

Hansestadt Herford

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Bebauungsplan: Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler
Straße“**

Satzungsbeschluss: 01.10.2021 (Rat der Hansestadt Herford)

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

Dezernat II

Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
3.1. Artenschutzprüfung	7
3.2. Eingriffsbilanz	7
3.3. Gesetzliches Überschwemmungsgebiet	8
3.4. Schallimmissionen.....	8
3.5. Verkehr	9
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen.....	10
4.1 Verfahren	10
4.2 Frühzeitige Beteiligung 06.11.2019-22.11.2019	10
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	10
4.3 Offenlage vom 20.05.2021 bis einschließlich den 25.06.2021.....	12
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12
5. Geprüfte anderweitige Alternativen	12

1. Geltungsbereich

Das vom Bebauungsplan erfasste Nahversorgungszentrum befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“. Der Standort des Zentrums liegt rund 2 km südöstlich des Stadtzentrums zwischen der Salzufler Straße (L712) und der Ernstmeierstraße, unweit der Bundesstraße B238 und Bundesautobahn A2.

Das Umfeld ist südlich und südöstlich von Gewerbegebieten sowie nördlich und nordwestlich von Mischnutzungen bzw. Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe Grünstrukturen mit Dauerkleingärten sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.38 umfasst die Grundstücke des ehem. Lebensmittelmarktes und des benachbarten Getränkemarkts (Ernstmeierstraße 15/17) mitsamt der Stellplatzfläche, den Ellersieker Bach mit angrenzender öffentlicher Wegeparzelle sowie einen Teil der Salzufler Straße. Die Grundstücksbezeichnungen lauten Gemarkung Herford, Flur 62, Flurstücke 63, 67, 254, 255, 357, 400, 401, 412, 425 (teilw.), 427, 441 und 442.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.38
„Nahversorgungszentrum
Salzufler Straße“ (Auszug aus der deutschen Liegenschaftskarte, ohne
Maßstab)

2. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vom Eigentümer angestrebte Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums planungsrechtlich zu sichern. Der Grundstückseigentümer plant aufgrund von Baumängeln den Abriss und Neubau des bestehenden Vollsortimenters sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Dabei soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 4.533 m² auf 3.367 m² verkleinert werden. Die Gesamtverkaufsfläche des neuen Drogeriemarktes soll rd. 810 m² betragen.

Der angrenzende Getränkemarkt wird im Zuge der Umnutzung nicht mehr von dem Lebensmittelvollsortimenter benötigt, da der Markt zukünftig räumlich im Vollsortimenter integriert wird. Eine konkrete Nachnutzung des dann leerstehenden ehemaligen Getränkemarktes ist derzeit nicht bekannt.

Der großflächige Lebensmittelmarkt zwischen Salzufler Straße und Ernstmeierstraße ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford von 2015 als eines von vier Nahversorgungszentren (NVZ) eingestuft. Das Zentrum (Salzufler Straße) umfasst neben dem Vollsortimenter auch gemischte Nutzungen und einen großflächigen Schuhmarkt an der Salzufler Straße.

Die Nahversorgungszentren dienen neben dem Hauptzentrum (Innenstadt) der zentralen Versorgung der Bevölkerung im Nordosten der Stadt mit dem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Zur Sicherung und Stärkung dieser Nahversorgungsfunktion und zum Schutz des Hauptzentrums Innenstadt sollen in dem NVZ „Salzufler Straße“ nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen und innenstadtrelevante Sortimente planungsrechtlich begrenzt werden. Durch den bestehenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11.8 „Waterfuhr“ Teil 1 aus dem Jahr 1966 kann dies nicht geregelt werden, da er für das Grundstück des Supermarkts ein Gewerbegebiet nach alter Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 festsetzt. Eine planungsrechtliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel war damals nicht möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu gewährleisten, ist es nötig, bauleitplanerisch tätig zu werden. Nur dadurch können die Sortimente und die zukünftige Entwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, gesteuert werden.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Salzufler Straße“ ohne schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt oder die umliegenden Bereiche auszulösen.

Die Standorte des geplanten Vollversorgers und des Drogeriefachmarktes, welche sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden, werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die im Westen angrenzende Gewerbefläche mit ehemaligem Getränkemarkt, wird weiterhin als Gewerbefläche (nutzungseingeschränkt) festgesetzt. Entlang des Ellersieker Baches wird zum einen der bereits vorhandene Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Zum anderen wird die vorhandene Grünfläche öffentliche Grünfläche durch einen 5,00 m privaten Grünstreifen erweitert und festgesetzt.

Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ wird auf insgesamt max. 4.500 m²

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

Verkaufsfläche (VKF) beschränkt. Die Festlegung ist damit begründet, dass gem. dem Ziel 6.5-7 LEP NRW die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen sind. Aktuell ist eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² genehmigt. Somit wird den Vorgaben des Ziels entsprochen. Zudem erlaubt die festgelegte Gesamtverkaufsfläche dem Vollsortimenter und dem Drogeriemarkt auch Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten, da die jetzige Planung für diese Märkte eine Gesamtverkaufsfläche von 4.177 m² vorsieht. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes und die Umstrukturierungsprozesse des vorhandenen Vollsortimenters werden, wie im Zentren- und Nahversorgungskonzept empfohlen, die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente im Nahversorgungszentrum Salzufler Straße weiterhin konzentriert und gebündelt. Damit sind nahversorgungsrelevante Sortimente laut des Herforders ZNK bis max. 4.500 m² zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 11.38. „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ wird nicht nur die Gesamtverkaufsfläche auf max. 4.500 m² beschränkt, sondern es erfolgt auch eine genauere Spezifizierung der Sortimente. Die Sortimente leiten sich aus dem ZNK Herford ab und werden in nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gegliedert.

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
aus 47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
aus 47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
aus 47.76.1	Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
aus 47.76.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Zusammenfassende Erklärung
 Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.73.0	Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
aus 47.74.0	medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
aus 47.78.1	Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.61.0	Bücher
aus 47.79.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
aus 47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
aus 47.59.9	Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.65.0	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf
aus 47.59.9	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.42.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

Die beiden zuvor aufgeführten Sortimentslisten legen fest, welche Sortimente nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant sind. Hierbei verbleiben alle in den Listen nicht aufgeführten Sortimente als nicht zentrenrelevant.

Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

Die zentrenrelevanten Randsortimente werden im Bebauungsplan auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Vorhabens (in Summe max. 675 m²) begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind alle zentrenrelevanten Sortimente ohne Nahversorgungsbezug.

Die Festsetzung der zentrenrelevanten Randsortimente orientiert sich an den baurechtlich bestandgeschützten Bestand. Die Bestandserhebung des zentrenrelevanten Sortimentes des Vollsortimenters hat einen Anteil von 13 % gemessen an der Gesamtverkaufsfläche gezeigt (585 m²). Die derzeitige Planung des Vollsortimenters sowie des Drogeriefachmarktes weisen eine VKF von insgesamt 4.177 m² und einen Anteil von 15 % zentrenrelevantem Randsortiment auf. Demnach beläuft sich der Anteil des zentrenrelevanten Randsortimentes auf ca. 626 m². Die Verträglichkeitsanalyse zeigt auf, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entstehen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes orientiert sich an dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Bestand, da zurzeit keine konkrete Planung zu der Nachnutzung des Getränkemarkts existiert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Artenschutzprüfung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes 3818 Quadrant 3. Für die Lebensraumtypen „Fließgewässer, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude“ werden 14 Säugetierarten (zählen alle zur Ordnung der Fledermäuse), 16 Vogelarten, eine Amphibien und eine Reptilienart als Planungsrelevante Arten aufgelistet.

Es ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung der Planung keine Lebensraumstätten vernichtet werden. Es wird keine zusätzliche Versiegelung erwartet. Im Rahmen von Bautätigkeiten kann es betriebsbedingt zu Lärm- und Staubimmissionen kommen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der potentiell vorhandenen Tierarten ist nicht wahrscheinlich. Daher wird auf eine vertiefende Art-zu-Art-Betrachtung verzichtet.

3.2. Eingriffsbilanz

Nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz müssen bauliche Eingriffe in Natur- und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Nach § 1 (3) 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da es sich um bestehende Bebauung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, besteht keine ökologische Ausgleichsverpflichtung.

Es werden zudem im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken getroffen. Dazu gehört unter anderem die Ausweisung von begrünten Flachdächern, die Begrenzung von Versiegelung und die Begrünungsfestsetzungen für öffentliche und private Flächen.

3.3. Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Nachrichtlich wird auf das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Ellersieker Bachs hingewiesen. Überschwemmungsgebiete sind als Rückhalteflächen für Hochwasser zu erhalten und sollen daher von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aus diesem Grunde wird in Überschwemmungsgebieten eine Genehmigung u.a. für folgende Vorhaben benötigt:

- Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- Errichten von und Ändern von Anlagen,
- Lagern oder Ablagern von Stoffen oder
- Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen.

Außerdem bestehen besondere Vorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die zuständige Behörde für den Ellersieker Bach ist die Untere Wasserbehörde beim Kreis Herford.

3.4. Schallimmissionen

Im Rahmen des Bauleitplan- und Bauantragsverfahrens ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bezüglich der bei bestimmungsgemäßem Betrieb zu erwartenden Lärmimmissionen für mehrere maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft zu prüfen. Die schalltechnischen Immissionen wurden durch das Büro TAC im Februar 2021 erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Fachmarktcenters auf die Immissionsorte im Umfeld betrachtet. An den Immissionsorten müssen dazu die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Das Nahversorgungszentrum verfügt im südlichen Grundstücksbereich zur Ernstmeierstraße über einen Anlieferungsbereich, von wo aus die im südlichen Gebäudeteil angeordneten Lager- und Nebenräume erreicht werden. Die Anlieferung erfolgt zur Tagzeit. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich 162 Stellplätze. Relevante Geräuschquellen sind im Wesentlichen der LKW-Anlieferungsverkehr, die Entladevorgänge der LKWs, die Bewegungen auf dem Stellplatz sowie stationäre Anlagen (Lüftung). Die Betriebszeit beider Läden ist tagsüber von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr sowie eingeschränkt (Lüftung/Kühlung) auch nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind werktäglich maximal von 07.00 bis 21.00 Uhr, die des Drogeriefachmarktes maximal werktäglich von 09.00 bis 19.00 Uhr. Die Anlieferung beider Läden erfolgt tagsüber in einem Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert zur Tag- und zur Nachtzeit an allen Immissionsorten durch die Zusatzbelastung um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Zugleich sind die Auswirkungen des öffentlichen Verkehrs auf das Plangebiet zu betrachten (Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie die Ein- und Ausfahrt).

Hier wurde festgestellt, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA

Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

Lärm für Gewerbegebiete überschritten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 58 dB(A) und 75 dB(A), nachts zwischen 51 dB(A) und 68 dB(A). Aus diesem Grund werden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Aufgrund dessen, das die Verkehrsuntersuchung aufgezeigt hat, dass der Verkehr durch das Vorhaben nicht zunehmen wird, handelt es sich um einen bereits vorbelasteten Standort.

Als mögliche Maßnahmen werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle empfohlen. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehenden von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt. Ein Schallschutznachweis wird erforderlich und ist im Bauantragsverfahren einzureichen.

Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass durch das Vorhaben im Vergleich zur Bestandssituation kein zusätzlicher Lärmeintrag in die angrenzende Umgebung entsteht. Zusätzliche optische und akustische Störwirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei einer Erweiterung der Verkaufsflächen ist eine erneute schalltechnische Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

3.5. Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Zuge einer Verkehrsuntersuchung von dem Büro Lindschulte die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrssituation dargestellt und die verkehrlichen Konsequenzen des Vorhabens abgeschätzt (Stand Februar 2021). Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie und dem damit verbundenen landesweit geltenden Shutdown (Stand Januar 2021) konnten keine repräsentativen Verkehrserhebungen durchgeführt werden. Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Salzufler Straße/ Bauvereinstraße wurden daher vorhandene Verkehrszählungen aus den Jahren 2012, 2015, 2018 und 2019 zum Abgleich bzw. zur Hochrechnung herangezogen.

Die Abschätzung der durch das Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsmenge erfolgte auf Basis des aktuellen Planungskonzeptes mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.367m² für den Lebensmittelvollversorger und 810m²VKF für den Drogeriefachmarkt. Aufgrund der Lage sowie der Kombination beider Nutzungen konnten Verbund- und Mitnahmeeffekte angesetzt werden. Ein Verbundeffekt wird dann angesetzt, wenn Wegekopplungen entstehen. Ein Mitnahmeeffekt meint eine Fahrtunterbrechung, um z.B. einen Einkauf auf dem Heimweg zu tätigen. Für den Verbrauchermarkt wurden ein Verbundeffekt von 5% und ein Mitnahmeeffekt von 20% angesetzt. Bei dem Drogeriefachmarkt wird davon ausgegangen, dass etwa 25 % der Wege durch Verbundeffekte gemindert werden können. Weitere 10% werden für Mitnahmeeffekte angesetzt.

Die Abschätzung der Verkehrsmenge für den ehemaligen Verbrauchermarkt wird über die Bruttogeschossfläche von ca. 6.100m² vorgenommen. Es werden 5.048 Wege pro Tag (alle Nutzergruppen) erzeugt. Daraus resultieren 1.828 Kfz-Fahrten am Tag. Aufgrund der Verkleinerung der Bruttogeschossfläche und damit

einhergehend der Verkaufsfläche sowie des Verbundeffektes (Vollsortimenter und Drogerie) reduziert sich die Verkehrsmenge um 220 Kfz-Fahrten pro Tag. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Lieferverkehre die Anlieferung an der Ernstmeierstraße ohne Konsequenzen auf die Leistungsfähigkeit der dortigen Knotenpunkte erreichen können.

Bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche ist im Zuge der Baugenehmigung die verkehrliche Auswirkung erneut zu prüfen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen

4.1 Verfahren

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat am 21.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ gem. § 13a BauGB gefasst.

Der Vorentwurf wurde im BUA am 06.06.2019 zur Kenntnis genommen. Daran anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 06.11.-22.11.2019 durchgeführt (Bekanntmachung vom 30.10.2019 im Amtsblatt Kreis Herford (35/2019)).

Die Öffentlichkeit ist damit frühzeitig mit einem bereits ausgearbeiteten Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.

Am 29.04.2021 wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Zudem wurde beschlossen das Verfahren als Vollverfahren gem. § 2 und § 2a BauGB mit der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 20.05.2021 bis einschließlich den 25.06.2021 stattgefunden.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ vom Rat der Hansestadt Herford am 01.10.2021 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes am 22.12.2021 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung 06.11.2019-22.11.2019

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

Es wurde folgendes angeregt:

1. Die Verkaufsfläche sollte von 4.500m² auf 5.500m² erhöht werden,
2. zentrenrelevante Sortimente sollen allgemein (ohne Beschränkung) zugelassen werden

Aufgrund dessen, dass der derzeitige Regionalplan das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet ausweist, ist eine Bestandsüberplanung gem. des Ziels 6.5-7 LEP NRW zwar möglich, allerdings sind nur geringfügige Erweiterungen möglich. Demnach ist eine Umsetzung der Punkte 1 und 2 nachzeitigem Rechtsstand nicht möglich. Zudem soll der Standort der Nahversorgung dienen und das Hauptzentrum geschützt werden, sodass in jedem Fall eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt.

3. das Gewerbegebiet (GE(n)) soll als Sondergebiet festgesetzt werden
4. dennoch sollen Gewerbebetriebe aller Art, Verwaltungsgebäude und Dienstleistungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke etc. allgemein zugelassen werden.

Die Änderung des GE(n)-Gebietes in ein Sondergebiet liegt zunächst auch in der Entscheidung der Grundstückseigentümer. Nach Rücksprache mit den Eigentümern soll das Gewerbegebiet weiterhin Bestand haben, da derzeit noch keine genaue Entwicklungsperspektive für dieses Grundstück vorliegt. Ein Sondergebiet müsste mit einer Zweckbestimmung versehen werden, sodass die zukünftige Nutzung nur dieser Zielformulierung entsprechen könnte. Eine flexible Entwicklung des Grundstückes wäre dann nicht mehr möglich. Dem Punkt 4 der Anregungen wird aufgrund des Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt elf Stellungnahmen eingegangen.

Dies waren insbesondere Stellungnahmen zu den Themengebieten der zentralen Randsortimente sowie der grünordnerischen Festsetzungen.

Seitens der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld und des Handelsverbandes OWL wird die Festsetzung von 20% zentrenrelevanter Randsortimente kritisch betrachtet. Zudem wird auf das Ziel 6.5-7 LEP verwiesen, wonach Verkaufsflächen und Sortimente auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen sind. Aus diesem Grund wurde auch eine Bestandserhebung empfohlen.

Die Bestandserhebung wurde durchgeführt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zuletzt 13% zentrenrelevantes Sortiment im EDEKA-Center angeboten wurde, auf einer Verkaufsflächengröße von 4.492,59m², welche im Jahr 1996 zuletzt genehmigt wurde. Spezifische Aussagen oder Einschränkungen zu einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsgruppen enthält die Baugenehmigung nicht.

Für eine zeitgemäße Anpassung und unter Anbetracht einer geringfügigen Erweiterung, wird im Bebauungsplan nunmehr eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevantes Randsortiment bis maximal 15% getroffen. Die Verträglichkeitsanalyse hat ergeben, dass keine schädlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren ausgelöst werden.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen wurde folgendes angeregt:

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Zusätzlich können Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Bäume und entlang des Fuß- und Radweges gewachsene Hecke sollten erhalten bleiben.

Den Anregungen wurde gefolgt.

4.3 Offenlage vom 20.05.2021 bis einschließlich den 25.06.2021

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt vierzehn Stellungnahmen eingegangen. Der überwiegende Anteil davon ist nicht abwägungsrelevant und höchstens zur Kenntnis zu nehmen. Seitens der Klimaschutzmanagerin der Stadt Herford wurde angeregt, dass der Stellplatz mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden soll. Aufgrund des heute bereits vorhandenen Stellplatzes, wird der Stellplatz nicht vollständig neu angelegt. Die Stellplätze, die neu errichtet werden, werden in Form von Rasengittersteinen hergestellt (u.a. entlang des Ellersieker Bachs und der Salzufler Straße), sodass im Vergleich zum Bestand eine ökologische Aufwertung erreicht wird. Eine komplette Neuanlegung der Stellplatzanlage inkl. Unterbau wird als unverhältnismäßig betrachtet.

Zudem wurde angeregt, Sonderparkplätze für E-Fahrzeuge festzusetzen. Die Stellplätze für E-Fahrzeuge werden im Zuge der Bauantragsstellung festgelegt. In ersten Entwürfen, werden Stellflächen mit E-Ladesäulen nachgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5. Geprüfte anderweitige Alternativen

Das Plangebiet ist bereits durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des ehemaligen EDEKA-Marktes wurde dieser abgebrochen. Der Bebauungsplan dient zur planungsrechtlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsnutzung. Gemäß des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Herford ist der Standort als eines von vier Nahversorgungszentren (NVZ) eingestuft. Das Zentrum (Salzufler Straße) umfasst neben dem Vollsortimenter auch gemischte Nutzungen und einen großflächigen Schuhmarkt an der Salzufler Straße.

Die Nahversorgungszentren dienen neben dem Hauptzentrum (Innenstadt) der zentralen Versorgung der Bevölkerung im Nordosten der Stadt mit dem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Zur Sicherung und Stärkung dieser Nahversorgungsfunktion und zum Schutz des Hauptzentrums Innenstadt sollen in dem NVZ „Salzufler Straße“ nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen und innenstadtrelevante Sortimente planungsrechtlich begrenzt werden. Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 11.8 „Waterfur“ eine solche planungsrechtliche Steuerung nicht vorgenommen hat, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.38

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

„Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ erforderlich. Planungsalternativen bestehen hierzu nicht.

Herford, den 23.12.2021

i. A.

gez. Maïke Wöhler (Abteilungsleitung)

Abteilung: Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten