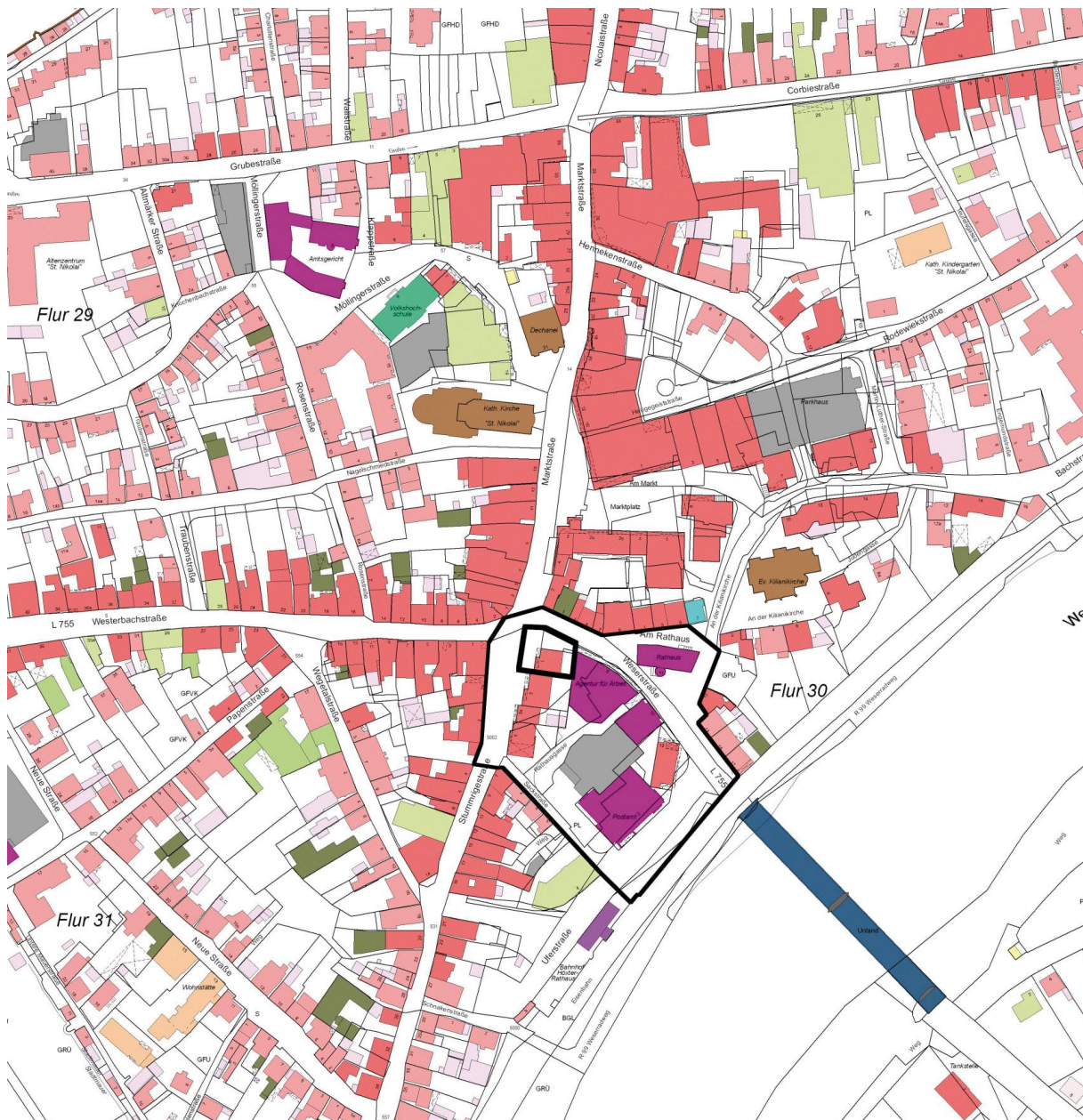


STADT HÖXTER

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8/7
 „Sanierungsgebiet zwischen Stummrige Straße/Weserstraße/
 Uferstraße/Sackstraße“
 4. Änderung im vereinfachten Verfahren
 für den Bereich Stummrige Straße/Weserstraße
 Stadt Höxter – Stadtkern



Verfahrensstand Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 8. Juli 2010

Inhalt

1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Bisheriger Regelungsumfang	3
3	Planerische Leitgedanken	3
4	Planverfahren	4
5	Bindung an den Flächennutzungsplan	4
6	Planinhalt	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung Bauweise	5
6.3	Baugestalterische Festsetzungen	5
7	Natur- und Landschaftsschutz	5
8	Ver- und Entsorgung	5
9	Denkmalschutz	5
10	Altlasten	5
11	Bodenordnung	6
12	Kosten	6

1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Für das im südöstlichen Altstadtbereich von Höxter gelegene so genannte Postquartier, das den Bereich Stummrige Straße, Weserstraße, Uferstraße und Sackstraße sowie den Bereich des Historischen Rathauses umfasst, besteht seit dem 9.2.1966 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/7 „Sanierungsgebiet zwischen Stummrige Straße, Weserstraße, Uferstraße, Sackstraße“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 15.11.1968 wirksam geworden; die 2. Änderung besteht seit dem 14.11.1987. Im Rahmen der 3. Änderung (wirksam seit dem 19.8.1989) wurde das Gebiet insgesamt überplant.

Die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/7 umfasst das Grundstück Höxter, Stummrige Straße 1, sowie die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen der Weserstraße und der Stummrige Straße.

Der räumliche Geltungsbereich in einer Größe von ca. 650 m² erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Höxter

Flur	30
Flurstücke	105, 366 und 367

Flur	31
Flurstück	205 (teilweise).

2 Bisheriger Regelungsumfang

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/7 „Sanierungsgebiet zwischen Stummrige Straße, Weserstraße, Uferstraße, Sackstraße“, 3. Änderung, setzt für den Änderungsbereich ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bestimmt. Im Bereich der Stummrige Straße sind als Mindestmaß zwei Vollgeschosse und als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt, im rückwärtigen Bereich ist eine zwei- bzw. eingeschossige Bebauung zulässig. Im gesamten Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,6 bestimmt, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird der innerstädtischen verdichteten Bebauung im Bestand entsprochen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

3 Planerische Leitgedanken

Das Wohn- und Geschäftshaus Höxter, Stummrige Straße 1, soll im nordwestlichen Bereich durch eine teilweise Überbauung des Fußgängerbereichs im Erdgeschoss erweitert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den zur Überbauung vorgesehenen Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) fest. Dieser wird von einem Kragdach in den Abmessungen der geplanten Überbauung überragt.

Der im Zuge des ersten Sanierungsabschnitts Ende der 1960er Jahre entstandene Gebäudekomplex Höxter, Stummrige Straße 1 - 5, ist durch eine gestaffelte Anordnung der einzelnen Baukörper, die sich zum Kreuzungsbereich hin aufweitet, gekennzeichnet. Seinerzeit stand im Vordergrund, ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen für die damalige Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 64 (83) und den Kreuzungsbereich mit der Landesstraße 755 (Westerbachstraße/Weserstraße) planerisch zu sichern. Durch unmittelbar vor den Gebäuden angeordnete Vordächer sollten ausreichende Flächen für den Fußgängerverkehr verbleiben.

Nach Herausnahme des Durchgangsverkehrs im Zuge der Bundesstraße 64 (83) und Einrichtung der Fußgängerzone im nördlichen Abschnitt der Stummrige Straße (und in der Marktstraße) sind die damaligen verkehrstädttebaulichen Zielsetzungen heute nicht mehr von Bedeutung, so dass die relativ geringe Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit verbundene Reduzierung der Verkehrsfläche für Fußgänger die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht berührt

Die bauliche Erweiterung wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

4 Planverfahren

Die Änderungen sind im Verhältnis zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl nach Inhalt und Umfang geringfügig als auch hinsichtlich der baulichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung; sie berühren insgesamt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesen Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen.

5 Bindung an den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Höxter (Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.01.2005) ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet wird durch die Planung nicht verändert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Höxter, Stummrige Straße 1, in den Abmessungen des vorhandenen Kragdaches erweitert. Für die ergänzte überbaubare Grundstücksfläche wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) bleiben unberührt.

Ebenso wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise beibehalten.

6.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

7 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungen lassen erkennen, dass sich der aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Umfang der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert und Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit keine Anwendung.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Rathaus Höxter“. Es erstreckt sich auf den Dachboden des Historischen Rathauses und dient dem Erhalt und der Sicherung als Fledermauswochenstubenquartier (Große Mausohr).

8 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.

9 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. In die Denkmalliste eingetragen sind die nördlich des Änderungsbereichs gelegenen Baudenkmäler Höxter, Westerbachstraße 2, 4, 6 und 8, Marktstraße 1 und 2 sowie Weserstraße 3, 5 und 9.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

10 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt

11 Bodenordnung

Die Überbauung erfordert einen Erwerb der Grundstücksfläche. Die Fläche ist als öffentliche Straße (fußläufiger Bereich) gewidmet; vor einer Veräußerung und Bebauung ist eine Einziehung erforderlich.

12 Kosten

Das Gebiet ist vollständig erschlossen; Aufwendungen für Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Aufgestellt Höxter, den 8. Juli 2010

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister

Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung

Im Auftrag

Björn Bühlmeier
Stadtbaurat