

Neues Baugebiet mit Platz für 100 Wohneinheiten

Der Planungsausschuss legt die Details für die künftige Bebauung auf dem Areal Im Flor fest. Damit will die Stadt der Nachfrage nach Bauland in der Kernstadt begegnen. So sieht's aus.

Simone Flörke

Höxter. Ein wichtiger Schritt für Höxters Zukunft ist geschafft – auch wenn es eine schwere Geburt war: Das Kind kann sich sehen lassen. Der Planungsausschuss hat das neue Wohnbaugebiet Im Flor nach rund eineinhalbstündiger Diskussion mit vielen Details und Änderungsanträgen einstimmig baurechtlich auf den Weg gebracht. Zwischen der Straße Im Flor, Bergstraße und Triftweg können in Zukunft auf einer Fläche von 20.000 Quadratmetern bis zu 100 Wohneinheiten errichtet werden – in zentraler Lage. Es bestehe „erheblicher Bedarf an Wohnbauland“, heißt es vonseiten der Stadt.

Das derzeitige Angebot in der Kernstadt beschränke sich im Wesentlichen auf einzelne Baulücken in Privathand. Aber: Es sei davon auszugehen, dass die Nachfrage an Bauland weiter zunehme, weil Höxters Attraktivität durch „zukunftsweisende Investitionen“ und den Fokus der Landesgartenschau sowie der Ansiedlung von Gewerbe und anderen Einrichtungen zugenommen habe. „Die Fläche ‚Im Flor‘ bietet aufgrund ihrer zentralen Lage eine geeignete Möglichkeit zur Entwicklung neuen Wohnraums“, hatte Bürgermeister Daniel Hartmann erklärt.

Schon vor mehr als zwei Jahren, im November 2022, hatte der Ortsausschuss Stadtkern den Beschluss für das Baugebiet Im Flor angestoßen, dem drei Entwürfe folgten. Die Vorzugsvariante mit rund 100 Wohneinheiten soll sich „homogen in die vorhandene Bestandsstruktur“ einfügen. „Eine dichtere Bebauung ist an den Gebietsrandlagen vorgesehen, während die Baukörper entlang der Straßenflächen eine geschützte Quartiersstruktur im Inneren gewährleisten“, so die Planer. Die Gebäudeanordnung berücksichtige die topographische Situation, um Verschattungen



Das neue Baugebiet an der Straße Im Flor in Höxter.

Foto: Simone Flörke

der Nachbarbebauung und der geplanten Dachflächen zu minimieren, sowie die privaten Gartenflächen vorzugsweise nach Süden oder Westen auszurichten. Maxime: „vielfältige Wohnnutzung“ und „quartiersgerechte Aufenthaltsqualität“, zu der der dann verkleinerte Bolzplatz sowie eine Spiel- und Freizeitfläche gehörten.

Das Areal Im Flor ist schon an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, derzeit komplett unbebaut und soll Wohnraum für Einfamilien, Doppel-, Reihen- und Geschoss-Wohnungsbau bieten. An zwei Seiten gibt es Baumreihen/Alleen mit Kastanien und Linden. Und die sollen – so die Ausschussmitglieder unisono – erhalten bleiben. Ob nun auf privat erworbenem Baugrund oder in den Händen und der Pflege der Stadt, das müsse die Vermarktung der Baugrundstücke ergeben. Erschlossen werden soll das Wohnbaugebiet über die drei Straßen, drinnen sind verkehrsberuhigte Bereiche so-

Zweieinhalb Jahre hat es gedauert. Nun steht das Neubaugebiet Im Flor, das eine große Lücke in Höxters Attraktivitätskompass schließt, vor der Realisierung. Die Zinsen sind wieder bauherrnfreundlich niedrig. Junge Familien sollen in Höxter ein Zuhause finden. Fachkräfte ihre Familien mitbringen können und bleiben. Es ist und war dringend notwendig, diesen Schritt zu tun. Sehr dringend. Denn was ist eine Kreisstadt im ländlichen Raum ohne eine Baumöglichkeit? Abgesehen von den Baulücken in der Stadt, die meist schnell weg sind, bevor sie überhaupt mal auf den Markt

wie Fuß- und Radwege geplant. Dazu eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Doch welche Bebauung, welche Begrünung und welche Höhen sind erlaubt? Darüber gab es eine lange Dis-

Kommentar

Entscheidung für Generationen



Simone Flörke

kommen. Aber: Höxter hat es sich auch dem Weg nicht leicht gemacht. Das wurde auch wieder in der Sitzung des Planungsausschusses deutlich. Viele, sehr viele Details kamen noch einmal auf den Tisch, wurden einzeln abge-

kussion, allein acht Änderungsanträge der FDP sowie weitere Fragen der SPD, die einzeln abgestimmt wurden und von denen mehrere durchkamen. Tenor bei allen Mitgliedern: So wenig Regulie-

stimmt – was manchem Ausschussmitglied oder Zuhörer zwischenzeitlich immer mal wieder ein aufstöhnendes „Puh“ entlockte. Und den Ausschussvorsitzenden zur Bemerkung zum Antragsteller veranlasste: „Da haben Sie uns was Schönes eingebracht.“ Aber: Sorgfalt war und ist bei solchen Planungen oberste Pflicht. Denn es ist eine Entscheidung für Generationen, privat und öffentlich. Und die sollte nicht leichtfertig durchgewunken werden. Auch wenn's drängt: Mit Ruhe und dem Blick fürs Detail lassen sich die Dinge besser an.

simone.floerke@nw.de

rung wie möglich, so viel wie nötig: „Das weiß der Häuslebauer“, sagte etwa Martin Hillebrand (FDP) mehrfach. Aber es wurde auch deutlich: Vieles ist persönliche Geschmackssache, anderes be-

reits in der Landesbauordnung vorgegeben. Kommunal kann man dem aber noch einen drauf setzen, betonte Thomas Schwingel (Stadt). Das dann Landesvorgaben toppe.

Dennoch: und das betonte Hillebrand in seinen Ausführungen, wolle man potenziellen Bauherren und Bauherinnen „bezahlbaren Wohnraum für jeden“ anbieten. Deshalb müssten planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben so sein, dass sie nicht in Luxus ausarteten. Zum Beispiel bei Fassaden- oder Dachbegrünung, Solaranlagen (Pflicht) mit vorgegebenen Speichergrößen. Letzteres: „Total überflüssig, weil mehrheitlich die Bauherren selbst auf die Idee kommen und ihr Energieverhalten selbst bewerten können.“ Seine Mahnung: „Wir überregulieren uns.“ Dennoch, so Schwingel, sei einiges eben notwendig – zum Beispiel die Maximalhöhenbegrenzung von Einfriedungen („sonst mauern sich die Menschen mit zwei Metern runderum ein“), nun festgelegt auf maximal 50 Zentimeter Mauer, die Einfriedung insgesamt auf maximal 1,30 Meter und Gehölze bis zwei Meter. Während solche Vorgaben die Mehrheit der Ausschussmitglieder fanden, wurden andere Streichungsanträge der FDP mehrheitlich abgelehnt: wie der Verzicht auf den Hinweis, dass Schotter- oder Steingärten verboten seien. Das steht weiterhin drin. Genau wie die Vorgabe, den entnommenen Oberboden – also die oberste 30-Zentimeter-Schicht – auf dem Grundstück zu belassen.

Wie geht es nun weiter? Der Ausschuss votierte einstimmig für den neuen Bebauungsplan – flächennutzungsrechtlich ist man hier bereits im Wohnbaugebiet – und die öffentliche Auslegung für einen Monat, inklusive der beschlossenen Änderungen. Nun hat der Rat am Donnerstag, 20. März, (18 Uhr, Historisches Rathaus) das letzte Wort zum Aufstellungsbeschluss.