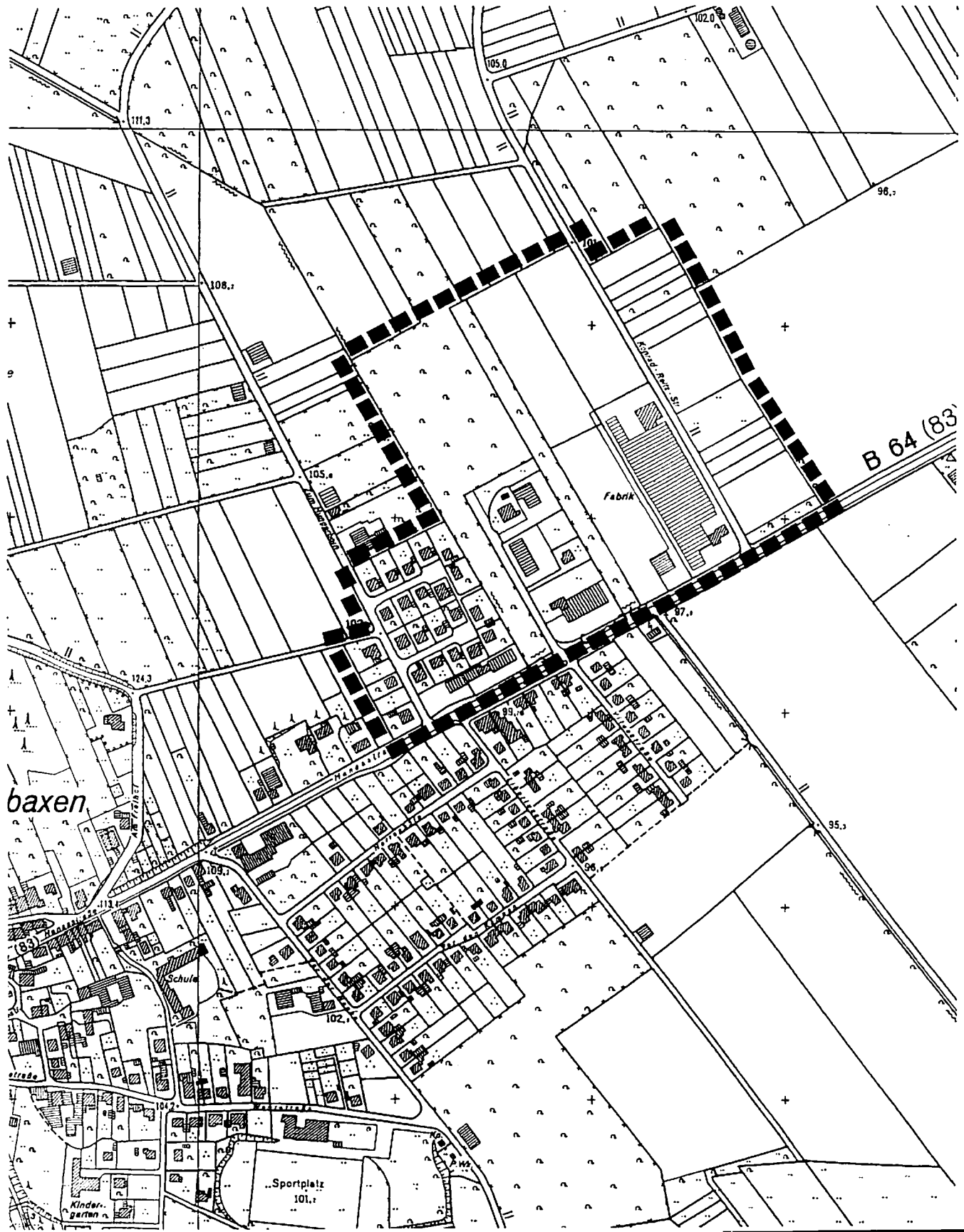


STADT HÖXTER



Bebauungsplan Nr. 1/1 „Unten im Felde“
Wohn- und Mischgebiet beiderseits der Straße „Zum Hungerborn“
sowie Gewerbe- und Industriegebiet
nordwestlich der Hansastrasse und beiderseits der Konrad-Reitz-
Straße
4. Änderung und Ergänzung
Stadt Höxter - Ortschaft Albaxen

Begründung



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23. März 2000

**Bebauungsplan Nr. 1/1 „Unten im Felde“
Wohn- und Mischgebiet beiderseits der Straße „Zum Hungerborn“
sowie Gewerbe- und Industriegebiet
nordwestlich der Hansastrasse und beiderseits der Konrad-Reitz-Straße
4. Änderung und Ergänzung
Stadt Höxter - Ortschaft Albaxen**

A. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns der Ortschaft Albaxen am Ortsausgang in Richtung Stahle.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Albaxen

Flur 14

Flurstücke 159, 160, 161, 162/1, 162/2, 163, 164, 165, 207 tw., 215 tw., 299/206 tw., 317/166, 318/166, 319/166, 320/166, 324, 338, 339, 340, 341, 397, 398, 403, 414, 415, 417, 427, 429, 430, 432, 435, 438, 439, 441, 442, 444, 446, 447, 449, 450, 453, 454, 456, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 465, 468, 469, 470, 471, 472, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 486, 487, 488, 489 und 542

Das Plangebiet umfaßt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/1; zuletzt geändert durch die 3. (vereinfachte) Änderung; einbezogen werden die östlich der Konrad-Reitz-Straße gelegenen Grundstücksflächen.

B. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Flächen für produzierendes Gewerbe sowie die betrieblichen Belange des vorhandenen Industriebetriebes machen eine Erweiterung des am nordöstlichen Rand der Ortschaft Albaxen gelegenen Industriegebietes erforderlich.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter betrieblicher Erweiterungen eines bestehenden Industriebetriebes läßt sich die bisher festgesetzte Erschließung des Bebauungsplangebietes in Teilbereichen nicht beibehalten. Hier ist eine auf Dauer tragfähige alternative verkehrliche Erschließung der Gewerbe- und Industriegebietsteile im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Zudem soll die Verkehrsfläche der Straße „Zum Hungerborn“ auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/1 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen und Ergänzungen ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Rahmen der 4. Änderung und Ergänzung vorgesehenen Erweiterungsflächen des Industriegebietes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die im Flächennutzungsplan zur Abschirmung der gewerblich genutzten Flächen dargestellten Grünflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

- Dem Entwicklungsgebot hinsichtlich einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB wird damit entsprochen.

C. Planinhalt

1. Plangebietserweiterung

Die dringende Notwendigkeit, Bauflächen für produzierendes Gewerbe zu schaffen, sowie die betrieblichen Belange des südwestlich der Konrad-Reitz-Straße vorhandenen Industriebetriebes erfordern die Erweiterung des Plangebietes in nordöstlicher Richtung. Der Bebauungsplan setzt daher ein Industriegebiet auf den nordöstlich der Konrad-Reitz-Straße liegenden Flächen mit ihren vorhandenen Grundstückstiefen bis zur Grenze der Gemarkung Albaxen fest. Die Erweiterung erfolgt somit entlang der Bereiche des vorhandenen Industriegebietes, die den schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebietsnutzungen abgewandt liegen.

Die auf die nächstgelegenen Wohngebäude einwirkenden Geräuschimmissionen sind daher aufgrund des gegebenen großen Abstandes der neu festgesetzten GI-Flächen von der Wohnnutzung in Bezug auf die relevanten Orientierungswerte unkritisch. Zudem kann von einer abschirmenden Wirkung der vorhandenen Betriebsgebäude ausgegangen werden.

2. Verkehrliche Erschließung

Verkehrerschließung der Industriegebiete

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine Weiterführung der Stichstraße (Hansastraße) bis zur Konrad-Reitz-Straße fest. Durch die Erweiterung des in diesem Bereich vorhandenen Industriebetriebes läßt sich diese Planung nicht mehr verwirklichen. Die in diesem Zusammenhang bisher beabsichtigte Abbindung der Konrad-Reitz-Straße zur ehemaligen Bundesstraße muß daher entfallen. Dies macht erforderlich, dass die vorhandene Einmündungssituation in die ehemalige Bundesstraße 64/83 durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert wird. Das östlich erweiterte Plangebiet (Industriegebiet) kann somit durch die Konrad-Reitz-Straße erschlossen werden, deren Verkehrsfläche wegen der zu erwartenden fahrverkehrlichen Belastung in einer Breite von 9,00 m festgesetzt wird.

Die Konrad-Reitz-Straße erhält im nördlichen Abschnitt einen für den gewerblichen Verkehr ausreichenden Wendebereich. Die Weiterführung in nördliche Richtung als Wirtschaftsweg bleibt bestehen.

Verkehrerschließung des Gewerbegebietes

Die Erschließung des Gewerbegebietes kann durch die bereits vorhandene Stichstraße (Hansastraße) erfolgen, die am Ende einen ausreichenden Wendebereich für den gewerblichen Verkehr erhält. Die ursprünglich verfolgte Schleifenerschließung durch Verknüpfung der Stichstraße mit der Konrad-Reitz-Straße, die aus den oben angeführten Gründen nicht mehr realisierbar ist, wird hierdurch entbehrlich.

Verkehrerschließung der Wohn- und Mischgebiete

Die in einer Breite von ca. 7,5 m ausgebaute Straßenverkehrsfläche der Straße „Zum Hungerborn“ reicht nach den vorliegenden Erfahrungen zur Erschließung der im südwestlichen Teil des Plangebiets gelegenen Wohn- und Mischgebietsteile aus. Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geplante Erweiterung auf eine Breite von 8,5 m mit einem Eingriff in die südwestlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen kann somit verzichtet werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb die Straßenverkehrsfläche in den Abmessungen des vorhandenen Ausbaus fest.

3. Art der baulichen Nutzung

Westlich der Straße „Zum Hungerborn“ bleibt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bestehen. Dies entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 bis 5 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie dem spezifischen Charakter von vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten in der Ortschaft Albaxen nicht entsprechen.

Östlich der Straße Hungerborn bleibt es bei der bisherigen Festsetzung Mischgebiet. Dieser Gebietscharakter ist im Hinblick auf das östlich anschließende Gewerbegebiet, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, verträglich. Die allgemein in einem Mischgebiet nach § 6 (2) Ziff. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ausgeschlossen, da sie im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung eines kleinteilig strukturierten Mischgebietes unverträglich erscheinen.

In dem bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, zwischen dem Mischgebiet und dem Industriegebiet festgesetzten Gewerbegebiet sind aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Misch- und Wohngebietsnutzungen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen, um negative Auswirkungen auf die städtebaulich sinnvoller zentralen Versorgungseinrichtungen in der Ortschaft Albaxen sowie in dem Mittelzentrum Höxter auszuschließen. Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen sowie Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber/Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie eine Größe von 150 m² Wohnfläche nicht überschreiten und mit dem Betriebsgebäude baulich verbunden sind. Durch die Größenbegrenzung der Betriebswohnungen soll eine Begrenzung auf das unter Berücksichtigung angemessener Wohnverhältnisse für die betrieblichen Belange notwendige Maß erfolgen und so der Nutzungscharakter des betrieblichen Wohnens gewährleistet werden. Eine bauliche Anbindung an das Betriebsgebäude wird vorausgesetzt, um den betrieblichen Bezug und eine nachhaltig effiziente Flächennutzung der Betriebsgrundstücke sicherzustellen.

Die hinzugenommene Fläche östlich der Konrad-Reitz-Straße wird aufgrund der Notwendigkeit, Bauflächen für produzierendes Gewerbe zu schaffen, sowie um den betrieblichen Belangen des südwestlich der Konrad-Reitz-Straße vorhandenen Industriebetriebes Rechnung zu tragen als Industriegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist in Bezug auf den zu erwartenden Geräuschpegel zu den relativ weit entfernten schutzbedürftigen Nutzungen als unbedenklich anzusehen. Die Entfernung der Industriegebiets-Erweiterungsflächen beträgt ca. 270 m von dem in südwestlicher Richtung gelegenen Mischgebiet und ca. 380 m von dem daran angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sowie ca. 200 m zu dem außerhalb des Plangebietes gelegenen faktischen allgemeinen Wohngebiet an der Vitusstraße.

Analog zu den Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet werden von den nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise in Industriegebieten zulässigen Nutzungen für die gesamten Industriegebietsflächen des Plangebiets Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber/Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie eine Größe von 150 m² Wohnfläche nicht überschreiten und mit dem Betriebsgebäude baulich verbunden sind. Durch die Größenbegrenzung der Betriebswohnungen soll wie in den Gewerbegebiets- teilen des Plangebiets eine Begrenzung auf das unter Berücksichtigung angemessener Wohnverhältnisse für die betrieblichen Belange notwendige Maß erfolgen, wodurch der Nutzungscharakter des betrieblichen Wohnens gewährleistet werden soll. Auch hier wird eine bauliche Anbindung der betrieblichen Wohnungen an das Betriebsgebäude vorausgesetzt, um den betrieblichen Bezug und eine nachhaltig effiziente Flächennutzung der Betriebsgrundstücke sicherzustellen.

In den Gewerbe- und Industriegebietsteilen des Plangebiets werden Anlagen zum Lagern, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (z. B. Tankstellen) ausgeschlossen, da das Plangebiet in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes Höxter-Albaxen-Stahle liegt, das für den Brunnen Albaxen, den Horizontalfilterbrunnen „In den Wellen“ und den Brunnen Stahle abgegrenzt werden soll. Derartige Anlagen würden eine potenzielle Gefährdung der Trinkwassergewinnung darstellen und müssten bei der (späteren) Festsetzung des Wasserschutzgebietes mit entsprechenden Schutzvorkehrungen ausgerüstet werden. Der Ausschluss derartiger Anlagen soll insofern die Belange des Naturhaushalts und des Wassers sowie die Belange der Wirtschaft und der Versorgung - insbesondere mit Energie und Wasser - im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewährleisten. Im Zuge der Abwägung erscheint es vor diesem Hintergrund sachgerecht, die Belange privater Gewerbetreibender insofern zurückzusetzen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschößflächenzahl von 0,8 (soweit zwei Vollgeschosse zulässig sind), die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung, die Begrenzung der Traufhöhen der Gebäude sowie durch Ein- oder Zweigeschossigkeit bestimmt.

Die Anzahl der Wohnungen ist mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt worden. Die Begrenzung ist gewählt worden, um die vorhandene Nutzungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen. Sie soll unerwünschten Umstrukturierungen dieser entsprechenden städtebaulichen Eigenart entgegenwirken.

Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschößflächenzahl von 1,6 sowie eine Höhenbeschränkung auf 7,00 m wird erreicht, dass die bauliche Entwicklung hinsichtlich des Nutzungsmaßes harmonisch sowohl zu dem nordöstlich angrenzenden Industriegebiet als auch zu dem benachbarten Mischgebiet überleitet.

Zur Erleichterung der Errichtung spezifischer betrieblicher Anlagen können im Einzelfall Ausnahmen von der Gebäudehöhenbegrenzung auf 7,00 m für betriebstechnische Nebenanlagen wie Schornsteine, Absauganlagen u. ä. zugelassen werden.

Industriegebiete

Die bisher festgesetzte maximale Firsthöhe im GI-Gebiet westlich der Konrad-Reitz-Straße von 10,00 m wird aufgrund der betrieblichen Erfordernisse auf 13,50 m angehoben. Die Anhebung der Gebäudehöhe um 3,50 m, die sich aus den betrieblichen Erweiterungen des vorhandenen Industriebetriebes ergibt, erscheint aus der Sicht des Siedlungs- und des Landschaftsbildes gerechtfertigt angesichts des dadurch erreichbaren reduzierten Flächenverbrauchs. Zur Erleichterung der Errichtung spezifischer betrieblicher Anlagen können im Einzelfall Ausnahmen von der Gebäudehöhenbegrenzung auf 13,50 m für betriebstechnische Nebenanlagen wie Schornsteine, Absauganlagen u. ä. zugelassen werden.

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Beschränkung der Firsthöhe auf maximal 13,50 m und der Grundflächenzahl auf 0,8 das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ausreichend bestimmt ist.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die durch die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m die grundsätzlich am Ortsrand anzustrebende aufgelockerte Bebauung sicherstellt. Um den betrieblichen Erfordernissen in den Gewerbe- und Industriegebiets- teilen des Plangebietes hinsichtlich der Länge von Betriebsgebäuden besser Rechnung zu tragen, können die Gebäudelängen in diesen Gebieten auch mehr als 50 m betragen.

Die bisherige Notwendigkeit, die Baugrenzen entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der ehemaligen Bundesstraße festzusetzen, ist aufgrund der erfolgten Herabstufung der Hansastrasse zur Gemeindestraße entfallen. Die Baugrenzen werden daher im Bereich der gewerblichen Bauflächen bis auf 5,00 m an die vorhandenen Grundstücksgrenzen herangeführt.

In den kleinteilig strukturierten Bereichen der Wohn- und Mischgebietsflächen des Plangebietes werden die Gebäude entsprechend als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, wobei in dem Mischgebiet, das unmittelbar an die Hansastrasse (ehemalige Bundesstraße 64/83) angrenzt, keine Beschränkung erfolgt (d. h. auch Hausgruppen zugelassen werden), um den hier ansässigen Gewerbebetrieben entsprechend der günstigen Erschließungssituation entlang der ehemaligen Bundesstraße bei relativ geringen Grundstückstiefen einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a. Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden im gesamten Plangebiet zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Bebauung und deren harmonischer Einfügung in Ortsbild und Landschaft die typischen Fassadengestaltungen (Sichtmauerwerk, Putz, Verkleidungen) festgesetzt. Daher werden auch grelle und leuchtende Farbgebungen ausgeschlossen.

b. Dachform/Dachausbildung

In dem allgemeinen Wohngebiet wie auch in den Mischgebieten, die aufgrund ihrer Struktur einen engeren Zusammenhang zu den Wohn- und Mischgebietsflächen der inneren Ortslage bilden, sind Dachform und Dachausbildung für die Anpassung des Bau- gebiets an die vorhandene Baustruktur bedeutsam. Deshalb werden in diesen Bauge- bieten ausschließlich die Dachformen Sattel- und Walmdach zugelassen, die die vorhan- dene Dachlandschaft in der inneren Ortslage prägen, wobei in Abhängigkeit von der Ge- schossigkeit Dachneigungen von 27 bis 37° (bei eingeschossigen Gebäuden) und 20 bis 27° (bei zweigeschossigen Gebäuden) zulässig sind. Die genannten Dachneigungen bil-

den insofern einen Übergang zwischen den in der Regel steiler geneigten Dachflächen in der inneren Ortslage und den flacher geneigten Gewerbe- und Industriegebietsflächen am Ortsrand. Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen im wesentlichen dem Gebäudebestand in diesen Bereichen.

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, für das Mischgebiet, das unmittelbar an die HansasträÙe (ehemalige BundesstraÙe 64/83) angrenzt, bislang festgesetzte generelle (d. h. auch bei eingeschossigen Gebäuden) Begrenzung der Dachneigung auf 20 bis 27° kann daher für eingeschossige Gebäude auf 27 bis 37° erhöht werden. Ebenso können Walmdächer auch für 2-geschossige Gebäude zugelassen werden.

In den Gewerbe- und Industriegebieten werden wie in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, Dachneigungen zwischen 0 und 20° festgesetzt. Da die Festsetzung der Dachformen in den Gewerbe- und Industriegebieten einerseits die betrieblichen Entwicklungsspielräume zu sehr einengen würde als auch in Anbetracht der Dachneigungsbegrenzung auf maximal 20° keine Vorteile in Bezug auf das Erscheinungsbild durch eine Beschränkung auf bestimmte Dachformen erkennen lieÙe, wird in diesen Bereichen auf die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, enthaltene Festsetzung der Dachform verzichtet.

c. Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Die Ausgangssituation der Wohn- und Mischgebietsflächen des Plangebiets in Bezug auf die vorgezeichnete Baugestaltung der vorhandenen Baustruktur der bebauten Ortslage gestattet grundsätzlich die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Diese Struktur erfordert jedoch eine Begrenzung derartiger Gebäudeteile in Größe und Anzahl, um eine übermäßige Häufung zu vermeiden. Darüberhinaus werden Dachaufbauten und Zwerchgiebel bei den höheren, d. h. bei den zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen, deren Dachflächen zwangsläufig eine exponiertere Stellung innerhalb der Wohn- und Mischgebietsflächen des Plangebiets einnehmen.

Im Bereich der Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen wird auf gestalterische Festsetzungen hinsichtlich Dachaufbauten und Zwerchgiebel verzichtet, da diese Bauteile hier den betrieblichen Erfordernissen angepaÙt werden müssen.

d. Dachmaterial

Auf die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, enthaltene Festsetzung des Dachmaterials wird verzichtet, um der jüngeren Rechtsprechung Rechnung zu tragen, die für derartige Gebiete Einschränkungen hinsichtlich des Dachmaterials oder hinsichtlich der Farbgebung der Dacheindeckung für nicht sachgerecht hält.

e. Drempel

Drempel werden in den Wohn- und Mischgebieten des Plangebietes bei zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen, da sie die Höhe der Gebäude erhöhen bzw. die Proportionen der Gebäude negativ beeinflussen würden. Im übrigen wären Drempel bei zweigeschossigen Gebäuden mit der Gebäudehöhenfestsetzung ohnehin kaum vereinbar. Aufgrund der Gebäudehöhenstruktur in den Bereichen des Plangebiets, in denen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, wird in diesen Bereichen für eingeschossige Gebäude die Höhe des Drempels nicht begrenzt.

Die Höhe des Drempels wird in den Bereichen des Plangebiets, in denen Gebäude mit nur einem VollgeschoÙ errichtet werden dürfen auf 0,60 m begrenzt, um ein gestalterisch verträgliches Höhenverhältnis zwischen der ErdgeschoÙzone und dem darüberliegenden DachgeschoÙbereich sicherzustellen.

f. Grundstückseinfriedungen

In den WA- und MI-Gebieten wird die zulässige Höhe der Zauneinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien auf 1,35 m erhöht, da die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, festgesetzte maximale Zaunhöhe von 1,0 m sich als zu sehr eingrenzend herausgestellt hat und der gestalterische Anspruch auch durch Zauneinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,35 m erreichbar erscheint.

In den GE- und GI-Gebieten wird für sämtliche Einfriedungen eine Höhe von maximal 2,00 m zugelassen, um dem erhöhten Abschirmungsbedürfnis bei Gewerbegrundstücken in ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten Rechnung zu tragen. Die Art der Einfriedung soll entgegen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1, 2. Änderung, enthaltenen Festsetzung in den GE- und GI-Gebieten weniger stark eingegrenzt werden, um die Bandbreite der typischerweise in dem Bereich gewählten Einfriedungsformen zu ermöglichen. Es werden daher sowohl Zaun-, Mauer- oder Heckenanlagen als auch Kombinationen aus diesen zugelassen. Mauern sind jedoch wegen ihres massiven Erscheinungsbildes in der Höhe auf 0,70 m zu beschränken. Dieses Maß deckt sich mit der maximal zulässigen Höhe sichtbehindernder Einbauten im Bereich der Sichtdreiecke.

Sämtliche Einfriedungen sollen alle 10 m am Boden eine Öffnung von mindestens 20 cm Breite und 10 cm Höhe aufweisen, um Kleintierwanderungen durch die hier zu erwartenden ausgedehnten Einfriedungen nicht zu unterbrechen.

g. Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter nehmen aufgrund der zunehmenden Behälteranzahl bedingt durch die Trennungsnotwendigkeit in wachsendem Maße Vorgartenflächen in Anspruch und sind daher geeignet, das Erscheinungsbild eines Wohn- oder Mischgebietes negativ zu beeinflussen. Daher werden in diesen Gebieten des Plangebiets Festsetzungen zum Sichtschutz dieser Behälter getroffen, soweit diese in den Vorgärten aufgestellt werden sollen.

h. Werbeanlagen

Zur Vermeidung eines Übermaßes an Werbeanlagen sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch hinsichtlich der Größenordnung werden in den Gewerbe- und Industriegebieten bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrenzung dieser Anlagen getroffen. Diese beziehen sich auf die Lage, die Art, die Höhe und die Anzahl bestimmter Werbeanlagen.

Die Festsetzungen dienen dazu negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen, die bei zu großen oder zu vielen Werbeanlagen entstehen können.

D. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird am nördlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes eine 8,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Abschirmung gegenüber der freien Landschaft zu erreichen. Zur Einbindung des Baugebietes in die durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte nordöstliche Situation (im Bereich von noch nicht verfügbaren im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen) wird am östlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen festgesetzt.

Für die gesamten südwestlich der Konrad-Reitz-Straße gelegenen Bereiche des Plangebietes sind bereits durch die bestehende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht worden und mittlerweile weitgehend auch erfolgt. Nur für die unbefestigten Flächen östlich der Konrad-Reitz-Straße werden erstmals durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Eingriffsrechte in Natur und Landschaft geschaffen. Zur Minderung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan zusätzlich zu den eingangs beschriebenen Randeingrünungen weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.

Der resultierende durch die 4. Änderung und Ergänzung erstmals vorbereitete Eingriff ist nach der Arbeitshilfe der Landesregierung NW zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bewertet worden. Der gegenüber dem Ausgangszustand (Wertigkeit von 41.804 Punkten) deutlich geringerwertige Zustand, wie er sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt (9.912 Punkte), erfordert einen zusätzlichen Ausgleich. Dieser Ausgleich ist im Bereich des Plangebietes nicht sinnvoll möglich, da er hier zu einer nicht vertretbaren dem Planungsziel zuwiderlaufenden Reduzierung der industriell nutzbaren Flächen führen würde. Auch scheidet eine (weitere) Plangebietserweiterung in nordöstlicher Richtung zum Zwecke der Herrichtung naturnaher Flächen aus, da sie dem planerischen Ziel einer gewerblichen Entwicklung in dieser Richtung, wie sie vom Flächennutzungsplan vorbereitet wird, entgegensteht.

Der erforderliche Ausgleich soll daher außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Höxter bereitgestellten Waldflächen realisiert werden. Diese befinden sich in der Abteilung 3A in der Gemarkung Höxter, Flur 19, Flurstück 29. Die hier vorhandene nicht standortheimische Fichtenbestockung soll in eine standortheimische Laubgehölzbestockung (im wesentlichen Eiche, Buche und Erle) aufgewertet werden. Bei der genannten erreichbaren Aufwertung von einem Punkt/m² ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 31.892 m².

E. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Für die Entsorgung des Plangebietes ist der Neubau von getrennten Regen- und Schmutzwasserkanälen notwendig. Diese sind in der Hansasträße (ehemalige Bundesstraße) und in der Konrad-Reitz-Straße zu verlegen. Dabei kann das Schmutzwasser über das Sammlersystem der Kläranlage Holzminden zugeführt werden.

Das Oberflächenwasser wird entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes in das ortsnahe Gewässer „Hungerborngraben“ eingeleitet, da wegen der Nähe der in Aussicht genommenen Wassergewinnungsanlage „In den Wellen“ eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem hier geplanten erweiterten Industriegebiet östlich der Konrad-Reitz-Straße nicht angezeigt ist.

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Hungerborngrabens wird es für erforderlich erachtet, den Hungerborngraben entsprechend auszubauen. Die hierfür benötigten Flächen werden deshalb in einer Breite von 8,0 m (östlich) entlang der Wasserfläche des Hungerborngrabens durch Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, abgesichert. Nach Durchführung des erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens soll dieser Ausbau mittelfristig erfolgen. Sofern zwischenzeitlich Bauvorhaben beantragt und realisiert werden, ist im Rahmen des dann erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Hungerborngraben im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob auf dem Baugrundstück eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzunehmen ist. Auf eine generelle Festsetzung von zentralen oder dezentralen Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser kann daher verzichtet werden.

Hinsichtlich des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 04.01.1988, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, das Niederschlagswasser aus Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten vor Einleitung in ein Gewässer mechanisch zu behandeln, ist anzumerken, dass die Stadt Höxter unter sachgerechter Abwägung aus nachstehenden Gründen auf die Festsetzung einer Regelung zur (zentralen) Niederschlagswasserbehandlung auf einer Fläche für die Abwasserbeseitigung verzichtet:

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist zwar davon auszugehen, daß der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers aus dem betreffenden Bereich über den eines Wohngebietes hinausgeht und damit das Erfordernis zur Niederschlagswasserbehandlung nach dem v.g. Erlaß gegeben ist. Eine zentrale Niederschlagswasserbehandlungsanlage müßte jedoch so dimensioniert sein, daß sie für das gesamte in dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen ausreicht. Einbezogen werden müßte auch das Niederschlagswasser, dessen Verschmutzung unterhalb des typischen Verschmutzungsgrades eines Wohngebietes liegt.

Daher ist es nach Auffassung der Stadt Höxter weder sachlich begründet noch unter allgemeinen gebührenrechtlichen Gesichtspunkten vertretbar, dass die Stadt Höxter generell zentrale Anlagen zur Behandlung des Niederschlagswassers errichtet und betreibt, die letztlich nur einzelnen Verursachern zuzuordnen sind.

Nach der Entwässerungssatzung der Stadt Höxter vom 12.12.1997 kann die Gemeinde das Benutzungsrecht der öffentlichen Abwasseranlage davon abhängig machen, dass auf dem Grundstück eine Vorbehandlung oder eine Rückhaltung und dosierte Einleitung des Abwassers erfolgt.

Für die vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1/1 „Unten im Felde“ wird nach alledem – wie auch in anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Höxter – seitens der Stadt Höxter keine Notwendigkeit zur Anordnung einer zentralen Niederschlagswasserbehandlungsanlage gesehen. Sofern auf einzelnen Betriebsgrundstücken eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich sein sollte, wird diese Verpflichtung dem jeweiligen Anschlußnehmer auf der Basis der Entwässerungssatzung der Stadt Höxter auferlegt.

F. Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

G. Altlasten

Nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter befinden sich innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung keine Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen.

H. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes Höxter Altbaxen/Stahle für die Wassergewinnungsanlage „In den Wellen“ und hier wiederum relativ nahe an dem geplanten Standort der Wassergewinnungsanlage. Daher wird auf eine Versickerung des Niederschlagswassers in dem Plangebiet verzichtet – vgl. Kapitel E.

I. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

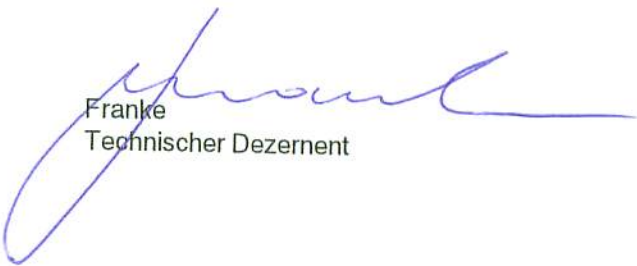
J. Kosten der Erschließung

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unter Verzicht auf die Weiterführung der von der Hansasträße abzweigenden Erschließungsstraße bis zur Konrad-Reitz-Straße wird der Erschließungsaufwand erheblich reduziert.

Mit der Erweiterung des Industriegebietes östlich der Konrad-Reitz-Straße und die Festsetzung des fahrverkehrlichen Anschlusses an die zwischenzeitlich zur Gemeindestraße abgestuften ehemaligen B 64/83 (Hansasträße) erhöht sich der öffentliche Erschließungsaufwand für den Ausbau der Konrad-Reitz-Straße nur geringfügig.

Höxter, den 23. März 2000

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Franke
Technischer Dezernent