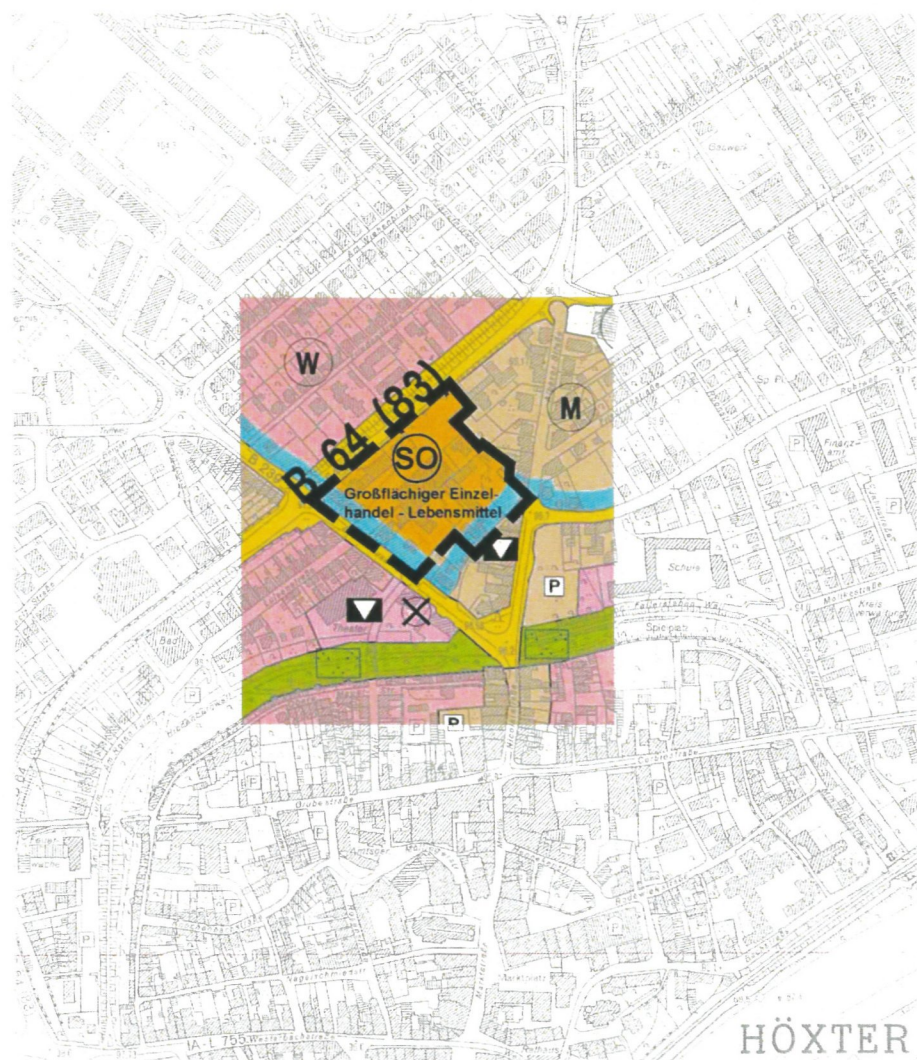


Begründung

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter



Begründung

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter

Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ im Quartier Brenkhäuser Straße

Verfahrensstand

Feststellungsbeschluss vom 27. Januar 2011

Inhalt	Seite
1 Anlass der Planaufstellung.....	4
2 Geltungsbereich.....	5
3 Bedarfsnachweis und Standortalternativen	6
4 Planungsvorgaben	6
Regionalplan.....	6
Landesentwicklungsprogramm.....	8
5 Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans	8
6. Umweltbericht	10

1 Anlass der Planaufstellung

Das Quartier Brenkhäuser Straße / Albaxer Straße / Entlastungsstraße ist heute im Wesentlichen gekennzeichnet durch eine weitgehend als ungeordnet erscheinende Nutzungsmischung aus kleinteiligen Wohn- und Gewerbegebäuden, aber auch vergleichsweise großflächigen, ehemals gewerblich genutzten Strukturen. Während sich im nordöstlichen Teilgebiet eine weitgehend homogene Baustruktur entlang der Albaxer Straße befindet, weist der südwestliche Bereich eine heterogene Struktur auf, die mit verschiedenen städtebaulichen Missständen einhergeht. Insbesondere zu benennen ist hier:

- der langjährige Leerstand des ehemaligen Lebensmittelmarktes, dessen Umfeld heute für „wildes Parken“ genutzt wird,
- die unzureichende Erschließung von inneren Quartiersbereichen sowie einzelner Grundstücke an der Entlastungsstraße,
- weitgehend ungeordnete bauliche Strukturen.

Grundsätzlich soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 8/66, die bereits im August 2008 durch den Rat der Stadt Höxter beschlossen wurde, eine Neuordnung weiter Teile des Quartiers zur Behebung der vorgenannten städtebaulichen Missstände planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere die Entwicklung adäquater Nachnutzungsmöglichkeiten für das Areal des ehemaligen Lebensmittelmarktes stellt dabei ein wesentliches Potenzial für die Aufwertung des gesamten Quartiers dar. Weiterhin sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Aspekte der überörtlichen Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen, die mit dem geplanten Ausbau der Entlastungsstraße und ihrer Knotenpunkte einhergehen.

Durch die in Aussicht genommenen Regelungen des Bebauungsplans soll - den o.g. grundlegenden Planungszielen folgend - unter anderem die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel im südlichen Teil des Gebietes ermöglicht werden. Dies erfordert die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes – Handel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der Standort bietet die Chance, die Versorgungsstrukturen im Nahbereich der Innenstadt zu verbessern, allerdings sind negative Auswirkungen auf bestehende Betriebe so weit wie möglich zu vermeiden. Insgesamt soll in Anbetracht der deutlich zu geringen Ausstattung der Innenstadt mit Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Lebensmittel die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer verträglichen Größenordnung ermöglicht werden.

Die Entwicklung ist mit den grundlegenden Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt vereinbar. Im Rahmen der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den Jahren 2008/09 wurden auf Grundlagen einer detaillierten Analyse der Einzelhandelssituation in Höxter für das Stadtgebiet zentrale Versorgungsbereiche abgestimmt und festgelegt.

Zentrale Versorgungsbereiche definieren sich vorrangig aus den landesplanerischen Kriterien der räumlichen Dichte von Einzelhandelsbe-

trieben und sonstigen Dienstleistungsbetrieben, der Einbindung in das ÖPNV-Netz sowie einer integrierten Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich. Zugleich zeichnen sich Zentrale Versorgungsbereiche auch durch ihre Durchmischung mit Gastronomie- sowie Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist somit in erster Linie eine Frage der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Strukturen. Ebenso ist aber auch die vorhandene Geschäftsausstattung in die Überlegungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche einzubeziehen. Da es sich um eine vorsorgende Abgrenzung handelt, sollten Entwicklungsspielräume berücksichtigt werden.

Im Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes wird der südliche Teil des Quartiers Brenkhäuser Straßen als „Arrondierungsbereich“ zum „Kernbereich“ des „Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ festgelegt. Damit ist die angestrebte Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich möglich, es ist jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die „avisierte Verkaufsfläche die Größe, ab der die Gefahr des Umschlagens von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Betriebe in städtebaulich negative Auswirkungen besteht, unterschreitet“.

Im Rahmen des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde dementsprechend eine Wirkungsanalyse der vorgesehenen Entwicklung erarbeitet.

Die durch den Bebauungsplans 8/66 „Misch- und Sondergebiete für das Quartier Brenkhäuser Straße / Albaxer Straße / Entlastungsstraße – Bundesstraße 64 (83)“ vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier Gemischte Bauflächen darstellt, nicht entwickelbar ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Damit wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Höxter erforderlich.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorgesehenen ersten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter liegt in der Innenstadt Höxters nördlich der die historischen Altstadt umgebenden Wallanlagen an der Brenkhäuser Straße.

Der Änderungsbereich umfasst im wesentlichen die Flächen des ehemaligen Kaiser's – Marktes sowie die Grundstücke einer ehemaligen Schuhfabrik und einer aufgegebenen Tankstelle. Er wird begrenzt durch

- die Brenkhäuser Straße im Südwesten,
- die Entlastungsstraße (B 64 /83) im Nordwesten
- die nordöstlichen Grundstücksgrenzen des ehemaligen Marktes und der Schuhfabrik im Nordosten und
- einen Teilabschnitt der Straße „Twiete“ sowie die südöstliche Grenze des ehemaligen Tankstellgrundstückes im Südosten.

Der vorgesehene Änderungsbereich hat eine Größe von rund 1,8 ha.

3 Bedarfsnachweis und Standortalternativen

Wie bereits oben ausgeführt, weist die Innenstadt Höxters ein Ausstattungsdefizit mit Einzelhandelsflächen im Bereich der Nahversorgungsrelevanten Sortimente auf. Bei den für die angestrebte Entwicklung in Aussicht genommenen Flächen handelt es sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand um die einzigen innerstädtisch verfügbaren Grundstücke mit ausreichender Größe und der erforderlichen guten verkehrlichen Anbindung für ein derartiges Vorhaben.

Nach den vorliegenden ergänzenden Untersuchungen und Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung in Höxter ist davon auszugehen, dass bei entsprechender planungsrechtlicher Steuerung der zulässigen Sortimente und Flächen (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) die Innenstadt und auch die Stadt Höxter insgesamt umsatzwirtschaftlich von der Entwicklung profitieren werden.

Darüber hinaus können durch die Umsetzung der Planung städtebauliche Missstände behoben werden, es kommt insgesamt zu einer Aufwertung dieses Eingangsbereiches in die Innenstadt Höxters.

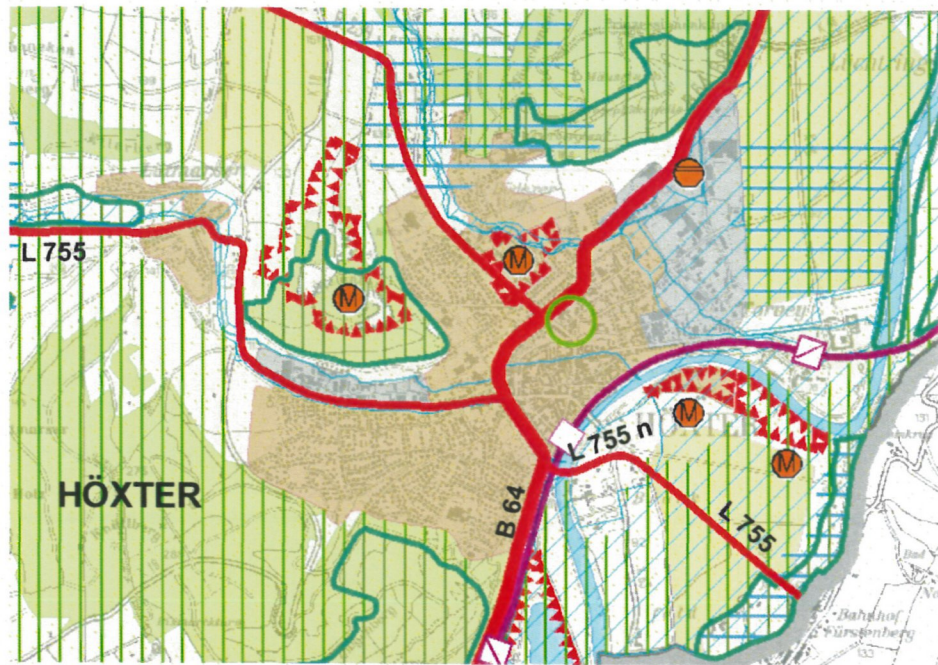
Schließlich leistet die Planung einen Beitrag zur Um- und Wiedernutzung von Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und entspricht damit einem wesentlichen Grundsatz des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Insgesamt ist demnach ein Bedarf für die angestrebte Gebietsentwicklung eindeutig vorhanden. Standortalternativen mit ähnlich geeigneter Lage oder weiterer Rahmenbedingungen sind derzeit im Innenstadtbereich Höxters nicht erkennbar.

4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn – Höxter stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die das Gebiet an der nordwestlichen Grenze tangierende Bundesstraße 64 (83) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr gekennzeichnet.



Regionalplan Paderborn – Höxter (Ausschnitt)

Gemäß Erläuterungsbericht zum Regionalplan sind „in den allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) die Flächen für Wohnen, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen zu planen, soweit nicht für besondere Nutzungen ein zweckgebundener allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist. (...) Flächen für wohnverträgliches Gewerbe können im ASB ausgewiesen werden.“ (Ziel 2.1)

„In der bauleitplanerischen Konkretisierung sind die Nutzungen einschließlich wohnungsnaher Freiflächen im ASB so zuzuordnen, dass sie untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand und unter vorrangiger Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erreichbar sind.“ (Ziel 2.2).

„Die im Regionalplan dargestellten ASB dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf umgesetzt werden. Der Bedarfsnachweis muss insbesondere noch vorhandene Flächenreserven des Flächennutzungsplanes sowie die aktuelle und voraussehbare Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen.“ (Ziel 2.3)

Gemäß Ziel 7.1 des Regionalplans ist in allen Kommunen eine ausreichende Nahversorgung der Wohn- und Mischgebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen (Grundversorgung) zu sichern. Ein Erfordernis zur Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen mit besonderer Zweckbestimmung (Einzelhandel) auf der Ebene des Regionalplanes wird derzeit nicht gesehen, dies sei durch die Kommunen im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu bewältigen.

Die vorgesehene Darstellung der Flächennutzungsplanänderung entspricht vollständig den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplans.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 24a des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) dürfen u.a. Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden (...). Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden (...) räumlich und funktional fest

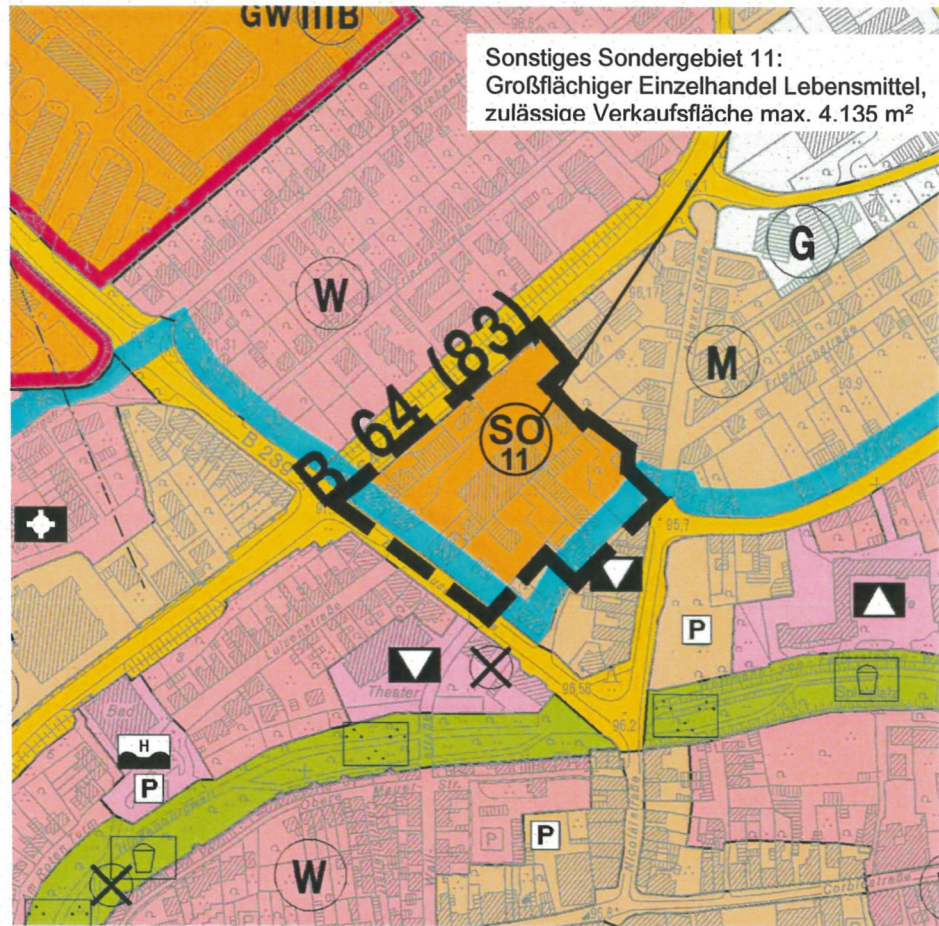
Die für die Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Flächen liegen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Höxter, festgelegt Selbstbindungsbeschluss des Rates der Stadt Höxter vom 29. Oktober 2009, innerhalb des „Arrondierungsbereiches“ zum „Kernbereich“ des „Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“. Damit ist die angestrebte Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich möglich, es ist jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die „avisierte Verkaufsfläche die Größe, ab der die Gefahr des Umschlagens von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Betriebe in städtebaulich negative Auswirkungen besteht, unterschreitet“.

Die Entwicklung ist also mit den grundlegenden Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt vereinbar. Der Standort bietet die Chance, die Versorgungsstrukturen im Nahbereich der Innenstadt zu verbessern. Insgesamt soll in Anbetracht der deutlich zu geringen Ausstattung der Innenstadt mit Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Lebensmittel die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer verträglichen Größenordnung ermöglicht werden.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Vorgaben des § 24a LEPro.

5 Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans

Im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Höxter ist vorgesehen, die Darstellungen von gemischten Bauflächen im geltenden Flächennutzungsplan in die Darstellung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel Handel – Lebensmittel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.135 m² zu ändern.



Geänderte Planfassung (Ausschnitt)

6. Umweltbericht

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 Abs. 4 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbereich stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Ein umfassender Umweltbericht wird bereits auf der nachfolgenden Planungsebene im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan 8/66 „Misch- und Sondergebiet für das Quartier Brenkhäuser Straße / Albaxer Straße / Entlastungsstraße – Bundesstraße 64 (83) Stadt Höxter – Stadtkern“ erarbeitet.

Im diesem Umweltbericht erfolgt neben der Darstellung der planerischen Rahmenbedingung auf der Basis einer Bestandsaufnahme eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse sowie eine Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen, die durch die Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan als Sondergebiet sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden. Unterstützt wurde diese Analyse durch ergänzende Untersuchungen zu den Kriterien Verkehrsentwicklung [„Stadt Höxter - Standort Kaufland Brenkhäuser Straße - Gutachten zur verkehrlichen Erschließung“ Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Juli 2010] und „Lärm“ [„Geräuschemissionen und -immissionen durch einen geplanten Verbrauchermarkt und durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet 8/66 der Stadt Höxter“ TÜV Nord Systems GmbH und Co. KG, Essen, August 2010].

Zur Vermeidung von Doppelprüfung erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, dass bei Durchführung einer Umweltprüfung auf die Ergebnisse einer zeitlich (nahe) vorangegangenen oder parallel durchgeführten Umweltprüfung aus der nächst höheren oder, wie hier es der Fall ist, der nachfolgenden Planungsebene, nämlich der verbindlichen Bauleitplanung, zurückgegriffen und auf diese verwiesen werden kann.

Um den Erstellungs- und Prüfungsaufwand zu reduzieren, wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan 8/66 verwiesen. Es werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alle abwägungsrelevante Detailprüfungen durchgeführt und die Aspekte beider Planungsebenen berücksichtigt, so dass diese Untersuchungen auf der Ebene der höherrangigen Flächennutzungsplanung zusätzlich entbehrlich sind. Damit wird der Umweltbericht zu B-Plan 8/66 „Misch- und Sondergebiet für das Quartier Brenkhäuser Straße / Albaxer Straße / Entlastungsstraße – Bundesstraße 64 (83) Stadt Höxter – Stadtkern“ auch integraler Bestandteil der 1. Flächennutzungsplanung der Stadt Höxter.

Im Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass durch die Darstellung der Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan eine Beeinträchtigung des Planungsraumes als Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten ist. Bedeutung und

Empfindlichkeit der Landschaft werden dabei bestimmt von den vorhandenen Standorteigenschaften, dem Strukturreichtum und der Nutzungsintensität. Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen ableitbar sind.

Aufgestellt
in Zusammenarbeit mit der Stadt Höxter

Begründung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten
Kreuzbergstraße 30
10965 Berlin

Berlin den 27. Januar 2011



Dipl.-Ing. Matthias Bockhorst

Umweltbericht

ILB Planungsbüro Rinteln
Landschafts- und Freiraumplanung
Am Spielplatz 2
31737 Rinteln

Rinteln, den 27. Januar 2011



Dipl.-Ing. Dieter Böhm

STADT HÖXTER

Fachbereich Planung und Tiefbau

Höxter, den 27. Januar 2011



Björn Bühlmeier
Stadtbaurat