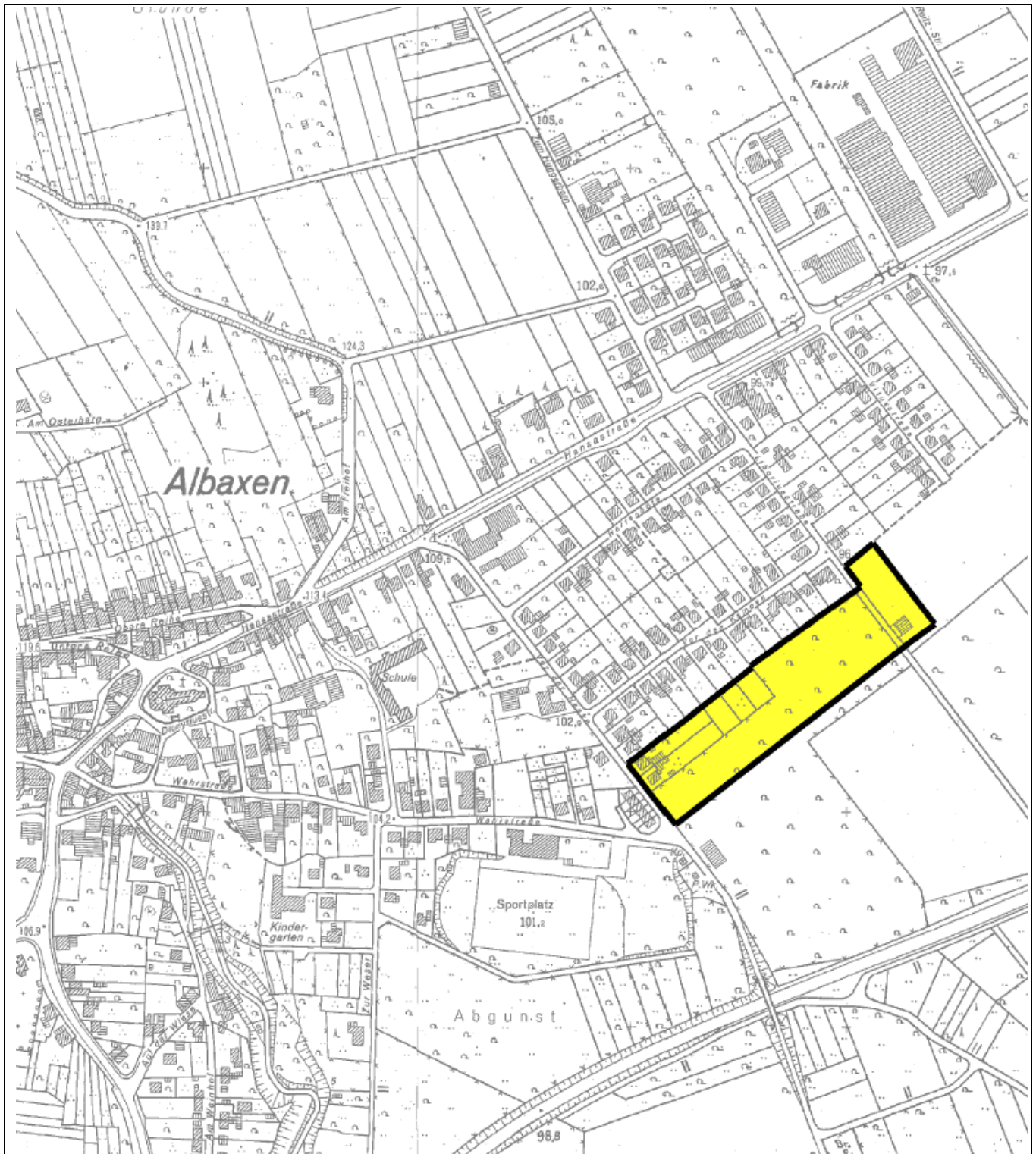


**Stadt Höxter - Ortschaft Albaxen**

Stadt Höxter  
entdecken. erleben. erfahren.

### Begründung



## Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss vom 25.03.2004

### **Bebauungsplan Nr. 1/12 „Heeke“**

**Wohngebiet nordöstlich der Straße ‚Vor der Heeke‘, südöstlich der südöstlichen Bauzeile der Straße ‚Vor den Kämpfen‘ und beiderseits der südöstlichen Verlängerung der Liboriusstraße**

**Stadt Höxter - Ortschaft Albaxen**

#### **A. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortschaft Albaxen im Anschluß an das vorhandene Wohngebiet „Vor den Kämpfen“; das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,20 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Albaxen, Flur: 15:

Flurstücke: 423/157 (teilweise), 524, 525, 602 (teilweise), 632, 633, 634, 635, 636, 761 (teilweise) und 1112 (teilweise).

#### **B. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken**

Das Nebenzentrum Albaxen weist eine gute Grundausstattung mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine günstige Lage sowohl zu den Mittelzentren Höxter und Holzminden mit ihren Versorgungsangeboten als auch zu den Arbeitsplatzangeboten in den Gewerbegebieten Albaxen, Stahle und in den Stadtkernen Höxter und Holzminden auf. Daraus hat in den vergangenen Jahren eine stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Bereich der Ortschaft Albaxen resultiert. Aufgrund der zuletzt nur noch bedingt zu befriedigenden Wohnbaulandnachfrage und der damit verbundenen Abwanderungstendenz bewilliger Familien nimmt die Bevölkerungszahl im Bereich der Ortschaft seit 1992 von 1.943 auf 1.852 Einwohner (Stand 1999) ab. Die Bauleitplanung sollte diesem Trend durch kurzfristige Bereitstellung neuer Wohnbauflächen entgegenreten, um eine angemessene Entwicklung der Ortschaft zu gewährleisten.

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen ist im Bereich der Ortschaft Albaxen an drei Stellen grundsätzlich möglich:

- im Bereich südlich der Sonderbaufläche ‚Feriendorf‘ im Nordwesten der Ortschaft,
- nördlich der Hansastrasse, zwischen den Straßen ‚Am Freihof‘ und ‚Zum Hungerborn‘,
- nordöstlich der Straße ‚Vor der Heeke‘, südöstlich der südöstlichen Bauzeile der Straße ‚Vor den Kämpfen‘, beiderseits der südöstlichen Verlängerung der Liboriusstraße.

Die in der Wesertalebene gelegene Fläche nordöstlich der Straße ‚Vor der Heeke‘ genießt gegenüber den beiden in exponierter Hanglage gelegenen Bereichen in siedlungsstruktureller Hinsicht und aus Gründen des Landschaftsbildes Priorität. Die genannten Bereiche sind grundsätzlich allesamt verfügbar; jedoch kann nur der Bereich nordöstlich der Straße ‚Vor der Heeke‘ kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden, da er sich im wesentlichen in städtischem Eigentum befindet und daher auf eine in den beiden anderen Bereichen notwendige Durchführung eines Umlegungsverfahrens mit zahlreichen privaten Grundstückseigentümern verzichtet werden kann. Abgesehen davon wird die Stadt Höxter ihre Baugrundstücke zeitnah und zu einem auch für junge Familien finanzierbaren Preis vermarkten. Aufgrund der bestehenden Nachfrage soll somit der Bereich nordöstlich der Straße ‚Vor der Heeke‘ entwickelt werden.

Das Plangebiet umfaßt überwiegend einen Teil der am südöstlichen Ortsrand von Albaxen gelegenen Erwerbsobstanbauflächen. Im westlichen Bereich des Plangebiets werden zum Teil rückwärtige Gartengrundstücke der bebauten Grundstücke an der Südostseite der Straße ‚Vor den Kämpfen‘ erfasst. Ferner erstreckt sich das Plangebiet im nordöstlichen Bereich in der Tiefe einer Bauzeile auf eine vorhandene Ackerfläche nordöstlich des Feldweges in Verlängerung der Liboriusstraße.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Lage im Wesertal relativ eben. Es fällt auf einer Länge von ca. 300 m um rund 4,0 m nach Nordosten ab.

Die seit dem 30.04.2003 wirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

## **C. Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Gebiet mit einer vorwiegend dem Wohnen dienenden Nutzung angestrebt. Die nach § 4 BauNVO neben der reinen Wohnnutzung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme der Tankstellennutzung) sind für den Bereich als verträglich anzusehen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem schutzbedürftigen Gebiet (Vorstufe eines geplanten Wasserschutzgebietes) wird die nach § 4 der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart ‚Tankstellen‘ ausgeschlossen.

### **2. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere fahrverkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Insbesondere sind die Liboriusstraße und die Straße ‚Vor der Heeke‘ hinreichend leistungsfähige Verbindungen zur örtlichen Hauptverkehrsstraße Hansastraße (ehemalige Bundesstraße), die wiederum an das überörtliche Netz - Bundesstraße 64(83) und Landesstraße 823 - angebunden ist.

Die Erschließung im Plangebiet wird neben der geplanten Verlängerung der Liboriusstraße durch eine mit einem leichten Versatz versehene Verbindungsstraße zwischen den Straßen ‚Liboriusstraße‘ und ‚Vor der Heeke‘ als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche (Einbeziehung in die vorhandene Tempo 30-Zone) vorgesehen. Die Netzbeschaffenheit läßt trotz der durchgängigen Befahrbarkeit keine Durchgangsverkehre erwarten. Im Bereich des etwa mittig angeordneten Versatzes ist der öffentliche Straßenraum aufgeweitet, wodurch der angestrebte ruhige Erschließungsstraßencharakter mit einer verstärkten Aufenthaltsfunktion unterstrichen wird. Insbesondere die mittige Erweiterung der Straße soll eine qualitätvolle Gestaltung des Aufenthaltsraumes (Kommunikationsraum, Kinderspielmöglichkeit) ermöglichen.

Die Verkehrsfläche für die Planstraßen wird in einer Breite von rd. 6,5 m festgesetzt, um neben der im Zweirichtungsverkehr befahrbaren Fahrbahn einen einseitigen Gehweg und einen einseitigen Schrammbord zu ermöglichen.

Der Ausbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfordert in Teilbereichen ggf. die Abfangung des Geländes durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und evtl. auch Stützmauern neben den Verkehrsflächen. Die Nutzung der hierfür benötigten Flächen soll nach dem Ausbau den betreffenden privaten Anliegern vorbehalten bleiben, die diese Flächen in die Gestaltung ihrer jeweiligen Grundstücke einbeziehen können. Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers werden daher durch Festsetzung den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet.

Zur Absicherung einer späteren Erschließung des Bereichs nordöstlich des Plangebiets in Fortsetzung der Planstraße über die Verlängerung der Liboriusstraße hinweg wird hier eine entsprechende Fläche als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

In Anbetracht der Ortsrandlage wird das Nutzungsmaß festgesetzt durch eingeschossige Bebauung und eine Gebäudehöhe von maximal 4,50 m (Traufhöhe). Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Feinsteuerung des vertikalen Nutzungsmaßes, das bereits durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit grob festgelegt ist.

Planerische Gesichtspunkte für das Maß der Gebäudehöhe sind insbesondere Harmonisierung mit den übrigen nutzungsmaßbezogenen Parametern, Ausnutzbarkeit eines oberhalb des Vollgeschosses angeordneten Dachgeschosses, Anpassung des Baugebiets an die angrenzende vorhandene Gebäudehöhenstruktur und Erscheinung des Baugebiets in der Landschaft.

Es werden Gebäudehöhen angestrebt, die in dem relativ ebenen Gelände eine regionaltypische angemessene Traufhöhe berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der geplanten Dachneigungen - vgl. Abschnitt 6 - soll die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) bei Zulässigkeit von eingeschossigen Gebäuden Dachgeschosse unterhalb der Schwelle zur Vollgeschossigkeit ermöglichen mit günstig ausnutzbaren großzügig bemessenen Drenpelhöhen bis ca. 1,10 m.

Auf eine Begrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird verzichtet, um eine Entwässerung von Kellergeschossen (ggf. auch von Bodeneinläufen) zu erleichtern. Es soll erreicht werden, Kellergeschosse möglichst im freien Gefälle ohne Pumpanlagen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern. Die hierdurch ggf. entstehenden untypisch hohen Sockelzonen bzw. Treppen- oder Rampenanlagen sind in der Abwägung den erreichbaren erschließungstechnischen Erleichterungen unterzuordnen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gestattet eine wohngebietstypische Bebauungsdichte. Der nach der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorzusehende Maximalwert wird zugleich den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte bzw. eine Wohnung je Hausgruppenteil begrenzt, um über die Begrenzung der in dem Plangebiet insgesamt realisierbaren Wohneinheiten ein an die konzipierten Erschließungsanlagen angepasstes Verkehrsaufkommen sicherzustellen.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen soll so weit wie möglich eine Konzentration der baulichen Anlagen im Bereich der vorderen entlang der Erschließungsstraßen orientierten Grundstücksflächen erfolgen, damit die in den rückwärtigen Grundstücksteilen erwünschten Freiräume planerisch abgesichert werden.

Die aus städtebaulicher Sicht anzustrebende Freiraumqualität erscheint auch dann gewährleistet, wenn je Baugrundstück eine kleinere Nebenanlage im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung, z. B. ein Gartengerätehaus, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen wird, soweit diese hinsichtlich ihres Bauvolumens begrenzt ist. Es erscheint in diesem Zusammenhang sachgerecht, die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück zulässigen Nebenanlagen auf einen umbauten Raum von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zu beschränken und Nebenanlagen im übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zuzulassen.

Vor diesem Hintergrund und zur Sicherstellung rückseitiger Ruhezeiten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in deren seitlicher Verlängerung sowie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (bei Garagen und seitlich geschlossenen Carports mit einem Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche) zulässig. Seitlich offene Stellplätze und Carports können damit auch vor der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren seitlichen Verlängerungen) platziert werden.

## 5. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die am Dorfrand erwünschte aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Einer weitergehenden Festlegung der Bauweise bedarf es damit im vorliegenden Fall nicht. Es sind somit sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen in dem Plangebiet zulässig.

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Angleichung an die regionaltypische Baugestaltung und unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung sowie aus den im folgenden angeführten Gründen beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf nachstehende Kriterien:

Dachform und -neigung:

Es sind 30° bis 45° Dachneigung als Sattel- oder Walmdach oder versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen (soweit diese die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten) zulässig. Die Festsetzungen lehnen sich damit an regionaltypische Dachausformungen an unter Berücksichtigung einer angemessenen Dachgeschossnutzung bei der festgesetzten Eingeschossigkeit; ferner ist diese Dachneigung für die Installation von Solarenergieanlagen sehr gut geeignet.

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sollen grundsätzlich eine gestalterische Einheit mit den Dachflächen des zugehörigen Wohngebäudes bilden; hierfür sollen diese Dachflächen zumindest annähernd die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Daher wird eine Dachneigung bis zur Neigung der Dachflächen des zugehörigen Hauptgebäudes ermöglicht. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Höhenentwicklung von an das Wohngebäude angebauten Garagen und Carports wird bei diesen Gebäuden eine Dachneigung von mindestens 22° festgesetzt.

Zudem kann eine gestalterische Einheit bezogen auf das Baugrundstück ebenfalls hergestellt werden, wenn Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach bzw. mindestens dreiseitig offene Carports mit einem Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden. Bei einer Flachdachbegrünung ergibt sich insofern eine Einbindung in die Grünstruktur des betreffenden Grundstücks. Sofern ein Carport in einer schlanken Form weitgehend transparent, d. h. mindestens dreiseitig offen ausgestaltet wird, kann auch eine Flachdachausführung ohne Begrünung in baugestalterischer Hinsicht akzeptiert werden. Derartige Dachgestaltungen von Garagen und Carports sollen jedoch nur im Zuge der Ausnahme gestattet werden.

Hauptfirstrichtung:

In dem ebenen Plangebiet ergeben sich keine geländebedingten Vorgaben der Firstrichtung. Unter Beachtung einer für eine effektive Grundstücksausnutzung sinnvollen Gebäudestellung wird die Hauptfirstrichtung daher durchgängig senkrecht oder parallel zu den Straßenkanten festgesetzt, um eine gestalterisch harmonisierende Gebäudestellung unter Ermöglichung der für die Solarenergienutzung notwendigen Ausrichtung der Hauptdachflächen sicherzustellen.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachaufbauten/Zwerggiebel: | Damit das Erscheinungsbild des Baugebietes als Teil des Ortsbildes (insbesondere aus der freien Landschaft betrachtet) nicht beeinträchtigt wird, werden Festsetzungen getroffen, um ein Übermaß an Dachaufbauten und Zwerggiebeln auszuschließen und dadurch eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine angemessene Dachgeschossnutzung müssen Dachaufbauten und Zwerggiebel deshalb einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang beim Satteldach und versetzten Pultdach bzw. zur Gratlinie beim Walmdach einhalten und dürfen Dachaufbauten eine max. Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Ferner dürfen aus diesem Grund Zwerggiebel- und Dachgaubenbreiten zusammen je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachseite aufweisen. |
| Drempelhöhe:               | Eine Begrenzung der Drempelhöhe erscheint in Anbetracht der Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe entbehrlich. Damit sind Drempelhöhen zulässig bis zu einer Höhe, die unter Beachtung der vorgenannten zulässigen Dachneigungen und Dachaufbauten bzw. Zwerggiebel kein Vollgeschoss im Dachgeschoss entstehen lassen und zu keiner Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe und Geschossigkeit führen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Materialien:               | Auf eine Festsetzung der zu verwendenden Materialien wird zur Sicherstellung einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit verzichtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundstückseinfriedungen:  | Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang den seitlichen Grenzen der Vorgartenzonen (zu den Nachbargrundstücken) soll sich im wesentlichen an den regionaltypischen Einfriedungsformen orientieren und dabei zugleich die angestrebte Durchgrünung des Baugebiets unterstützen. Daher werden hierfür neben Holzzäunen ausschließlich Grundstückseinfriedungen als lebende Hecken (ggf. mit nicht sichtbaren Drahtzäunen) oder berankte bzw. bepflanzte Naturstein-, Ziegel- oder Pflanzsteinmauern bis max. 1,35 m Höhe zugelassen.                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 7. Begrünung

Die Festsetzungen verfolgen zur besseren Einbeziehung des Baugebiets in die umgebenden Wohngebiete und zur besseren Einbindung der Bebauung in die ortschaftsumgebende Landschaft sowie aus ökologischen Gründen eine durchgängige Durchgrünung des Plangebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit heimischen Bäumen, wodurch zugleich eine gerechte Verteilung des Anpflanz- und Pflegeaufwands für die Begrünung erfolgt. Der festgesetzte Begrünungsumfang soll diesen ökologischen Anforderungen und zugleich auch den Ansprüchen an eine angemessene Freiflächengestaltung und -nutzung gerecht werden.

An den Plangebietsrändern zur freien Landschaft werden ferner ca. 3,0 m breite Flächen zum (flächendeckenden) Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine dorfgestalterisch sowie landschaftspflegerisch sinnvolle Dorfrandbegrünung zu gewährleisten - vgl. Abschnitt H.

## D. Ver- und Entsorgung

### 1. Versorgung

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

### 2. Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Um die bestehenden Mischwasser- Kanalanlagen nicht weiter zu belasten bzw. nicht zu überlasten, soll die Entwässerung der Grundstücke abgesehen von den Baugrundstücken, die direkt an die Straße ‚Zur Heeke‘ angrenzen und dort an den Mischwasserkanal angeschlossen werden können, im Trennsystem erfolgen. Hierfür ist die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserkanälen vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss des Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Liboriusstraße, von wo aus es über öffentliche Kanäle zur Kläranlage Holzminden gelangt. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Hungerborngraben ist wegen mangelnder Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

Das Plangebiet ist nach dem hydrogeologischen Gutachten vom 15.11.2002 für eine Versickerung geeignet ( $k_f = 2,6 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ ), so dass eine zentrale Versickerungsanlage geplant ist. Das Regenwasser soll im Baugebiet versickern, da die Errichtung eines Versickerungsbeckens außerhalb des Baugebietes nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund soll eine Anordnung einer Versickerungsanlage innerhalb des Plangebietes auf dem städtischen Grundstück im Tiefpunkt des Plangebietes südwestlich der geplanten Einmündung der Planstraße in die Verlängerung der Liboriusstraße erfolgen. Ferner soll in diesem Bereich dem Versickerungsbecken ein Regenklärbecken zur Regenwasserbehandlung vorgeschaltet werden im Hinblick auf den gebotenen Schutz des Grundwassers.

Das Plangebiet befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich (Vorstufe eines späteren Wasserschutzgebietes). Im Hinblick darauf ist neben einer Behandlungsanlage und der vorgesehenen Einleitung durch die belebte Bodenzone sicherzustellen, dass die Versickerungsanlage einen ausreichenden Grundwasserabstand einhält. Nach den Messergebnissen der nahegelegenen Grundwassermessstelle (INDWG033) wurde in den vergangenen Jahren eine Grundwasserstandstiefe von maximal 13,22 m und minimal von 9,87 m gemessen. Bei der geplanten Sohltiefe des Versickerungsbeckens ergibt sich damit ein Grundwasserabstand von 6,75 m, der als hinreichend angesehen wird.

## E. Umweltverträglichkeit

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Sinne von Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das UVP-Gesetz sieht danach erst bei Städtebauprojekten mit mindestens 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche eine allgemeine Pflicht und bei Städtebauprojekten mit mindestens 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Im vorliegenden Plangebiet, das eine Gesamtgröße von rd. 22.044 m<sup>2</sup> aufweist, werden beide Schwellenwerte deutlich unterschritten: Es wird bei einer für allgemeine Wohngebiete maximalen Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von rd. 7.800 m<sup>2</sup> auf den Baugrundstücken und eine versiegelte Verkehrsfläche für die Erschließungsanlagen von rd. 2.350 m<sup>2</sup> erreicht, so dass insgesamt von bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen von bis zu rd. 10.150 m<sup>2</sup> auszugehen ist.

Der Bebauungsplan steht nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt, das eventuell durch Kumulierung zu einer UVP-Pflicht führen könnte.

Vor diesem Hintergrund besteht nach dem UVP-Gesetz weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Durchführung einer Vorprüfung zur eventuellen Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. In Anbetracht dieser Tatsache und vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Fall auch ohne UVP sichergestellt ist, dass sämtliche umweltrelevante Aspekte der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig abgewogen werden, wird auf ein förmliches Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung verzichtet.

## **F. Immissionsschutz**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten reicht bis auf ca. 200 m an die südlich gelegene Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 64/83. Die Fläche weist ferner einen Abstand von ca. 90 m zu dem südwestlich vorhandenen Sportplatz auf und grenzt an die südwestlich vorhandene Trainingsfläche. Die Auswirkungen des Verkehrslärms der Bundesstraße als auch des Sportlärms von den geschilderten Sportanlagen auf die geplanten Wohnbaugrundstücke sind im Mai 2000 von dem Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, in schalltechnischer Hinsicht untersucht worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Sportlärms zu den aktuellen Belegungszeiten der Sportanlagen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und die bezüglich des Verkehrslärms heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten (zum Teil sogar deutlich unterschritten) werden.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind daher nicht erforderlich. Andere schutzerfordernde Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **G. Denkmalschutz**

Im Bereich des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden und Bodendenkmale nicht bekannt.

## **H. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt des bislang weitgehend unbebauten Plangebiets in Form von Erschließungsanlagen und Bebauung ermöglicht. Die möglichen Eingriffe sind auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet und der vorhandenen ökologischen Wertigkeit des Plangebiets gegenübergestellt worden.

Danach weist das entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaute und begrünte Plangebiet in dem zugrunde gelegten Prognosehorizont von 30 Jahren per Saldo eine höhere ökologische Wertigkeit auf als der vorhandene Zustand mit im wesentlichen intensiv genutzten Obstanbau- und Ackerflächen. Die ökologische Bilanz ist somit ausgeglichen.

Zur Einbindung der Baugebiete in die Landschaft werden Maßnahmen zur Dorfrandbegrünung festgesetzt - vgl. Abschnitt C.7.

Eine weitergehende Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt ist somit nicht erforderlich.

## **I. Altlasten**

Nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter befinden sich innerhalb des Plangebietes und in dessen näherer Umgebung (600-m-Radius) keine Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen.



## J. Bodenordnende Maßnahmen

Die wesentlichen Teile des Plangebiets einschließlich der für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Höxter. Die übrigen im Plangebiet liegenden Grundstücke weisen bereits zweckmäßig bebaubare Zuschnitte auf oder können durch einfache Teilungen in bebaubare Grundstücke aufgeteilt werden. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist damit nicht erforderlich.

## K. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist in seiner äußeren Anbindung ausreichend erschlossen. Die Kosten der inneren Erschließung werden überschläglich wie folgt ermittelt:

|                                                                                 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Schmutz- und Regenwasserkanal einschließlich Regenklär- und Versickerungsbecken | 325.000,-- EUR |
| Straßenbau                                                                      | 190.000,-- EUR |
| Beleuchtung                                                                     | 8.000,-- EUR   |
| <hr/>                                                                           |                |
| Gesamt                                                                          | 523.000,-- EUR |
|                                                                                 | =====          |

Höxter, den 25.03.2004

**STADT HÖXTER**  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Franke

Franke  
Technischer Beigeordneter