

**Flächennutzungsplan der Stadt Höxter
24. Änderung im Bereich von Höxter-Stadtkern**

Erweiterung eines sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“

Begründung



Verfahrensstand

Feststellungsbeschluss vom 22.02.2023

Inhalt

A	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1	Planungsanlass	2
2	Planungsziele und -zwecke	2
B	Plangebiet und Rahmenbedingungen	2
1	Plangebiet	2
1.1	Städtebauliche Situation	2
1.2	Planungsrechtliche Situation	3
2	Planungsbindungen	4
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
2.3	Integriertes Städtebauliches Stadtentwicklungskonzept	5
2.4	Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete	5
2.5	Klimaschutz	5
2.6	Überschwemmungsgebiete	5
2.7	Starkregen	5
2.8	Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz	6
2.9	Altlasten	6
2.10	Denkmalschutz / Archäologie	6
C	Planinhalte	7
1	Planungsrechtliche Darstellungen	7
2	Nachrichtliche Übernahmen	7
D	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
E	Planaufstellungsverfahren	9

A Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**1 Planungsanlass**

Der am nordöstlichen Stadtrand von Höxter-Stadtkern am Ortsausgang in Richtung Albaxen gelegene Möbelfachmarkt („WeserWohnWelt“) beabsichtigt, seine Lagerkapazität zu erweitern. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar östlich an das vorhandene Gebäude an.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Höxter stellt die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.¹ Die Fläche des bestehenden Möbelfachmarktes ist als Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ dargestellt. Für die beabsichtigte Erweiterung der Lagerkapazitäten des Möbelfachmarktes ist die entsprechende Erweiterung des Sondergebietes „Möbelfachmarkt“ erforderlich.

2 Planungsziele und -zwecke

Mit der 24. FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Lagerkapazitäten des Möbelfachmarktes geschaffen. Zur weiteren planerischen Steuerung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 8/39, 2. Änderung und Ergänzung, aufgestellt.

B Plangebiet und Rahmenbedingungen**1 Plangebiet****1.1 Städtebauliche Situation****Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet der 24. FNP-Änderung liegt am nordöstlichen Stadtrand von Höxter; es ist ca. 7.000 m² groß. Es wird derzeit für den Erwerbsobstanbau genutzt.

Westlich befindet sich der Möbelfachmarkt („WeserWohnWelt“), nördlich und östlich erstrecken sich Flächen des Erwerbsobstanbaus, südlich liegt ein Bau- und Heimwerkermarkt („OBI“). Zwischen diesem und dem Plangebiet der 24. FNP-Änderung verläuft die Bundesstraße 64/83 mit einem begleitenden Rad-/Wirtschaftsweg.

Auch die weitere Umgebung des Plangebietes ist westlich und südwestlich durch Handelsnutzungen geprägt (ein weiterer Bau- und Heimwerkermarkt, zwei Autohäuser, ein Gartenfachmarkt). Ergänzt werden diese durch Schnellimbiss, Tankstelle und einen Transporterverleih. Südöstlich des Plangebietes liegt das Gelände der Kläranlage.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des vorhandenen Möbelfachmarktes erfolgt über die Albaxer Straße (B 64/83) und eine städtische öffentliche Stichstraße. Straßenbegleitend verläuft ein Rad-/Wirtschaftsweg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe; sie wird durch die Buslinie R 21 Höxter – Albaxen – Stahle – Holzminden bedient.

¹ Flächennutzungsplan der Stadt Höxter; Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.1.2005; zuletzt geändert am 15.01.2017

Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

In der Albaxer Straße (B 64/83) ist eine Trennkanalisation vorhanden. Die Flächen des Plangebietes der 24. FNP-Änderung können dort angeschlossen werden.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Höxter stellt für den Ergänzungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung ist mit der beabsichtigten Erweiterung des Möbelfachmarktes nicht vereinbar. Daher wird der FNP im Zuge der 24. Änderung geändert, indem das bestehende Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ erweitert wird.

Ein Bebauungsplan existiert für den Ergänzungsbereich nicht. Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für den bestehenden Möbelfachmarkt besteht der Bebauungsplan Nr. 8/39, 1. Ä.² Zur Realisierung des Planungszieles wird zeitlich parallel zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 8/39, 2. Änderung und Ergänzung aufgestellt.

² Bebauungsplan Nr. 8/39 „Unter dem Weinberg“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 24.07.2013)

2 Planungsbindungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter)³ – liegt der Bereich der 24. FNP-Änderung im Übergangsbereich zwischen der Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“. Allerdings ist diese Darstellung nicht parzellenscharf, sondern generalisierend, sodass die Erweiterungsfläche des Möbelfachmarktes als von den Regionalplandarstellungen noch gedeckt eingestuft wird.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 10.06.2020 die Anpassung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erklärt.⁴

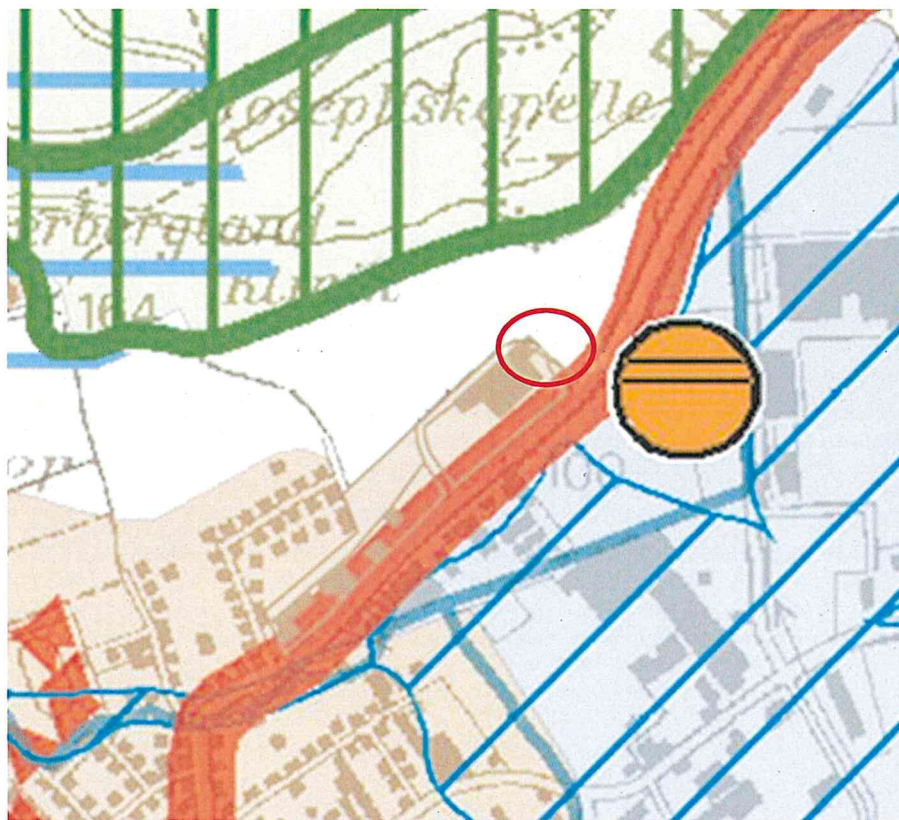


Abb. 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Auszug) mit Kennzeichnung des Plangebietes der 24. FNP-Änderung

³ Regionalplan Detmold – Oberbereich Paderborn Kreise Paderborn und Höxter vom 07.01.2008; zuletzt geändert am 17.12.2019

⁴ Bezirksregierung Detmold: Verfügung v. 10.06.2020 – Az.: 32.405.20.1-3992

2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29.10.2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.⁵

Der Standort an der Albaxer Straße ist nach diesem Konzept ein „Vorrangstandort“ für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe; die Planung entspricht damit den Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

2.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Höxter hat am 31.01.2019 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Historischer Stadtkern und Corvey verabschiedet.⁶ Das Plangebiet der 24. Änderung des FNP liegt außerhalb des Konzeptgebietes.

2.4 Landschafts- und Naturschutz: Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. In ca. 150 m nordöstlicher Entfernung verlaufen am Waldrand die Grenzen des Naturschutzgebietes „Teufelsschlucht“⁷ und des FFH-Gebietes „Buchenwälder der Weserhänge“.

In ca. 100 m nördlicher Entfernung verläuft am Waldrand die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Räuschenbergplateau mit Löß-Hangzone zwischen Höxter und Brenkhausen“.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete hat die 24. FNP-Änderung nicht.⁸

2.5 Klimaschutz

Zur Begrenzung der negativen Folgen für das Kleinklima werden auf der Ebene der Bebauungsplanung ggf. geeignete Regelungen (Begrünung, Bepflanzung, Begrenzung der Versiegelung etc.) getroffen.

2.6 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

2.7 Starkregen

Eine Teilfläche des Änderungsbereiches liegt innerhalb einer Fläche, auf der laut Starkregengefahrenhinweiskarte bei seltenen bis extremen Ereignissen mit erhöhten Wasserständen bzw. Abflussgeschwindigkeiten gerechnet werden muss. Es empfiehlt sich, Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge zu ergreifen.

⁵ Junker + Kruse – Stadtforschung und Planung, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

⁶ pesch partner – architekten stadtplaner: Städtebauliches Entwicklungskonzept Historischer Stadtkern und Corvey (2019)

⁷ Kreis Höxter: Landschaftsplan Nr. 1 „Wesertal mit Fürstenauer Bergland“, rechtskräftig seit dem 04.02.2006; zuletzt geä. durch 3. Ä. v. 03.04.2020

⁸ Umweltinstitut Höxter: Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8/39 „Unter dem Weinberg“ sowie zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans (06/2022), S. 14

2.8 Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Höxter-Corvey“. Die zuständige Wasserschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die beabsichtigte Erweiterung des Möbelfachmarktes den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.⁹ Die Gas- und Wasserversorgung Höxter hat keine Einwände gegen die Planung geäußert.¹⁰

2.9 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.10 Denkmalschutz / Archäologie

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die LWL-Denkmalpflege hat in ihrer Stellungnahme keine denkmalfachlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.¹¹ Sie hat allerdings darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb bedeutsamer und landesbedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche liegt, die in den kulturlandschaftlichen Fachbeiträgen beschrieben werden. Die in den Fachbeiträgen formulierten Ziele und Maßnahmen, insbesondere das Ziel der Erhaltung bzw. Reaktivierung überkommener historischer Sichtbeziehungen, seien im weiteren Verfahren zu beachten. Im Umweltbericht zur vorliegenden Bauleitplanung ist das entsprechend berücksichtigt worden.

Die LWL-Denkmalpflege kommt insgesamt zu der Bewertung, dass „die Sichtbarkeit der geplanten Erweiterungen für die relevanten Sichtachsen des Baudenkmals und UNESCO Welterbes der Kultur, ehem. Reichsabtei Corvey, teilweise vorhanden ist, jedoch unter Einbeziehung der Aspekte des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NRW und der `Sichtachsen sowie Blickbeziehungen` gemäß Managementplan nicht erheblich ausfällt.“¹²

⁹ Kreis Höxter: Stellungnahme v. 15.12.2021

¹⁰ Gas- und Wasserversorgung: Stellungnahme v. 18.11.2021

¹¹ LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen: Stellungnahme v. 16.12.2021

¹² ebd.;
Ringbeck u. a.: Das karolingische Westwerk und die Civitas Corvey – Teil A: Managementplan (o. J.)

C Planinhalte**1 Planungsrechtliche Darstellungen**

Dem Planungsziel entsprechend wird für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ nach § 11 BauNVO dargestellt bzw. wird das südwestlich gelegene Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ um den Änderungsbereich erweitert. Konkretisierende Regelungen, z. B. zu überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, werden auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen. Ein entsprechender Bebauungsplan (B-Plan Nr. 8/39, 2. Änderung und Ergänzung) wird zeitlich parallel zur 24. FNP-Änderung aufgestellt.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Höxter-Corvey“ wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

D Wesentliche Auswirkungen der Planung**Artenschutz**

Für das Plangebiet der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt worden.¹³ Im Ergebnis ist für einige Tierarten das potenzielle Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ermittelt worden. Jedoch kann durch geeignete Maßnahmen und Regelungen auf nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebenen gegengesteuert werden.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Für das Plangebiet ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Neben der o. g. Artenschutzprüfung ist in diesem Zusammenhang ein Umweltbericht erarbeitet worden.¹⁴ Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Erweiterung des Sondergebiets zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche (durch Versiegelung). Ebenso kann eine – wenn auch geringe – Behinderung bzw. Umlenkung der Kaltluft nicht ausgeschlossen werden. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist daher zu erwägen, inwieweit durch entsprechende Festsetzungen die befürchteten Beeinträchtigungen gemindert oder sogar vermieden werden können.

¹³ Umweltinstitut Höxter: Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8/39 „Unter dem Weinberg“ sowie zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans (06/2022)

¹⁴ s. Fußnote 13

Schutzgut	Art und Beurteilung der Folgewirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Wohnbebauung vorhanden oder räumlich betroffen Erholungs- und Freizeitnutzung wird nicht oder allenfalls bauzeitlich beeinträchtigt.	nein
Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt	keine Schutzgebiete/-gegenstände betroffen keine Sonderstandorte oder höherwertigen Biotope vorhanden keine seltenen oder störungsfälligen Arten zu erwarten, potentielle Beeinträchtigungen durch wandernder Amphibien können durch geeignete Maßnahmen (vergl. Kap. 4.6) vermieden werden	nein, bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zum Amphibienschutz
Boden und Fläche	möglicher Verlust sämtlicher Bodenfunktion durch Versiegelung	ja, bauleitplanerische Abwägungsentscheidung zugunsten der Ausweisung eines Sondergebietes
Wasser	Keine Oberflächenwasser (Fließ-/Stillgewässer) vorhanden oder räumlich betroffen. Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebietes können vermieden werden. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung aufgrund der Flächengröße unerheblich	nein
Klima und Luft	Nachteilige Veränderungen des Kaltluftstroms für klimatische Bedarfsräume können nicht vollständig ausgeschlossen werden Änderungsbereich aufgrund Lage und geringer Größe für die Frisch- und Kaltluftproduktion eher von untergeordneter Bedeutung. Nachteilige Veränderung des Lokalklimas durch zusätzliche Versiegelung ist aufgrund einer ausreichenden Durchlüftung nicht als erheblich anzunehmen	ja, bauleitplanerische Abwägungsentscheidung zugunsten der Ausweisung eines Sondergebietes
Landschaftsbild/Landschaftserleben	Keine bzw. allenfalls bauzeitliche nachteilige Umweltwirkungen zu erwarten	nein
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. Keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturlandschaftselemente zu erwarten	nein
Wechselwirkungen	über die Schutzgutbetrachtung erfolgt	nein

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung werden landwirtschaftlichen Flächen (Erwerbsobstanbau) in Anspruch genommen.

Verkehr

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr.

Technische Infrastruktur

Änderungen der technischen Infrastruktur sind mit der Planung nicht verbunden.

Bodenordnung

Durch die Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Haushalts- und Finanzplanung

Die Planung hat keine Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzplanung.

Nachteilige Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

E**Planaufstellungsverfahren****Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB**

Der Planungsausschuss hat am 23.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 24. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Durchführung: 17.11.2021 – 17.12.2021

Es sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Durchführung: 17.11.2021 – 17.12.2021

Es sind Stellungnahmen vorgetragen worden. Änderungen der beabsichtigten Planinhalte haben sich nicht ergeben.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Durchführung: 23.09.2022 – 24.10.2022

Es sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Durchführung: 23.09.2022 – 24.10.2022

Dabei wurden planungsrechtlich relevante Stellungnahmen vorgetragen. Planänderungen haben sich daraus nicht ergeben.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Höxter hat am 22.02.2023 den Feststellungsbeschluss gefasst.

F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

AufgestelltHöxter, den ...*20.03.2023*...

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
In Vertretung



Claudia Koch
Baudezernentin

**Anlage:**

- Umweltinstitut Höxter: Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8/39 „Unter dem Weinberg“ sowie zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans (06/2022)