

STADT HÖXTER

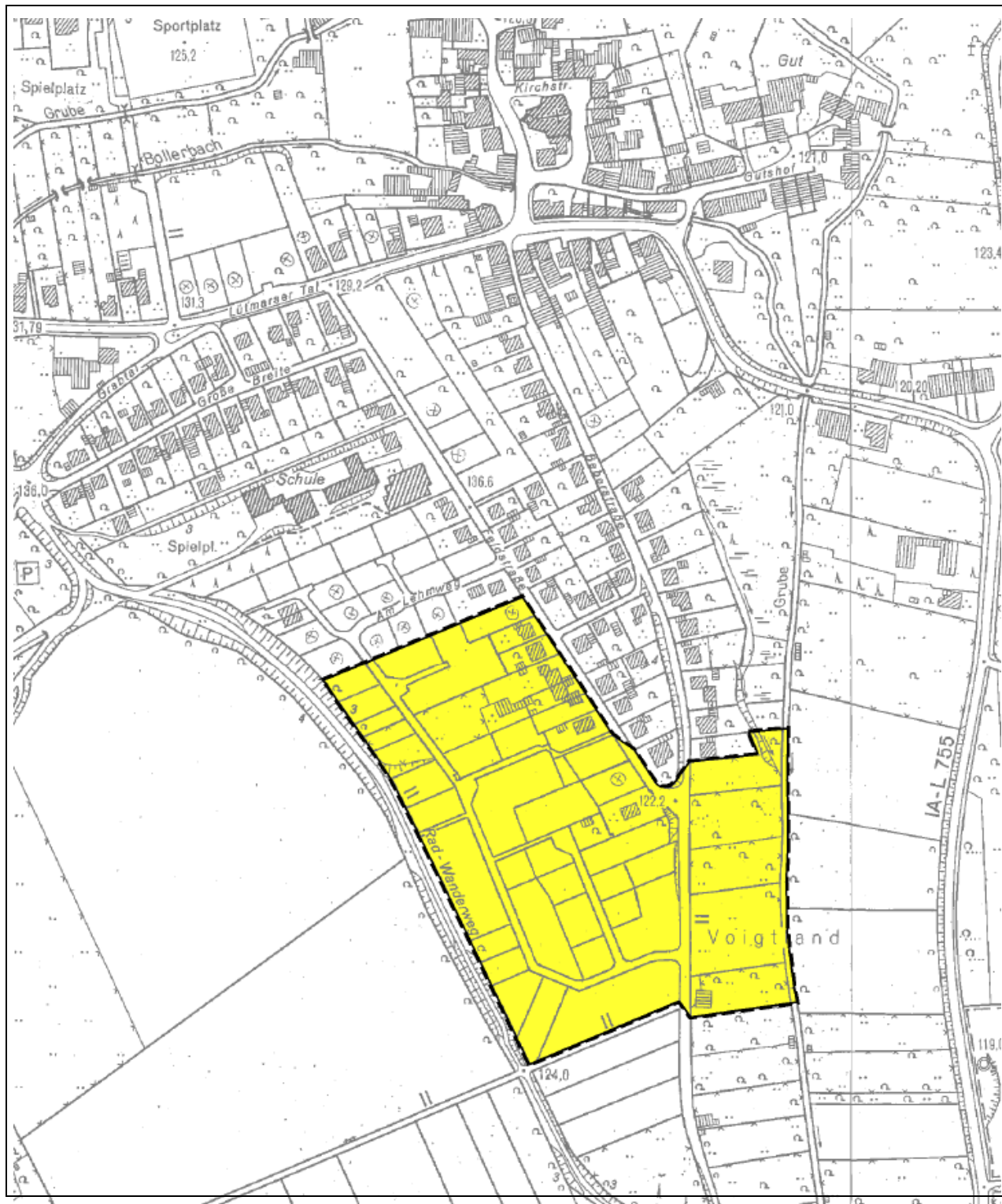
Bebauungsplan Nr. 10/7 „Westlich der Feldstraße“

Wohngebiet zwischen der Feldstraße und dem Rad- und Wanderweg (Lehmweg) bis zum Wirtschaftsweg „40 Morgen-Weg“ sowie östlich der Verlängerung der Beberstraße

1. Änderung

Stadt Höxter – Ortschaft Lütmarsen

Begründung



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 17. Juli 2003

Bebauungsplan Nr. 10/7 „Westlich der Feldstraße“

**Wohngebiet zwischen der Feldstraße und dem Rad- und Wanderweg
(Lehmweg) bis zum Wirtschaftsweg „40-Morgen-Weg“ sowie östlich der
Verlängerung der Beberstraße**

1. Änderung

Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des seit dem 16.07.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/7 liegt am südlichen Rand der Ortschaft Lütmarsen. Es hat eine Größe von 6,5 ha.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes erstrecken sich auf folgende Grundstücke in der Gemarkung Lütmarsen:

- Flur 11, Flurstücke 343 (teilweise), 366, 367 (teilweise), 410 (teilweise);
- Flur 12, Flurstücke 162, 176, 177, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 192, 193, 194, 195, 196.

II. Städtebauliche Situation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/7 wurde ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Derzeit ist dieses Gebiet zu etwa 70% bebaut, wobei nahezu ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser errichtet worden sind.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/7 als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigten Änderungen stehen dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen.

IV. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 10/7 ist seit dem 16.07.1998 rechtsverbindlich. Ein erster Änderungsentwurf wurde am 25.08.1999 vom Ausschuss für Planung und Umweltschutz beschlossen. Dieser Entwurf lag in der Zeit vom 11.10.1999 bis zum 12.11.1999 öffentlich aus. Enthalten waren hier die Änderungen „Verlagerung der Versorgungsfläche“ (siehe Abschnitt V.1) und „Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet östlich der Beberstraße“ (siehe Abschnitt V.2).

Im Rahmen dieser Auslegung wurden weitere Anregungen vorgebracht, die in den jetzt vorliegenden Entwurf zur erneuten (zweiten) Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden sind. Diese Änderungen sind: „Änderung der Verkehrsfläche zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ (siehe Abschnitt V.1) und „Verlängerung der Stichstraße im nördlichen Plangebiet“ (siehe Abschnitt V.3).

V. Erforderlichkeit der Planänderungen

1. Herstellung einer Verbindung zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ (jetzt: Straße „Auf der Breun“)

Der südliche und der westliche Bereich des Plangebietes wird über die Beberstraße und die Planstraßen „A“ und „B“ (jetzt Teilabschnitt der Straße „Auf der Breun“) erschlossen. Verkehrsstädtebauliches Ziel war es, den Autoverkehr aus diesem Bereich des Plangebietes über eine zu schaffende Verbindung vom südlichen Abschnitt der Beberstraße zur Kreisstraße K 18 („Ferienstraße“) abzuleiten. Unterstützt werden sollte dies durch die Festsetzung eines Durchfahrtsverbotes für Kraftfahrzeuge für den nördlichen Abschnitt der Straße „Auf der Breun“ (frühere Planstraße „C“).

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass diese geplante Straßenverbindung zur K 18 mittelfristig nicht hergestellt werden kann. Das führt dazu, dass nahezu der gesamte Verkehr aus dem südlichen und westlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 10/7 über die Beberstraße und die Feldstraße in nördlicher Richtung bis zur Einmündung in die Straße „Lütmarser Tal“ (Ortsdurchfahrt der L 755) geleitet wird. Dadurch werden die Anwohner des südlichen Abschnitts der Beberstraße und des südlichen Abschnitts der Feldstraße gegenüber den Anwohnern anderer Erschließungsstraßen im südlichen Ortsbereich unverhältnismäßig hoch belastet.

Zielsetzung ist es nunmehr, diese Belastung zu reduzieren und den Verkehr möglichst gleichmäßig auf die Straßen des südlichen Wohnsiedlungsbereiches zu verteilen. Das ist möglich durch eine Öffnung des bisher ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Verbindungsstücks zwischen der Planstraße „A“ (mittlerer Abschnitt der Straße „Auf der Breun“) und der Planstraße „C“ (nördlicher Abschnitt der Straße „Auf der Breun“), denn mit dieser Maßnahme würde ein Teil des Verkehrs (insbesondere aus dem westlichen Wohngebiet) über den nördlichen Abschnitt und die Straße „Am Lehmweg“ zur Feldstraße geführt und von dort zur Ortsdurchfahrt der L 755 fließen. Die genannten Straßen sind geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch kommt es nicht zu einer unverhältnismäßig hohen Belastung der Anwohner dieser Straßen.

Zur Öffnung des Verbindungsstücks ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/7 zu ändern:

- Die bisher festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ (jetzt Straße „Auf der Breun“) wird in Richtung Nordwesten auf das Grundstück 343 verschoben. Die frei werdende Fläche wird der Verkehrsfläche zugeordnet.
- Die Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ (jetzt Straße „Auf der Breun“) wird aufgehoben. Die entsprechende Fläche wird ebenfalls in die Verkehrsfläche einbezogen.
- Aufgehoben wird die Festsetzung, dass der Abschnitt zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ (jetzt Straße „Auf der Breun“) „... durch geeignete bauliche Maßnahmen für den Durchgangsverkehr zu sperren (ist).“

Durch diese Änderungen entsteht zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ ein 6 Meter breiter, auch für Kraftfahrzeuge im Zweirichtungsverkehr befahrbarer Straßenabschnitt.

- Entbehrlich werden durch die Zulassung der Durchfahrbarkeit zwei festgesetzte Wendeanlagen im Zuge der Planstraße C (jetzt Straße „Auf der Breun“). Diese werden nun in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

2. Maß der baulichen Nutzung / maximale Gebäudehöhe

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/7 ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes – so auch für den Änderungsbereich östlich der Beberstraße – eine Eingeschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,3, die maximal zulässige Traufhöhe 3,5 Meter über gewachsenem Boden.

Die Festsetzung der Traufhöhe führt im Änderungsbereich östlich der Beberstraße aufgrund des zwischenzeitlich festgestellten oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwassers zu unvertretbar hohen Kosten für die Gründung der Gebäude und für die Errichtung von Keller- bzw. Untergeschossen.

Um diesem Zustand abzuhelpen, ist hier eine Änderung der Festsetzung zur Gebäudehöhe notwendig. Dabei soll jedoch zumindest in der straßenseitigen Ansicht der Gebäude das sich darstellende Nutzungsmaß von 3,50 m Traufhöhe in etwa beibehalten werden. Daher wird in dem betreffenden Bereich lediglich ein anderer unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt. Es wird eine Traufhöhe von 3,50 m **über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß** festgesetzt, wobei die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maximal 0,25 m über der Gradientenlinie der fertiggestellten Straße liegen darf (gemessen in dem Punkt der Gradientenlinie, der senkrecht zur Straßengradientenlinie, gemessen in der Mitte des Gebäudes liegt).

Im übrigen Plangebiet sind keine Probleme durch oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser bekannt. Daher bleiben die Festsetzungen der Gebäudehöhen dort unverändert.

3. Verlängerung einer Stichstraße im nördlichen Plangebiet

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden einige Grundstücke durch eine in östlicher Richtung führende Stichstraße erschlossen, die von der Planstraße „C“ (jetzt Straße „Auf der Breun“) abzweigt. Diese Stichstraße soll nun bis in Höhe der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 409 verlängert werden. Ziel ist eine verbesserte öffentliche Erschließung der am Ende der Stichstraße gele-

genen Grundstücke; ohne diese Änderung wären vergleichsweise aufwändige private Erschließungen notwendig, wie sich aus den zwischenzeitlich konkretisierten Vorstellungen von Bauwilligen ergeben hat.

4. Übrige Planinhalte

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/7 bleiben unverändert.

VI. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/7 war für den Ausgangszustand des Plangebietes ein Biotopwert von 195.000 Punkten ermittelt worden. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes ergab sich ein geringfügiges Biotopwertdefizit von 12.200 Punkten, so dass der Eingriff zu 93,7% innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist seinerzeit aufgrund der Geringfügigkeit des entstandenen Defizits verzichtet worden.

Die jetzt vorzunehmenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 10/7 haben nur teilweise Einfluss auf diese Bilanzierung:

- Die Anordnung der Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Flurstück 343 der Flur 11 wirkt sich auf die Eingriffsbilanz nicht aus. Gleiches trifft zu für die Änderung der Festsetzung der Gebäudehöhen.
- Geringfügige Auswirkungen hat die Festsetzung der Verlängerung der Stichstraße. Die dadurch bedingte Versiegelung beträgt etwa 50m². Auf der anderen Seite können durch diese Verlängerung etwa 30m² private Erschließungsflächen entfallen. Somit ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 20m².
- Durch die Aufhebung der Festsetzung für das Anpflanzen von (acht) Bäumen und die Zuordnung der entsprechenden Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche entsteht eine zusätzliche Versiegelung von etwa 120m².
- Auf der anderen Seite werden durch die Herstellung der Durchfahrbarkeit zwei bisher festgesetzte Wendeanlagen entbehrlich; diese werden nun in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Dadurch ergibt sich eine Minderversiegelung von etwa 150m².

Durch diese Änderungen vergrößert sich das seinerzeit festgestellte Biotopwertdefizit von 12.200 auf 12.900 Punkte. Der Eingriff kann demnach zu 93,4% (gegenüber 93,7% vor der Änderung) innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Veränderung des Biotopwertdefizits ist demnach unbedeutend, so dass im Rahmen dieser Änderung keine Regelungen zum Ausgleich über die bisher festgesetzten hinaus erfolgen.

VII. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verlängerung der Stichstraße erfordert den Erwerb der entsprechenden Fläche durch die Stadt Höxter.

Die Fläche für Versorgungsanlagen auf einem Teil des Flurstücks 343 ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert worden.

Durch den Wegfall der Wendeanlagen können die entsprechenden Flächen den privaten Grundstücken zugeschlagen werden.

IX. Kosten der Erschließung

Durch die Verlängerung der Stichstraße und die Schaffung der Verbindung zwischen den Planstraßen „A“ und „C“ (jetzt Straße „Auf der Breun“) ergeben sich zusätzliche Kosten für die Herstellung der Verkehrsanlagen von ca. 15.000 Euro.

Andererseits ergeben sich Einsparungen wegen des Verzichts auf den Bau der beiden Wendeanlagen in Höhe von ca. 10.500 Euro, so dass voraussichtlich zusätzliche Kosten für die Herstellung der Verkehrsanlagen von ca. 5.000 Euro entstehen.

Die Erschließungskosten für Wasser und Abwasser sowie für Strom bleiben im wesentlichen unverändert.

Bearbeitung

STADT HÖXTER

Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Höxter, den 17. Juli 2003

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Franke

Franke
Technischer Beigeordneter