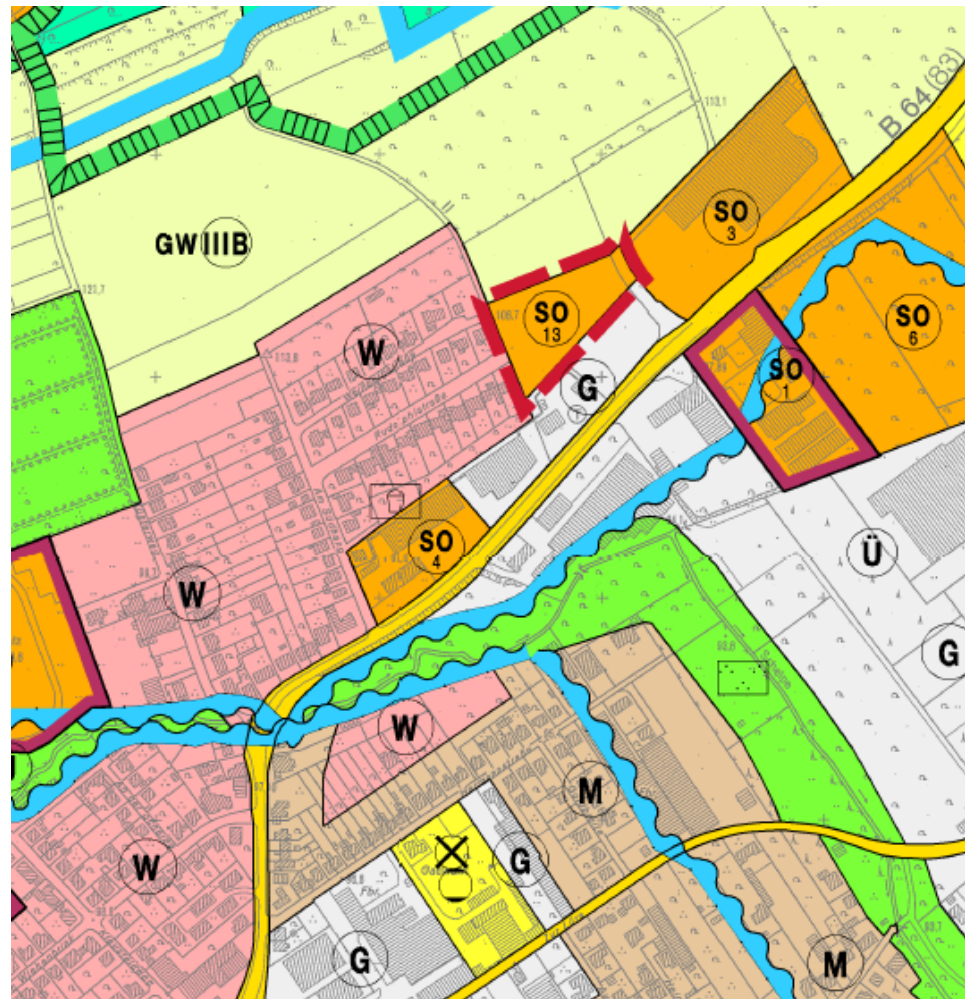


STADT HÖXTER

Begründung

Flächennutzungsplan der Stadt Höxter
11. Änderung im Bereich von Höxter-Stadtkern

Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“



Verfahrensstand Feststellungsbeschluss
vom 21. Mai 2014

Inhalt

A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
1	Anlass der Planänderung	3
2	Städtebauliche Situation	3
3	Planungsbindungen	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	4
4	Umweltschutz	4
4.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	4
4.2	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	4
4.3	Artenschutz	5
4.4	Schutzgebiete	5
4.5	Immissionsschutz	5
5	Niederschlagswasser	5
6	Verbindliche Bauleitplanung	5
B	Umweltbericht	6
1	Einleitung	6
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	6
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	7
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1	Mensch	8
2.2	Arten und Lebensgemeinschaften	10
2.3	Boden	11
2.4	Wasser	13
2.5	Klima/Luftqualität	14
2.6	Landschaftsbild	14
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16

4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
4.1	Vermeidung und Minderung	16
4.2	Ausgleich	18
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
9	Literatur und Quellen	22

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1 Anlass der Planänderung

Der im Gewerbegebiet Pfennigbreite der Stadt Höxter ansässige Fachmarkt für Heimtextilien, Sanitäranlagen, Farben und Tapeten sowie Bodenbeläge („Hammer“-Fachmarkt) beabsichtigt, seinen Standort an den nordöstlichen Stadtrand von Höxter – Ortsausgang in Richtung Albaxen nördlich der Albaxer Straße – zu verlagern. Die Verkaufsfläche des Marktes soll an dem neuen Standort etwa 2.800 m² betragen. An dem bisherigen Standort beträgt die Verkaufsfläche 1.750 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück (8.000m²) nördlich der Albaxer Straße teilweise als Gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung des großflächigen Fachmarktes ist beabsichtigt, im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ darzustellen.

2 Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Standortes an der Albaxer Straße ist fast ausschließlich von nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen geprägt; hier befinden sich unter anderem Fachmärkte für Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Elektronik sowie zwei Autohäuser. Westlich grenzt Wohnbebauung an; nördlich erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen bis zum Waldrand des Räuschenberges.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll über eine Stichstraße von der Albaxer Straße aus erfolgen.

3 Planungsbindungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter)¹ – war das Gebiet nördlich der Albaxer Straße, in dem auch das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Die Stadt Höxter hatte im Zusammenhang mit der Aufstellung der westlich an das Plangebiet der 11. FNP-Änderung angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/39 „Unter dem Weinberg“ – Sondergebiet „Möbel-fachmarkt“ am 24. Mai 2012 bei der Bezirksregierung Detmold beantragt, den bisher im Regionalplan dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen in die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs zu ändern. Die entsprechende 6. Änderung des Regionalplans hat der Regionalrat am 4. März 2013 aufgestellt. Die Regionalplanänderung ist am 6. März 2013 der Landesplanungsbehörde angezeigt worden.

¹ Regionalplan Detmold – Oberbereich Paderborn Kreise Paderborn und Höxter vom 7.1.2008; zuletzt geändert am 25.6.2013

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 11. Dezember 2013 die Anpassung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erklärt.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist ca. 8.000 m² groß. Von dieser Fläche ist der größte Teil (4.500 m²) im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt² und entsprechend im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8/38 „Am Südhang“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Der übrige (nordwestliche) Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beide Teilflächen sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der genannte Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ dargestellt.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Höxter verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Höxter am 29. Oktober 2009 die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste festgelegt hat.³ 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.

4 Umweltschutz

4.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Auswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe unten, Teil B).⁴

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Änderung des Flächennutzungsplans für keines der geprüften Schutzgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen.

4.2 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die konkrete Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8/38 „Am Weinberg“, 1. Änderung und Ergänzung ist als externer Ausgleich eine Renaturierungsmaßnahme am Fließgewässer der Saumer in der Gemarkung Fürstenau vorgesehen.

² Flächennutzungsplan der Stadt Höxter; Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.1.2005; zuletzt geändert am 14.3.2012

³ Junker + Kruse – Stadtforschung und Planung, Dortmund: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Höxter (2009)

⁴ Umwelt-Institut Höxter: Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter (Februar 2014)

4.3 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden.⁵ Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat ergeben, dass für alle potenziell vorkommenden streng oder besonders geschützten Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

4.4 Schutzgebiete

Grund- und Quellwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Höxter-Corvey“ (Brunnen „Kapellenbreite“ nördlich des Schlosses Corvey). Eine Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ist nicht zu erwarten.

4.5 Immissionsschutz

Die zu erwartenden Lärmimmissionen, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken, sind in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Fachbüro Brilon Bondzio Weiser ermittelt worden.⁶ Die an Wohngebiete grenzende Darstellung eines Sondergebietes und eines Gewerbegebietes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich als unproblematisch bewertet. Konkrete Regelungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Betriebslärm werden auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

5 Niederschlagswasser

Derzeit ist eine Teilfläche der Bundesstraße 64/83 mit drei Regenwassereinfläufen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Nach einer Vereinbarung zwischen der Stadtentwässerung Höxter, dem Kreis Höxter als Untere Wasserbehörde, dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Bezirksregierung Detmold vom 10.4.2014 sollen die Regenwassereinfläufe an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen künftig der Kläranlage Höxter zugeleitet werden.

Dorthin soll – nach Vorbehandlung auf den Grundstücken – auch das innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden. Die Planung der Maßnahme erfolgt durch die Stadtentwässerung Höxter innerhalb des Jahres 2014. Die Umsetzung ist für die Jahre 2015/16 vorgesehen.

6 Verbindliche Bauleitplanung

Parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 8/38 „Am Südhang“, 1. Änderung und Ergänzung, aufgestellt. In dem Bebauungsplan soll im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ festgesetzt werden. Hinzukommen sollen unter anderem Regelungen zu den zulässigen Warensortimenten.

⁵ Umwelt-Institut Höxter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten 11. FNP-Änderung und zur 1. Änderung des B-Plans 8/38 „Am Südhang“ in Höxter (Dezember 2013)

⁶ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8/38 „Am Südhang“ in Höxter (Schlussbericht - Februar 2014)

B Umweltbericht

1 Einleitung

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8/38 „Am Südhang“ plant die Stadt Höxter die 1. Änderung und Ergänzung vorzunehmen. Als Voraussetzung wird daher die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter erforderlich. Mit Beschluss des Gesetzes zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung sowie zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) und damit verbunden der Novellierung des BauGB 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für alle Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung des Planwerkes erforderlich. In der Anlage 1 BauGB werden hierzu die anzuwendenden inhaltlichen Anforderungen formuliert.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen, bewertet diese und legt die Ergebnisse in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. In einer zusammenfassenden Erklärung wird nachfolgend dargelegt, inwieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Für das zeitgleich erfolgende Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8/38 „Am Südhang“ wird ebenfalls ein Umweltbericht erforderlich und erstellt. Dieser wird die Aussagen des hier vorliegenden Umweltberichts aufgrund des höheren Detaillierungsgrades weiter konkretisieren.

Im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring), zu deren Durchführung die Umweltprüfung Hinweise liefert, trägt die Stadt Höxter nach der Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen erkannt und ggf. korrigiert werden.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans erstreckt sich die hier vorliegende Umweltprüfung lediglich auf die geplante Erweiterungsfläche und legt dar, welche Umweltauswirkungen aufgrund dieser Erweiterung zu erwarten sind.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Ein Bedarf zur Änderung des Flächennutzungsplans besteht infolge der geplanten Änderung und Ergänzung eines aktuell für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Bereiches nördlich der B 64/83 „Albaxer Straße“ in ein Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“. Die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Erweiterungsfläche beträgt etwa 0,35 ha und befindet sich nördlich anschließend an das Gebiet für gewerbliche Bauflächen. Insgesamt umfasst das geplante Sondergebiet eine Flächengröße von etwa 8.000 m².

Zielvorgabe für die Planung ist eine bauliche Nutzung als Bau- und Heimwerkermarkt mit entsprechender Erschließung und Parkmöglichkeiten, welche sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und die Gebäudegestaltung an der bestehenden und angrenzenden Bebauung sowie den vorhandenen topografischen Verhältnissen orientiert. Insbesondere sollen dabei die Auswirkungen auf die westlich angrenzende Wohnbebauung möglichst gering gehalten werden.

Da der Flächennutzungsplan seit 2005 wirksam ist (mit Stand der letzten Änderung vom 14. März 2012), erstreckt sich die Umweltprüfung ausschließlich auf die Beurteilung der Umweltfolgen, die aus der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans resultieren, nicht aber auf Umweltfolgen, die aus den bereits wirksamen Bereichen zu erwarten wären.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Bekanntmachung und Genehmigung vom 25.06.2013) wird der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 8/38 nicht mehr als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), sondern als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Hintergrund der Regionalplan-Änderung war die Erweiterungsabsicht eines Möbelfachmarktes in diesem Bereich. Nach § 24a LEPro dürfen sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (unter anderem) nur ausgewiesen werden, wenn der Standort in einem allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Mit der 6. Regionalplan-Änderung ist die Voraussetzung für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bzw. ihre Neuansiedlung in diesem Bereich nun gegeben.

Mit der erfolgten Änderung des Regionalplans ist auch sichergestellt, dass lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe möglich ist. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einem hohen Flächenbedarf, einer erheblichen Emissionsentwicklung oder anderer besonderer Standortfaktoren ist damit nicht mehr gestattet.

Dem Bereich der geplanten Erweiterung ist im Regionalplan keine weitere Nutzung/Entwicklung zugeordnet.

Landschaftsplan

Lediglich der Erweiterungsbereich für das künftige Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Allerdings werden im Landschaftsplan keine weiteren Aussagen für diesen Bereich getroffen, wodurch die geplante Änderung nicht mit den Zielen der Landschaftsplanung konkurriert.

Für den Bereich des Sondergebietes ist somit eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landschaftsplanung des Kreises Höxter gegeben.

Schutzgebiete und -gegenstände

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von **FFH- oder Vogelschutzgebieten** (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des Netzes Natura 2000) werden aufgrund der Vorbelastungen, der Topografie und der Entfernung zu der geplanten Ausweisung eines Sondergebiets nicht erheblich beeinträchtigt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Buchenwälder der Weserhänge“ (DE-4222-301), welches flächengleich auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, befindet sich etwa 350 m nordöstlich der Grenze des Änderungsbereichs.

Das **Biotopkataster NRW** weist für das unmittelbare Plangebiet keine schutzwürdigen Einzelbiotope aus. Auch im weiteren Einflussbereich der Erweiterungsfläche befinden sich keine entsprechenden Biotope. Die nächstgelegenen geschützten Biotope liegen innerhalb der Grenzen der oben genannten Schutzgebiete.

Ein **Überschwemmungsgebiet** ist von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten **Trinkwasserschutzgebiets** „Höxter-Corvey“. Danach ist für die Anlage von Baugruben bzw. eine Grundwasserüberdeckung (z. B. Fundamentgründung des Baukörpers) bei der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung einzuholen.

2 **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Grundlage für die Prognose der Umweltauswirkungen im Bereich des geplanten Sondergebiets 13 „Handel - Bau- und Heimwerkermarkt“ stellt die am 16.01.2014 vom UIH Ingenieur- und Planungsbüro durchgeführte Biotoptypenkartierung inklusive faunistischer Zufallsbeobachtungen und Einschätzung der Habitataignung dar.

Zudem werden die vom Land NRW und vom Geologischen Dienst NRW zur Verfügung gestellten WMS-Server zu topografischen Karten, Luftbildern und Themenkarten (Boden und Wasser) der Bewertung zugrunde gelegt. Die im Folgenden getroffenen Aussagen zur Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung werden im parallel aufzustellenden Umweltbericht zur 1. Änderung und des Bebauungsplans „Am Südhang“ übernommen und entsprechend des höheren Detaillierungsgrades dort ggf. konkretisiert.

2.1 **Mensch**

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf Leben, Wohlbefinden und Gesundheit des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Innerhalb der Umweltprüfung werden dabei ausschließlich diejenigen Daseinsfunktionen betrachtet, die räumlich wirksam sind und gesundheitsrelevante Aspekte beinhalten. Das Schutzgut Mensch umfasst daher die Teilfunktionen **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** sowie **Erholungs- und Freizeitfunktion**, die getrennt voneinander betrachtet werden.

Bestandsbeschreibung

Westlich an das geplante Sondergebiet schließt direkt Wohnbebauung in erster Linie in Form von Einfamilienhäusern an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen als Erdbeerplantage haben sie für die **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** eine eher untergeordnete Bedeutung. Der Großteil des Sondergebietes ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 8/38 der Stadt Höxter von 1999 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Vorbelastungen für das Wohngebiet bestehen in erster Linie durch Verkehrs- und Gewerbelärm von den südlich an die Wohnbebauung grenzenden Gewerbebetrieben sowie die daran anschließende Albaxer Straße (B64/83).

Dies trifft auch im Hinblick auf die **Erholungs- und Freizeitfunktion** zu. Für die Erholungsnutzung kann dem Gebiet keine Bedeutung beigemessen werden, da die Flächen nicht erschlossen und somit nicht für Erholungssuchende nutzbar sind.

Nördlich der Obstplantagen verläuft entlang der Waldgrenze der erste „ökumenisch-biblische Weinpfad Norddeutschlands“, welcher am 11.10.2013 eröffnet wurde. Aufgrund der Höhenlage hat man hier eine schöne Aussicht über die Klosteranlage Corvey, das Wesertal sowie das gesamte Stadtgebiet und weit darüber hinaus.

Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung

Während der Baumaßnahmen zur Erschließung und zur Bebauung des Sondergebiets kommt es für die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie Erholungssuchende des Weinpfades zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und visuelle Effekte. Diese bleiben auf den Zeitraum der baulichen Umsetzung beschränkt und können als hinnehmbar bezeichnet werden. Zudem sind diese letztendlich durch eine erweiterte Einkaufsmöglichkeit auch mit einem Nutzen für das Schutzgut Mensch verbunden.

Der vermeintlich große Hallenkörper stellt allein durch seine Größe eine Beeinträchtigung für die direkt angrenzenden Grundstücke und Erholungssuchende des Weinpfades dar. Hier kann jedoch über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan für eine geeignete Sichtschutzpflanzung sowie eine entsprechende Fassaden- und Dachgestaltung entgegengewirkt werden.

Während des Betriebes ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrszahlen und damit verbunden verkehrsbedingte Lärmimmissionen in geringem Maße erhöhen werden. Es bestehen Schutzansprüche für die westlich angrenzenden in den geltenden Bebauungsplänen als Allgemeine oder Reine Wohnnutzung festgesetzten Siedlungsbereiche. Hier kann die Einhaltung festgelegter Obergrenzen für Lärmemissionen (nach TA Lärm: tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)) und damit verbunden ein ausreichender Schutzabstand geltend gemacht werden.

Da die Anbindung des Heimwerkermarktes über die der Wohnbebauung abgeneigte Seite des Baukörpers erfolgt, sind diese bereits weitgehend gemindert. Für Erholungssuchende des Weinbergpfades bleiben insbesondere die visuellen Beeinträchtigungen jedoch erhalten. Innerhalb der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2014) wurden mit dem Verfahren nach DIN 45691 Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche ermittelt, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm an den umliegenden Wohnnutzungen ermöglichen. Die zu erwartenden Werte liegen demnach unter den in der TA-Lärm genannten Grenzwerte und werden im Vergleich zum Bestand am Tage um maximal 0,2 dB(A) zunehmen. Im Nachtzeitraum ist aufgrund der Öffnungszeiten mit keiner Veränderung zu den jetzigen Verhältnissen zu rechnen.

Für die geplante Ausweisung des Sondergebietes 13 zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes wurde ein Bereich gewählt, welcher bereits an vorhandene gewerbliche Bebauung anschließt und sich in das Erscheinungsbild des vorhandenen Stadtrandes einfügt. Ein Teil der Fläche ist im aktuellen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Somit steigen die Beeinträchtigungen für die umliegenden Freiflächen sowie die Erholungsfunktion insgesamt nur in verhältnismäßig geringem Maße an.

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Bestandsbeschreibung

Aktuell wird die als Sondergebiet geplante Fläche intensiv landwirtschaftlich als Erdbeerplantage genutzt. Für einen Teil des geplanten Sondergebiets liegt bereits eine Ausweisung als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8/38 „Am Südhang“ der Stadt Höxter vor. Entsprechend der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung sind das Artenspektrum und die Lebensraumeignung als eher gering einzustufen. Auch das weitere Umfeld ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker und Obstplantagen geprägt. Nur wenige höherwertige Gehölzbiotope finden sich südlich der Wohnbebauung im Grenzbereich zum Gewerbegebiet sowie an den Grundstücksgrenzen der Nutzgärten.

In einem vorausgegangen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde die Situation für die in NRW planungsrelevanten Arten nach den Vorgaben des LANUV untersucht. Verschiedene Fledermaus- und Vogelarten könnten demnach die Flächen womöglich für ihre Jagdzüge oder als Überfluggebiet zu angrenzenden Jagdhabitaten nutzen. Für einige Vogelarten könnten insbesondere die Gehölzstrukturen im näheren Umfeld potenzielle Brutstandorte darstellen. Ein konkretes Vorkommen war bei der Landschaftsstation im Kreis Höxter zum Zeitpunkt der Abfrage jedoch nicht bekannt. Für etwaige Artvorkommen kann von einer erhöhten Vorbelastung durch Lärm und Störung und einer damit einhergehenden relativen Störuneempfindlichkeit ausgegangen werden.

Das Gebiet der Planänderung weist insgesamt für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine überwiegend geringe bis sehr geringe Bedeutung auf.

Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des geplanten Sondergebiets führt in weiten Teilen durch Überbauung (Versiegelung) zu einem vollständigen Verlust geringwertiger Biotope. Für die im aktuellen Bebauungsplan befindlichen Flächen wurde bereits eine Kompensationsermittlung im Rahmen der Aufstellung durchgeführt und das ermittelte Defizit durch Umwandlung von Nadelforst in einen standortheimischen Laubwaldbestand kompensiert. Die geplanten Veränderungen - insbesondere die neu hinzutretende Fläche - werden durch eine vergleichende Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Betrachtungen im Umweltbericht zur geplanten Bebauungsplanänderung bilanziert. Nach Kompensation des so rechnerisch ermittelten Erfordernisses werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ausgeglichen und es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung.

Für die Arten, welche den Raum der Flächennutzungsplanänderung zum Nahrungserwerb nutzen, handelt es sich nicht um essenzielle Bestandteile ihrer Reviere, insbesondere wegen der vorhandenen Nutzung und der Vorbelastungen des Gebietes.

Nach Abschluss der Stufe I der Artenschutzrechtlichen Prüfung in Nordrhein-Westfalen innerhalb des zum geplanten Vorhaben erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (UIH 2013) konnte lediglich für die Arten Kuckuck, Waldohreule, Feldsperling, Turteltaube, Turmfalke und Rebhuhn aufgrund potenziell geeigneter Gehölzbestände oder im Falle des Rebhuhns potenziell

geeigneter Grünland- und Plantagenrandstrukturen ein Vorkommen im Umfeld der geplanten Vorhabensfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der stabilen Populationen und der vorhandenen Vorbelastung der Vorhabensfläche durch Verkehrslärm und Bewegungsreize muss für ggf. im Umfeld lebende Individuen der oben genannten Arten eine deutlich verringerte Störeffindlichkeit vorausgesetzt werden. Diese Aussagen lassen sich auch auf die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht betrachteten Arten übertragen.

Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen werden durch die Umsetzung des geplanten Sondergebietes nicht erheblich negativ verstärkt, so dass potenziell vorhandene Vogelbruten im Umfeld auch weiterhin stattfinden könnten. Gegebenenfalls können sich diese aber auch auf die weiteren Gehölzbereiche im näheren und weiteren Umfeld verlagern.

2.3 **Boden**

Im Naturhaushalt erfüllt der Boden insbesondere die nachfolgend genannten ökologischen Hauptfunktionen:

- Lebensraumfunktion

Der Boden ist Lebensraum für Tiere, Pflanzen und weitere Bodenorganismen, die wiederum z. B. durch Umsetzung, Mischung und Lockerung den Lebensraum verändern und zur Bodenbildung beitragen.

- Produktionsfunktion

Der Boden dient der Produktion von Biomasse, indem er den Pflanzen als Wurzelraum und zur Verankerung sowie als Speicher von Wasser, Luft und Nährstoffen zur Verfügung steht. Er dient als Maßstab für die Bodenfruchtbarkeit.

- Regelungsfunktion

Durch den jeweiligen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt des Bodens werden die Stoff- und Energieflüsse im Naturhaushalt geregelt. Der Wasserhaushalt der Landschaft wird z. B. durch Wasserspeicherung, Verdunstung und Versickerung beeinflusst. Der Boden dient als Filter und Puffer gegen Schadstoffeinträge in das Grundwasser.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden erfolgt in der Regel eine Bewertung anhand der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit und dem Biotopotential der vorgefundenen Bodeneinheiten im Bearbeitungsgebiet.

Bestandsbeschreibung

Die vorliegenden Bodentypen sind typische Parabraunerden, welche flächig den gesamten Planungsraum und weite Bereiche darüber hinaus umfassen. Die Parabraunerden werden als teilweise tiefreichend humos und zum Teil pseudovergleyt beschrieben (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2003).

Wegen der hohen bis sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der ausgezeichneten Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe kommt den vorherrschenden Böden eine hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die Flächen in der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000 als besonders schutzwürdig dargestellt (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2014).

Wegen dieser Eigenschaften der vorherrschenden Bodentypen ist im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung von einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen.

Bereits vor der jetzigen Nutzung als Erdbeerplantage wurden die Flächen als Ackerflächen genutzt. Hierdurch wurde die Ausbildung einer natürlichen Bodenschichtung bereits seit Jahren durch den regelmäßigen Umbruch verhindert.

Im Vorfeld wurde bereits durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt C. Schubert GmbH (BBU, 2013) ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt, in dessen Rahmen 10 Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 10) sowie 4 Rammsondierungen (DPH 1 bis DPH 4) bis maximal 7 m unter Geländeoberkante durchgeführt wurden. Die Böden zeigten überwiegend sehr schwach feuchte bis feuchte Beschaffenheit und es konnte bis zur maximalen Erkundungstiefe kein freies oder zusammenhängendes Grundwasser festgestellt werden. Außerdem wurden Lagerungsdichtespektren zwischen sehr locker und mitteldicht ermittelt sowie mittlere Bodenkennwerte aus den Erkundungsergebnissen abgeleitet. Die Aufnahmekapazität gegenüber Wasser ist aufgrund seiner Sediment- bzw. Kornstruktur als hoch beschrieben.

Für den Oberboden wurde überwiegend stark sandiger Schluff mit etwa 30 cm Mächtigkeit festgestellt. Die Böden werden als konsistenzabgemindert und locker sowie stark erosionsempfindlich mit der Neigung zum Fließen bei erhöhter Feuchteanreicherung beschrieben.

Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung

Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Flächenerweiterung des geplanten Sondergebietes mit einer erhöhten Versiegelung und damit mit einem weiteren Verlust sämtlicher bodentyp- und bodenartspezifischer Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen in weiten Teilbereichen zu rechnen.

Durch Bodenumlagerung, -durchmischung und Bodenverdichtung während der Baumaßnahmen kommt es zu einer Veränderung der Bodenstrukturen. Die Wasserspeicherfunktion und die Niederschlagsinfiltration werden sich im Vergleich zur letzten Fassung des Flächennutzungsplans in den Änderungsbereichen ebenfalls negativ verändern und die Wasserspeicherfunktion des Bodens geht in Teilen verloren.

Über die erfolgte Kompensation des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die dort als Gewerbeflächen dargestellten Bereiche bereits betrachtet und kompensiert worden.

Im Bereich des geplanten Baukörpers und der zugehörigen Erschließungs- und Stellflächen ist bau- und anlagebedingt von Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr auszugehen. Aus dem Ingenieurgeologischen Gutachten geht eine Empfehlung für den Einbau der Tragschicht zur Baustellenerschließung von 0,5 m sowie einer Entwässerung der Flächen über seitliche Flutgräben oder in der Fläche angeordnete Drainagen hervor.

Durch den tiefen Geländeeinschnitt am Nordrand des geplanten Sondergebietes kann es demnach jahreszeitig und niederschlagsabhängig zu Grundwassereinfluss in Form von Schichtwasser kommen, wodurch Bodenpartien zum Ausfließen veranlasst werden könnten (BBU 2013).

Im Ingenieurgeologischen Gutachten wird ebenfalls auf die Notwendigkeit einer Vergütung des Untergrundes durch Verfestigung hingewiesen, da eine ausreichende Tragfähigkeit ansonsten nicht sichergestellt werden kann.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden stellen kompensierbare Eingriffe dar, die über die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermittelt werden. Der Schutzwür-

digkeit der Böden sollte bei der Herleitung von Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Bei Umsetzung der ermittelten Kompensation sind die zu erwartenden nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeglichen und es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung. Die Hinweise zur Bauausführung des Ingenieurgeologischen Gutachtens (BBU 2013) sollten berücksichtigt werden.

2.4 Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Bereich des geplanten Sondergebiets sowie dessen weiteren Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Als nächstgelegenes Fließgewässer fließt rund 160 m südlich die Schelpe in Richtung Weser.

Im Rahmen der ingenieurgeologischen Begutachtung konnte bis zur maximalen Erkundungstiefe von 7 m weder zusammenhängendes noch freies Grundwasser registriert werden (BBU 2013).

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt durchweg etwa bei 19 dm unter Flur und ist damit als sehr hoch zu bezeichnen. Für die Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine allgemeine Bedeutung für die Infiltration von Niederschlägen über den Boden in die Grundwasserleiter (GD NRW 2014).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Höxter-Corvey“ (s. o.).

Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung

Für das südlich verlaufende Gewässer „Schelpe“ kann es während der Baumaßnahmen, insbesondere bei trockener Witterung, zu geringen Feinstaubeträgen kommen. Nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf das Fließgewässer sind durch die geplante Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht zu erwarten.

Durch die Einrichtung der Erschließung inkl. Stellflächen und des eigentlichen Baukörpers mit einer damit verbundenen Versiegelung der Flächen ist ein vollständiger Verlust der Grundwasserneubildungsfunktion zu erwarten. Einträge in das relativ tief anstehende Grundwasser während der Baumaßnahmen sind unwahrscheinlich und lassen sich über sachgemäßen Umgang und Einsatz von Schmierstoffen und Betriebsmitteln sowie der Umsetzung möglichst bei trockener Witterung fast vollständig vermeiden.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone III B ist für Baugruben und Fundamentgründungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter eine Genehmigung einzuholen.

Relevante Umweltauswirkungen in das Schutzgut Wasser sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden.

Es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung.

2.5 Klima/Luftqualität

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der Zugehörigkeit zur Region Ostwestfalen-Lippe und der Lage im ozeanisch-kontinentalen Übergangsbereich liegt Höxter im Bereich des subatlantischen Seeklimas mit schwachen kontinentalen Einflüssen. Im Vergleich zum Großteil Nordrhein-Westfalens ist das Klima im Jahresmittel deutlich kühler und niederschlagsreicher.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt um die 9-10°C bei einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 800-900 mm und einer vorherrschenden Windrichtung aus Südwest.

Aufgrund der unvollständigen und niederen Vegetationsbedeckung über den gesamten Raum des geplanten Sondergebiets besitzt die Fläche keine große Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftversorgung des direkt angrenzenden Siedlungsbereichs. Bedingt durch die nahen Siedlungs- und Gewerbebereiche mit deren Verkehrsanlagen kommt es bereits heute zu einer geringen Beeinträchtigung der Fläche durch Luftschadstoffimmissionen.

Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung

Die durch die Verdunstungsrate der Vegetation bedingte thermische Ausgleichsfunktion geht durch die geplante Überbauung und Versiegelung weitgehend verloren. Die Versiegelung führt auch zu einer allgemeinen Erwärmung der geplanten Erweiterungsfläche und die vorhandene Luftzirkulation wird eingeschränkt.

Durch die zunehmende Verkehrsbelastung sowie die winterliche Heizperiode werden im Bereich des Sondergebiets und der Verkehrsanbindung zudem die Emissionen von Luftschadstoffen ansteigen. Die Immissionsgrenzwerte der geltenden Normen und Vorschriften müssen insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden und dürfen nicht überschritten werden.

Diese in den vorgenannten Absätzen erwähnten Effekte können über die Anlage von Grünflächen, u. a. einer Dachbegrünung des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes, bereits auf der Fläche reduziert werden. Die im Umfeld des geplanten Sondergebiets befindlichen Freiflächen werden die Funktionen zudem weiter erfüllen und so den Verlust darüber hinaus gering halten.

Über die genannten kleinklimatischen Verschlechterungen der Bedingungen im Plangebiet lassen sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft prognostizieren. Die geplante Flächennutzungsplanänderung wird somit zu keinen relevanten Änderungen der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut führen.

2.6 Landschaftsbild

Bei der Beschreibung und Bewertung dieses Schutzgutes stehen optische Eindrücke sowie das Landschaftserleben im Vordergrund. Die Bewertung erfolgt über die auch im BNatSchG verankerten Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild wird derzeit vom westlich befindlichen Siedlungsbereich sowie den angrenzenden Betrieben des Einzelhandels geprägt. Die weniger strukturbildenden Grünbereiche, wie Erdbeerplantage und angrenzende intensive Grünlandbereiche fallen dabei weniger ins Gewicht. Die nördlich der

Erweiterungsfläche befindliche Apfelbauplantage prägt durch ihre vertikale Struktur das Landschaftsbild mit, wobei durch die intensive Nutzung die Wahrnehmung für den einzelnen Betrachter sicherlich unterschiedlich ist.

Der Planungsraum selbst stellt ein Teil des Bindeglieds zwischen den Siedlungs- und Waldbereichen dar und zeichnet sich durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen aus. Aufgrund dessen ist eine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Bereiches nicht gegeben. Eine Wirkung für das Landschaftsbild ist lediglich von der Wohnbebauung und den nördlich an die intensive Nutzung angrenzenden Wegen aus erfahrbar. Hier ist insbesondere der bereits erwähnte Weinpfad zu nennen.

Für den Naturhaushalt besitzt der Erweiterungsbereich hinsichtlich des Landschaftsbilds eher eine geringe Bedeutung, nicht zuletzt aufgrund der gegebenen Vorbelastung aus dem Siedlungsbereich und der angrenzenden Gewerbebetriebe.

Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des geplanten Sondergebiets kommt es zu einer weitgehenden Überbauung der Flächen. Die Nutzung eines von Bebauung bereits umrahmten Bereiches mildert die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Da sich das geplante Sondergebiet am Hangfuß des Räschenbergs befindet, werden die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild von den Wegeführungen am Räschenberg (insbesondere dem Weinpfad) als weniger störend empfunden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird der Gebäudekomplex in den Hang gebaut werden und so nicht in seiner kompletten vertikalen Dimension wahrnehmbar sein. Die Blickachse der Wanderer und Spaziergänger ist hier außerdem eher über die Gewerbeflächen hinweg über das Stadtgebiet ins Wesertal, so dass die Bebauung nicht wesentlich ins Gewicht fällt.

Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann künftig sichergestellt werden, dass sich der neue Bau- und Heimwerkermarkt inkl. seiner Erschließungs- und Stellflächen in den Bebauungszusammenhang der direkten Umgebung und somit in das bestehende Landschaftsbild einfügt. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu Grund- und Geschossflächenzahl, zu Fassaden und Dachgestaltung sowie grünplanerische Vorgaben insbesondere auch im Bezug zum Übergang in die freie Landschaft.

Im Zuge der geplanten Überbauung der Freiflächen und dem Verlust der vorhandenen Grünstruktur kommt es insgesamt zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aufgrund der vorliegenden Planungen werden keine Beeinträchtigungen erwartet, welche als erheblich eingestuft werden könnten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Planungsraum sind zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter (Bau- und Bodendenkmale) bekannt (STADT HÖXTER - UNTERE DENKMALBEHÖRDE schriftl. 2013). Direkte Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind daher für die vorgesehene Planerweiterung auszuschließen.

In der Stellungnahme des Landesverbands Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen wird auf vorgeschichtliche Keramikscherben als Oberflächenfunde innerhalb des Plangebiets hingewiesen. Es wird weiter die Durchführung von Prospektionsschnitten gefordert, welche das Erfordernis einer

größeren archäologischen Ausgrabung vorab klären sollen (DR. BÉRENGER schriftl. 2014). Dieser Forderung ist vor etwaigen Baumaßnahmen Folge zu leisten.

Durch die Klärung der archäologischen Sachverhalte im Vorfeld der Baumaßnahmen werden negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch evtl. Zerstörung historischer Zeugnisse im Rahmen der Baumaßnahmen ausgeschlossen.

Im Rahmen der Bauausführung sind evtl. auftretende weitere archäologische Funde sofort der zuständigen Unteren Denkmalbehörde der Stadt Höxter oder dem LWL Archäologie für Westfalen anzuzeigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die bestehenden sogenannten „normalen“ oder natürlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bereits über die jeweiligen Erläuterungen innerhalb der Schutzgutbetrachtungen abgeprüft worden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zu erwarten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern.

Das Gebiet, auf welches sich die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter bezieht, befindet sich aktuell in intensiver Nutzung als Erdbeerplantage. Zuvor wurde es schon intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese Nutzungsform würde sich nach der Umtriebszeit von etwa 3-4 Jahren voraussichtlich wieder einstellen.

Für gut die Hälfte der Sondergebietsfläche besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher eine gewerbliche Nutzung für diesen Bereich ermöglicht. An dieser Stelle könnte somit auch bei Nichtdurchführung der Planung zukünftig eine entsprechende Bebauung erfolgen.

Eine eher geringe Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter ist somit auch zukünftig zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der Eingriffsregelung (siehe § 15 Abs. 1 BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, **vermeidbare Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Das Vermeidungsgebot ist **striktes Recht**, d. h. Möglichkeiten der Vermeidung besitzen unbedingten Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Hierbei umfasst die Vermeidungspflicht implizit auch die Pflicht zur **Minderung von Beeinträchtigungen**.

Das städtebauliche Begrünungskonzept zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8/38 „Am Südhang“ soll auch im Erweiterungsbereich fortgesetzt werden und entsprechend eine westliche Randabpflanzung zur Wohnbebauung hin sowie eine weitere Ortsrandbegrünung zum Übergang in die freie Landschaft festsetzen. Durch entsprechende Festsetzungen (z. B. zum Straßenbegleit-

grün, zu sonstigen Grünanlagen) soll eine konsequente Durchgrünung der Sondergebietsfläche gewährleistet werden und möglichst viel Ausgleich auf der Fläche realisiert werden.

Darüber hinaus ist die Bodenversiegelung auf das für die Planung erforderliche Mindestmaß zu beschränken (evtl. auch Maßgaben zur Gestaltung (teilversiegelt, wassergebunden o. ä.)). Dies ist über entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu regeln.

Im Folgenden werden allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Realisierung des Sondergebiets aufgelistet, welche im Rahmen des Umweltberichts zur Bebauungsplanänderung auf das tatsächliche Bauvorhaben hin konkretisiert werden können:

- Die baubedingte Flächeninanspruchnahme sollte auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt werden.
- Versiegelte Flächen sind im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken und Grünflächen (insbesondere die Randabpflanzungen) mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Bereich der Baumaßnahmen ist der schutzwürdige Oberboden abzutragen, sachgerecht zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen oder abzufahren (z. B. überbaute Bereiche). Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern und eine Vermischung ist zu vermeiden.
- Störungen des Bodengefüges durch Verdichtung können durch bodenschonende Bauweisen und dem Verzicht auf schweres Gerät soweit möglich vermieden werden; nicht überbaute Bereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht wieder herzustellen (Bodenlockerung).
- Der Maschineneinsatz ist möglichst auf trockene Witterung zu beschränken, um die Beeinträchtigung des schutzwürdigen Bodengefüges gering zu halten.
- Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen oder Baumaterialien (z. B. ungebundener Zement) im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung werden Schadstoffeinträge in Boden und Wasser vermieden.
- Der Lärm während der Bauarbeiten kann zu einem zeitweiligen Vertreibungseffekt wildlebender Tiere (hier besonders Vögel) im Umfeld des geplanten Sondergebiets führen, besonders durch unregelmäßiges Auftreten unterschiedlicher Geräusche. Weiterhin stellen visuelle Irritationseffekte durch Bewegung eine ähnlich einzustufende Beeinträchtigung dar. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebiets kann jedoch von einer gewissen Gewöhnung etwaiger Arten ausgegangen werden. Trotz der verringerten Störsensibilität sollten die Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, bzw. zumindest außerhalb der Brutzeiten begonnen werden.
- Die Umsetzungszeiträume sind so kurz wie möglich zu halten, um den Zeitraum möglicher Beeinträchtigungen der umliegenden Freiräume (Wald- und Offenlandbereiche) während der Baumaßnahmen gering zu halten.
- Durch eine breite Abpflanzung im Westen des Plangebiets mit einer guten vertikalen Strukturierung (Großgehölze, Kleingehölze und Gebüsche) kann neben dem Aspekt der Sichtverschattung auch die Lärmbelastung (zumindest zum Zeitraum der Belaubung) während des Betriebs (Kun-

den- und Lieferverkehr) für das westlich angrenzende Wohngebiet weitgehend gering gehalten werden. Zudem wäre die Verwendung von z. B. lärmoptimiertem Asphalt denkbar. Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung kommt es zu einer kaum wahrnehmbaren Lärmerhöhung für die Anwohner, welche die Erlaubniswerte nach TA-Lärm nicht überschreiten wird. Daher sind Maßnahmen zum Lärmschutz nicht zwingend erforderlich.

- Die Anlage von Gehölzstreifen mit möglichst größeren Gehölzen kann der Erwärmung der versiegelten Flächen teilweise entgegenwirken. Zudem wird durch die Blattmasse das Kohlendioxid der Fahrzeuge absorbiert und Sauerstoff produziert. Die Blätter können außerdem Staub aus der Umgebungsluft filtern. Eine Dachbegrünung könnte die Effekte der thermischen Aufheizung weiter deutlich verringern und so einen weiteren Temperatursgleich befördern.
- Eine Eingrünung im Bereich des Übergangs zum Offenland trägt zu einer besseren Einbindung des Gebietes und somit zur Minderung der negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild bei. Aus demselben Grund ist des Weiteren eine gestalterische Abgrünung zum Wohngebiet hin zielführend. Breite Gehölzstreifen bieten zudem vielen Tierarten Schutz, Lebensraum und Möglichkeiten zur Fortpflanzung. Der Effekt ist insbesondere an den der Erschließung abgewandten Seiten ohne Kunden- und Lieferverkehr zu erzielen.
- Für die erforderliche Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Lichtquellen Verwendung finden (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. Natriumdampf-Hochdrucklampen, siehe hierzu GEIGER ET AL. 2007), welche zudem mit einer Abschirmung versehen sind, die den Lichtstrahl nur in die gewünschte Richtung lenkt.

4.2 Ausgleich

Der Ausgleich (Kompensation) von Eingriffen in Natur und Landschaft wird erforderlich, sobald die Umweltauswirkungen durch Vermeidung nicht ausgeschlossen werden können. Die Kompensation erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-gebiets bzw. durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (externer Ausgleich). Die im § 15 BNatSchG verankerten Begrifflichkeiten werden im Folgenden kurz erläutert.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die vom Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes vor Ort wiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten.

Ersatzmaßnahmen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG)

Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise innerhalb des betroffenen Naturraums ersetzen oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestalten.

Ersatzzahlung (§ 15 Abs. 6 BNatSchG)

Für unvermeidbare und nicht durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in angemessener Frist kompensierbare Eingriffsfolgen hat der Verursacher Er-

satz in Geld zu leisten. Die Zahlung soll sich dabei an den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inklusive der Kosten für Planung, Unterhaltung, Flächenerwerb und Verwaltung orientieren. Sind diese Kosten nicht feststellbar, so bemisst sich die Zahlung nach Dauer und Schwere des Eingriffs unter Berücksichtigung der dem Verursacher daraus erwachsenden Vorteile und ist von der zuständigen Behörde festzusetzen. Die Zahlung ist vor Durchführung des Eingriffs zu leisten oder durch eine Sicherheitsleistung zu gewährleisten.

Aufgrund der zugelassenen umfangreichen Überbauung und damit Versiegelung von bis zu 80 % innerhalb des geplanten Sondergebiets, kann über die im B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinaus ein Kompensationsdefizit verbleiben, welches auf externer Fläche umgesetzt werden müsste.

Der ggf. erforderliche weitere Kompensationsbedarf wird innerhalb der landschaftspflegerischen Begleitplanung im Rahmen des Umweltberichts zur Bebauungsplanänderung rechnerisch ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplans bereits ein Ausgleich durch die Stadt Höxter erfolgt ist.

Nach erfolgter Umsetzung der dort festgelegten internen und externen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs, kann das Vorhaben als ausgeglichen angesehen werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Höxter wurden die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, die Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und die Höxteraner Sortimentsliste durch den Rat festgelegt.

Nach diesem Konzept stellt der Standort an der Albaxer Straße (B64/83) ein „Vorrangstandort“ für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe dar. Die Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Höxter werden somit durch das Vorhaben realisiert.

Ein Teil der Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Die ergänzenden Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen in Form der Berücksichtigung der planerischen Grundsätze der Stadt Höxter sowie des insgesamt geringen Konfliktpotenzials wurden alternative Planungsmöglichkeiten als nicht zielführend eingestuft.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Hinblick auf die Methodik soll an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen werden, dass sich die Aussagen des Umweltberichts lediglich auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen der vorgesehenen Planänderungen beziehen. Die Umweltauswirkungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans werden indes nicht beleuchtet.

Die geltenden Gesetze der Bauordnung und des Naturschutzes fanden bei der Erarbeitung des Umweltberichts Berücksichtigung.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung standen für die Bewertung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter die planerischen Leitgedanken der Stadt sowie die zeichnerische Darstellung mit Stand Dezember 2013 zur

Verfügung. Die Angaben wurden teilweise durch mündliche Auskünfte ergänzt und konkretisiert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts ergaben sich keinerlei Schwierigkeiten und ersichtliche Kenntnislücken traten nicht auf.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, „[...] *um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.*“

Vom Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans und in der Folge der Bebauungsplanänderung bis zur vollständigen Realisierung der Bauvorhaben hat die Überprüfung und Durchführung sämtlicher Maßnahmen mit umweltrelevanten Vorgaben von Seiten der Stadt Höxter zu erfolgen und bei Bedarf hat sie weitere erforderliche Vorgaben zu veranlassen, um die umweltrelevanten Ziele zu erreichen.

Die Maßnahmen zur Überwachung haben die Überprüfung der Ausführung und der Funktionsfähigkeit von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sowie die Prüfung der Umsetzung der gestalterischen Festsetzungen innerhalb des geplanten Sondergebiets zum Inhalt.

Bei gegebenenfalls auftretenden Abweichungen bzw. Nichterreichen der festgelegten Umweltzielsetzungen sind durch die Stadt Höxter bzw. weitere zuständige Behörden rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ungewollten Entwicklungen entgegenzusteuern.

In Bezug auf das Wasserschutzgebiet „Höxter-Corvey“ liegt die Überwachungspflicht bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter. Für die Einhaltung der ggf. mit der eingeholten Genehmigung erfolgten Auflagen ist die Untere Wasserbehörde verantwortlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter ist zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter geplant. Im Zusammenhang mit der Änderung eines Bauleitplans wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung des Planwerkes mit der Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans erstreckt sich die Umweltprüfung lediglich auf den Bereich der Planänderung und legt dar, welche Umweltauswirkungen aufgrund dieser Änderungen in Bezug auf den bereits rechtskräftigen Planungsstand zu erwarten sind.

Bei der Bauflächenerweiterung handelt es sich um die Schaffung eines Sondergebiets „Bau- und Heimwerkermarkt“ mit entsprechender Erschließung, welche eine Erweiterung der aktuellen Baugebietsgrenze nach Norden hin mit sich bringt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Änderung des Flächennutzungsplans für keines der geprüften Schutzgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen. Dies beruht vor allem auf der Tatsache, dass ein Teil der geplanten Sondergebietsfläche bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist und der Bereich aufgrund seiner Vorbelastung (intensive landwirtschaftliche Nutzung und Gewerbebetriebe im Umfeld) weniger sensibel für Beeinträchtigungen ist.

Durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 8/38 „Am Südhang“ können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und seine Schutzgüter (im Besonderen das Landschaftsbild) gering gehalten werden.

Durch die geplante Ansiedlung eines namhaften Bau- und Heimwerkermarktes (inkl. Stellflächen und Erschließung) und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung verbleiben für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften nachhaltige Beeinträchtigungen, die jedoch als kompensierbar eingestuft werden und im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung über eine Gegenüberstellung der Biotoptypen vor und nach der Umsetzung bilanziert werden. Nach Umsetzung der dort festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Umwelt als kompensiert anzusehen.

Für die Überprüfung der Ausführung und der Funktionsfähigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Prüfung der Umsetzung der gestalterischen Festsetzungen innerhalb des geplanten Sondergebiets ist die Stadt Höxter verantwortlich.

Die Untere Wasserbehörde hat aufgrund ihrer Überwachungspflicht für die Einhaltung der Regelungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet „Höxter-Corvey“ Sorge zu tragen. Für die Einhaltung etwaiger Auflagen aus der einzuholenden Genehmigung für Baugruben und Fundamente ist die Behörde verantwortlich.

Höxter, den 05.03.2014

Bernd Schackers
Landschaftsarchitekt (AK NW)
- Projektleitung -

9 Literatur und Quellen

ARCHITEKTEN KREKELER+BÖHL (2013): Zeichnerische Darstellung der Planungsentwürfe zum Neubau Hammer Fachmarkt, Lageplan mit Maßen und Systemschnitte.

BERATUNGSBÜRO FÜR BODEN UND UMWELT C. SCHUBERT GMBH (BBU, 2013): Ingenieur-geologisches Gutachten - Orientierende geologische Voruntersuchung nach DIN 4020 und ingenieurgeologischen Baugrubenbeurteilung mit Gründungs- und Bauausführungsempfehlungen für das Bauvorhaben „Neubau Hammer Fachmarkt“ in Höxter, unveröffentl. Gutachten, Trendelburg, 30 S.

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (1999): Ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für den Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Kapellenbreite der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH Rheda-Wiedenbrück (Wasserschutzgebietsverordnung Höxter-Corvey) vom 28. Mai 1999, Höxter, 16 S.

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (2007): Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (TA PB-HX) inkl. 6.Änderung (Gebiet: Stadt Höxter), textliche und zeichnerische Darstellungen sowie Erläuterungskarten
http://www.bezregdetmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/TA_PB-HX/index.php
[Abruf: 16.01.2014]

BEZZEL, E (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, 2 Bde., Bd. 1, Nonpasseriformes, Nichtsingvögel, Aula-Verlag GmbH, Wiesbaden, 792 S.

BEZZEL, E (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, 2 Bde., Bd. 2, Passeres, Singvögel, Aula-Verlag GmbH, Wiesbaden, 766 S.

BRILON BONZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH (2014): Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/38 „Am Südhang“ in Höxter im Auftrag der Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft Beeth GbR III, unveröffentl. Gutachten, Bochum, 15 S.

DR. BÉRENGER, D. (2014): Stellungnahme der LWL Archäologie Westfalen - Außenstelle Bielefeld zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8/38 „Am Südhang“ 1. Änderung und Ergänzung, schriftl. am 15.01.2014

GEIGER ET AL. (2007): Künstliche Lichtquellen - Naturschutzfachliche Empfehlungen, Natur in NRW 4/07, S. 46-48.

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2014): Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1 : 50.000, Krefeld,
WMS-Server: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>
[Abruf: 21.01.2014]

KREIS HÖXTER (2006): Landschaftsplan Nr. 1 „Wesertal mit Fürstenauer Bergland“, Detailkarte Nr. 19, M 1:5.000

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV, 2014): Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS), Darstellung der Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht,
WMS-Server: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?>
[Abruf: 15.01.2014]

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV, 2014): Darstellung der Wasserschutzgebiete NRW,
WMS-Server: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg?>
[Abruf: 15.01.2014]

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV, 2014): Darstellung der Überschwemmungsgebiete NRW,
WMS-Server: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/uesg?>
[Abruf: 15.01.2014]

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV, 2014):
Klimaatlas Nordrhein-Westfalen
<http://www.klimaatlas.nrw.de/site/>
[Abruf: 16.01.2014]

STADT HÖXTER – UNTERE DENKMALBEHÖRDE. (2013): Stellungnahme über Bau- oder Bodendenkmäler zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8/38 „Am Südhang“ 1. Änderung und Ergänzung, E-Mail vom 10.12.2013

STADT HÖXTER (2013): Planerische Darstellung und planerische Leitgedanken der geplanten 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Höxter

STADT HÖXTER (2013): Planerische Darstellung und planerische Leitgedanken der geplanten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.8/38 „Am Südhang“ der Stadt Höxter

Aufgestellt Höxter, den 21.5.2014

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Thomas Schwingel
Sachgebietsleiter Stadtplanung und Umelt