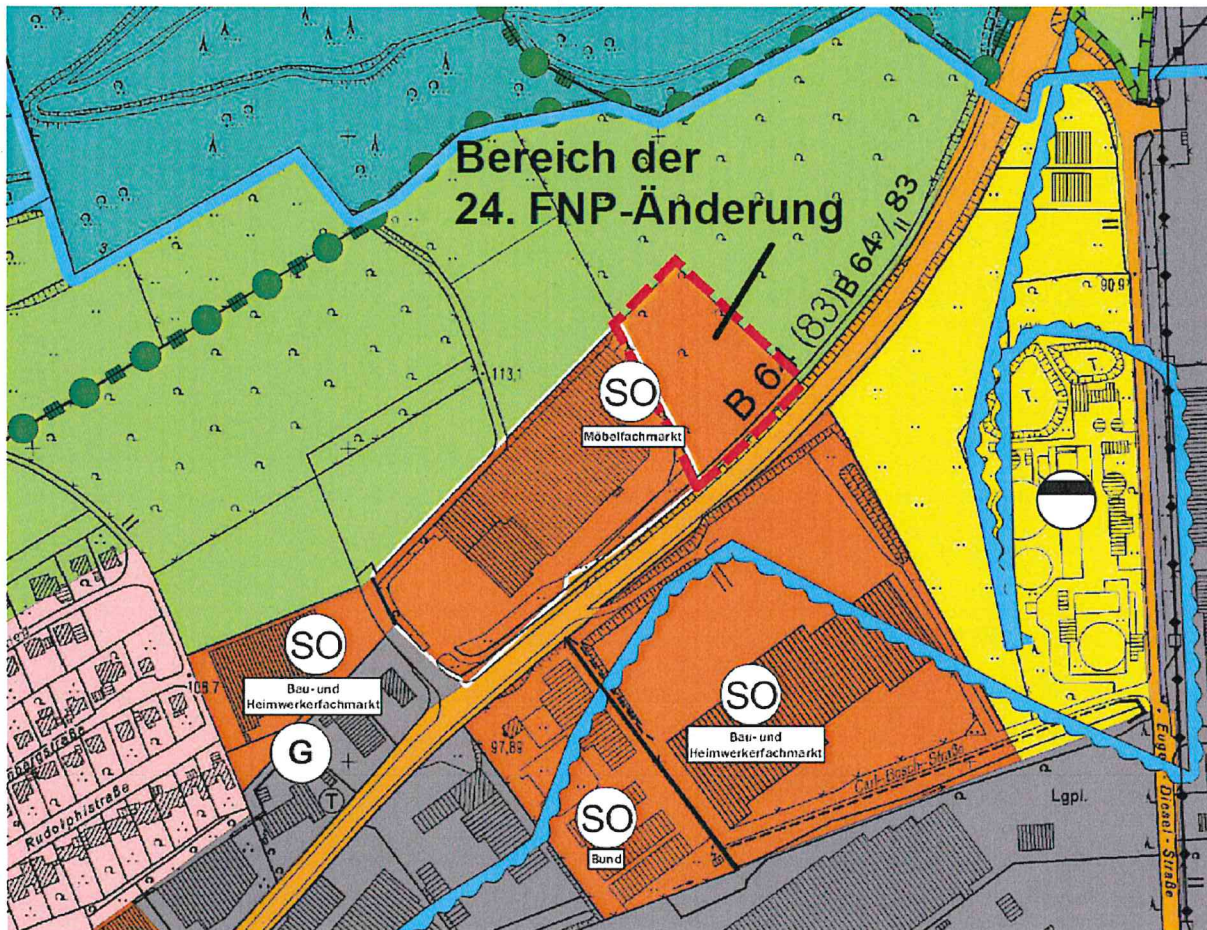


Bauleitplanung in Höxter – Stadtkern

24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter in Höxter – Stadtkern Erweiterung eines Sondergebietes Möbelfachmarkt

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1

I. Räumliche Abgrenzung



Kartengrundlage

Deutsche Grundkarte

Verwendet mit Genehmigung des Kreises Höxter -Kataster- und Vermessungsamt- vom 11.12.2000,
Nummer 377/2000

II. Anlass und Ziel der Planung

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 des Möbelfachmarkts an.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Höxter stellte die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Fläche des bestehenden Möbelfachmarktes ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ dargestellt bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8/39, 1. Änderung als Sondergebiet „Möbel“ festgesetzt.

Für die beabsichtigte Erweiterung war die entsprechende Erweiterung des Sondergebietes „Möbelfachmarkt“ erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wurde entsprechend reduziert. Zur weiteren planerischen Steuerung wurde im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 8/39, 2. Änderung und Ergänzung, aufgestellt.

III. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erweiterung der Möbelfachmarktes sind nicht ersichtlich. Mit einer alternativen Nichtdurchführung der Planung kann das planerische Ziel der Erweiterung der WeserWohnWelt um eine Lagerfläche nicht realisiert werden.

Ebenso kann eine Erweiterung nur im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Betriebs erfolgen. Die Inanspruchnahme der nördlich an den Betrieb anschließenden Freifläche kam insbesondere deswegen nicht in Frage, weil sie aufgrund der Topografie zu einem größeren Eingriff in das Landschaftsbild führen würde. Demgegenüber gewährleistet das gewählte Plangebiet im nordöstlichen Anschluss an den vorhandenen Betrieb einen geringeren Eingriff, weil es tiefer als die nördliche Fläche liegt.

IV. Landesplanerische Anpassungserklärung

Die Bezirksregierung hat mit Verfügung v. 10.06.2020 die landesplanerische Zustimmung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erklärt.

V. Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und angemessen berücksichtigen zu können, wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.¹

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. Die weiteren Schutzgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Regelungen getroffen worden, die die genannten Beeinträchtigungen mindern (Versickerung von Niederschlagswasser, Bepflanzungen, Dachbegrünung, wasser- und luftdurchlässige Materialien für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten).

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde in einem entsprechenden Fachbeitrag ermittelt, dass das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden intensiven Nutzung als Obstplantage sowie der vorhandenen Habitatstruktur keine bzw. lediglich eine herabgesetzte Habitateignung für viele der planungsrelevanten Arten hat.² Für einige gebäudebewohnende Fledermausarten, den Baumpieper sowie den Kleinen Wasserfrosch und den Kammmolch sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen im Zuge von Bauausführungen erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BauGB zu vermeiden.

Der naturschutzrechtlich gebotene Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8/39, 2. Änderung und Ergänzung gewährleistet. So sind dort u. a. Regelungen zu Dachbegrünung und Bepflanzung sowie zur Umwandlung einer Nadelholzfläche in einen standortheimischen Laubwald festgesetzt.

¹ 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

² s. Fußnote 1

VI. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2023 über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Durchführung: 17.11.2021 - 17.12.2021

Während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Durchführung: 17.11.2021 - 17.12.2021

Grundlegende Bedenken wurden in den Behördenstellungnahmen nicht vorgebracht.

Natur- und Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hatte angeregt, auf Grundlage einer Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, im Umweltbericht darzustellen und im – parallel aufgestellten – Bebauungsplan Nr. 8/39, 2. Änderung und Ergänzung als Festsetzungen aufzunehmen.

Ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung sind erstellt bzw. durchgeführt worden. Die Erkenntnisse wurden insbesondere in dem erwähnten Bebauungsplan durch Festsetzungen berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Durchführung: 23.09.2022 – 24.10.2022

Während der Öffentlichen Auslegung sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Durchführung: 23.09.2022 – 24.12.2022

Grundlegende Bedenken wurden in den Behördenstellungnahmen nicht vorgebracht.

Trinkwasserschutz

Der Kreis Höxter hat auf die Lage des Plangebietes innerhalb einer Trinkwasserschutzzone verwiesen, jedoch erklärt, dass die Planung der Schutzgebietsverordnung nicht entgegenstehe.

Abwasserbeseitigung

Der Kreis Höxter hat unter der Voraussetzung, dass das Abwasser gemeinwohl- und gewässerverträglich beseitigt wird, keine Vorbehalte gegen die Planung aus abwasserwirtschaftlicher Sicht. Dieser Forderung ist im Rahmen der konkreten Bauausführung nachzukommen.

Archäologie

Nicht gefolgt wurde der Anregung des LWL-Archäologie, in der Planzeichnung und Begründung zum Flächennutzungsplan einen ausführlichen Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Funden aufzunehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB). Der o. g. Hinweis gehört nicht zu diesen Grundzügen, jedoch ist er auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und wurde dementsprechend auf der Planzeichnung des entsprechenden Bebauungsplanes (hier: B-Plan 8/39, 2. Ä. und E.) aufgebracht.

VII. Feststellungsbeschluss

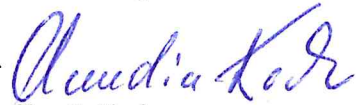
Der Rat der Stadt Höxter hat am 22.02.2023 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Höxter, den 30.03.2023

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister

In Vertretung



Claudia Koch
Baudezernentin