 durchgeführt worden. Dabei wurden planungsrechtlich relevante Stellungnahmen vorgebracht.

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist vom 22.11.2022 bis zum 23.12.2022 durchgeführt worden. Dabei wurden planungsrechtlich relevante Stellungnahmen vorgetragen.

**Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentliche Auslegung ist vom 31.03.2025 bis zum 02.05.2025 durchgeführt worden. Dabei wurden planungsrechtlich relevante Stellungnahmen vorgetragen.

**Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behördenbeteiligung ist vom 31.03.2025 bis zum 02.05.2025 durchgeführt worden. Dabei wurden planungsrechtlich relevante Stellungnahmen vorgetragen.

**Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Wird entsprechend dem Verfahrensstand ergänzt.

**D Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 934)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

**Aufgestellt** Höxter, den

**STADT HÖXTER**  
**Der Bürgermeister**

Daniel Hartmann