

Bauleitplanung Stadt Herford

Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20

„Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“

Begründung zum Entwurf

Stand: 10.02.2021

Stadt Herford

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	4
2.	Ziel und Anlass der Planaufstellung	5
3.	Aktuelles Planungsrecht	6
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan (RP)	6
3.2	Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	9
3.3	Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	10
3.4	Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford und Verträglichkeitsanalyse	10
4.	Aufstellungsverfahren	11
5.	Inhalt des Flächennutzungsplans	12
6.	Erschließung	13
6.1	Verkehrliche Erschließung	13
6.2	Ver- und Entsorgung	13
7.	Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur	14
7.1	Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung	14
7.2	Ökologischer Ausgleich	14
7.3	Immissionen/Verkehr	15
7.4	Bodenschutz und Altlasten	15
7.5	Bombenbetroffene Zone	15
7.6	Bodendenkmäler	15
7.7	Energie / Klimaschutz	16
8.	Überschwemmungsgebiete	16
9.	Kosten	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20...“ (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2: NVZ Salzufler Straße	5
Abbildung 3: Ausschnitt des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Plangebiet schwarz markiert), braun = Allgemeiner Sied-lungsbereich (ASB), grau = Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)	7
Abbildung 4: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Plangebiet schwarz markiert, ohne Maßstab)	9

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ befindet sich rund 2 km südöstlich des Stadtzentrums zwischen Salzufler Straße und Ernstmeierstraße. Er umfasst die Grundstücke eines Lebensmittelmarkts und eines benachbarten Getränkemarkts (Ernstmeierstraße 15/17) mitsamt der Stellplatzfläche, den Ellersieker Bach mit angrenzender öffentlicher Wegeparzelle sowie einen Teil der Salzufler Straße. Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Herford, Flur 62, Flurstücke 63, 67, 254, 255, 357, 400, 401, 412, 425 (teilw.), 427, 441 und 442.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus dem Flächennutzungsplan selbst hervor.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20... (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet durch größere Gewerbebetriebe im Süden, Sport- und Tennisplätze im Westen sowie Wohnbebauung und gemischte Nutzungen im Norden.

Topografisch fällt das Plangebiet von der Salzufler Straße (ca. 72,5m ü. NHN) in Richtung Ernstmeierstraße um 2-3 m ab (ca. 69 m ü. NHN).

2. Ziel und Anlass der Planaufstellung

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 die gemischten 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.

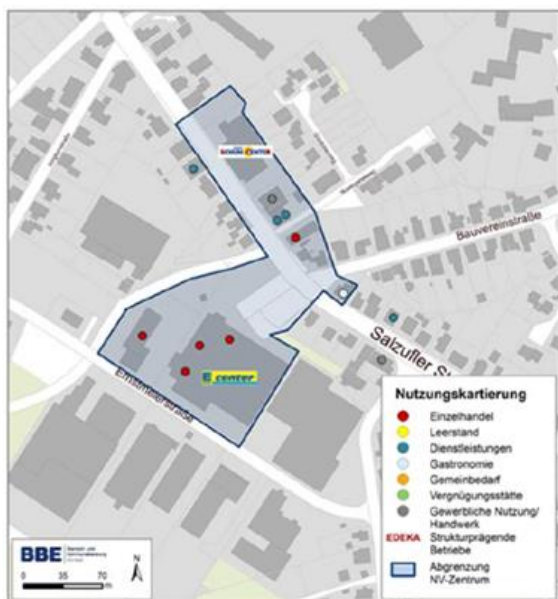


Abbildung 2: NVZ Salzufler Straße

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 Steue-

rung 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.

3. Aktuelles Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan (RP)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als „Allgemeines Siedlungsbereich (ASB)“ und „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ dar (s. Abb. 3). Das geplante Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO – abgesehen von einem untergeordneten Teilbereich entlang der Salzufler Straße – liegt im Regionalplan in einem GIB.

Im Regionalplan OWL Entwurf 2020 ist die gesamte Fläche als ASB dargestellt, was aufgrund der starken Durchmischung des Gewerbegebietes mit Wohnen und Sportnutzungen sowie dem Nahversorgungszentrum (NVZ) die Bestandssituation besser abbildet und aufgrund der eingeschränkten Erschließung sowie weitreichender Beeinflussung durch Überschwemmungsgebiete und angrenzende Wasserschutzgebiete größere Spielräume für eine integrierte Stadtentwicklung eröffnet.

Das Aufstellungsverfahren für den Regionalplan OWL ist jedoch nicht abgeschlossen. Sobald aber ein Raumordnungsverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen wurde, entfalten die dort vorgesehenen, in Aufstellung befindlichen Ziele eine rechtliche Wirkung.

Mit dem Bauleitplanverfahren kann nicht bis zur Rechtskraft des Regionalplans gewartet werden, da der bestehende Markt aufgrund größerer Baumängel bereits zum Jahresende 2020 geschlossen hat und zeitnah ein Neubau errichtet werden soll.



Abbildung 3: Ausschnitt des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabchnitt Oberbereich Bielefeld (Plangebiet schwarz markiert), braun = Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), grau = Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)

Neben den Vorgaben des Regionalplanes werden auch im Landesentwicklungsplan NRW für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert, welche die vorliegende Planung betreffen.

Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt werden.

Gemäß Ziel 6.5-2 sind Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist sowohl in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) als auch in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie ihrer verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, zulässig.

Nach dem Landesentwicklungsplan NRW (Ziel 6.5-1) ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Flächennutzungsplan nur in regionalplanerisch festgelegten "Allgemeinen Siedlungsbereichen" (ASB) zulässig. Dies ist derzeit nicht der Fall. Da der Planbereich im Regionalplan überwiegend als GIB dargestellt ist, muss auf die Ausnahmemöglichkeit des LEP-Ziels 6.5-7 abgestellt werden. Gemäß diesem Ziel dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auch im GIB als Sondergebiete i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

In diesem Zusammenhang ist zu klären, welchen Umfang der Bestandsschutz im vorliegenden Fall hat.

Ziffer 6.5-7 des LEP NRW stellt dem Wortlaut nach auf den Bestandsschutz von Sortimenten und deren Verkaufsflächen ab. Sortimente und Verkaufsflächen können für sich keinem isolierten Bestandsschutz unterliegen, da sie keine baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB und § 1 Abs. 1 BauO NRW sind. Dies hat den Hintergrund, dass es bei einer Überplanung nicht zu einer Ausdehnung der städtebaulichen Wirkungen eines Standortes kommen und dieser daher in Bezug auf die Größe der Verkaufsfläche beschränkt werden soll. Allerdings ist es aus Sicht der raumordnungsrechtlichen Wirkungen unerheblich, in wie vielen baulichen Anlagen sich die Verkaufsfläche befindet. Um eine Beschränkung auf eine Anzahl an Betrieben zu vermeiden, knüpft die Vorgabe im LEP NRW daher nur an die Verkaufsfläche, nicht aber an den Bestandsschutz der baulichen Anlage an. Dessen ungeachtet ist der baurechtliche Bestandsschutz durch die Baugenehmigung zu bestimmen.

Die Genehmigung von Verkaufsflächen und deren Konkretisierung durch bestimmte Sortimente kann daher nur im Zusammenspiel mit der Baugenehmigung für einen Einzelhandelsbetrieb erfolgen. Sofern die Baugenehmigung den Betrieb des Einzelhandels auf eine bestimmte Verkaufsfläche festlegt, genießt diese Bestandsschutz.

In dem Plangebiet befindet sich seit 1968 ein großflächiger Einzelhandel. Mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 1968 wurde ein Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² sowie einer Tankstelle genehmigt. Die Tankstelle wurde 1983 stillgelegt. Im Jahr 1982 wurde ein Umbau des Einkaufsmarktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 3.730,31 m² genehmigt und anschließend betrieben. Durch die Baugenehmigung (1996) für ein SB-Warenhaus wurde eine Verkaufsfläche von 4.492,59 m² genehmigt, so dass diese dem baurechtlichen Bestandsschutz unterfällt. Eine Festlegung auf bestimmte Sortimente und eine denen zugewiesene Verkaufsflächengröße enthält die Baugenehmigung hingegen nicht. Im Lauf der Zeit wurde der Einzelhandelsbetrieb aber mit unterschiedlichen Sortimentsstrukturen betrieben. Ein Schwerpunkt lag durchgehend auf dem Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel sowie den Reform- und Drogeriewaren und dem Zoo- und Heimtierbedarf. Seit 1996 findet sich auch das Sortiment der Elektrokleinartikel und der Telekommunikationsgeräte darunter.

Zwar wird die Nutzung des Einzelhandelsbetriebs als „SB-Warenhaus“ bezeichnet. Jedoch lässt sich daraus keine spezifische Verkaufsfläche für bestimmte Sortimente ableiten. Der Begriff des SB-Warenhauses ist baurechtlich nicht eindeutig. Weder gesetzlich noch von der Rechtsprechung wurde der Begriff des SB-Warenhauses hinsichtlich der Größe von Verkaufsflächen oder Sortimenten definiert. Das bedeutet, dass durch die erteilte Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus Bestandsschutz für eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² an diesem

Standort besteht. Eine Einschränkung auf bestimmte Sortimente gibt es hingegen nicht.

Der Umstand, dass die konkrete Sortimentierung in der jüngeren Zeit eine bestimmte Sortiments- und Flächenverteilung aufweist, führt nicht zu einer Einschränkung des Bestandsschutzes. Denn der Bestandsschutz umfasst die durch die Baugenehmigung erlaubte funktionsgerechte Nutzung. Je nach Konkretisierung des Nutzungszwecks einer baulichen Anlage können die funktionsgerechte Nutzung und damit der Bestandsschutz mehr oder weniger weit sein. Dementsprechend ist bei Baugenehmigungen ohne Angabe von Verkaufsflächen und Sortimenten auf den materiell legalen Bestand abzustellen.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die geplante Struktur des Vorhabenstandortes mit einem Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 3.367 m² Verkaufsfläche und einem Drogeriemarkt mit ca. 810 m² Verkaufsfläche der Größe und dem Inhalt der vom baulichen Bestandsschutz umfassten Verkaufsfläche entspricht.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Im Westen des Änderungsbereichs ist eine Grünfläche ausgewiesen. Der Ellersieker Bach ist Teil dieser Grünfläche (s. Abb. 4).

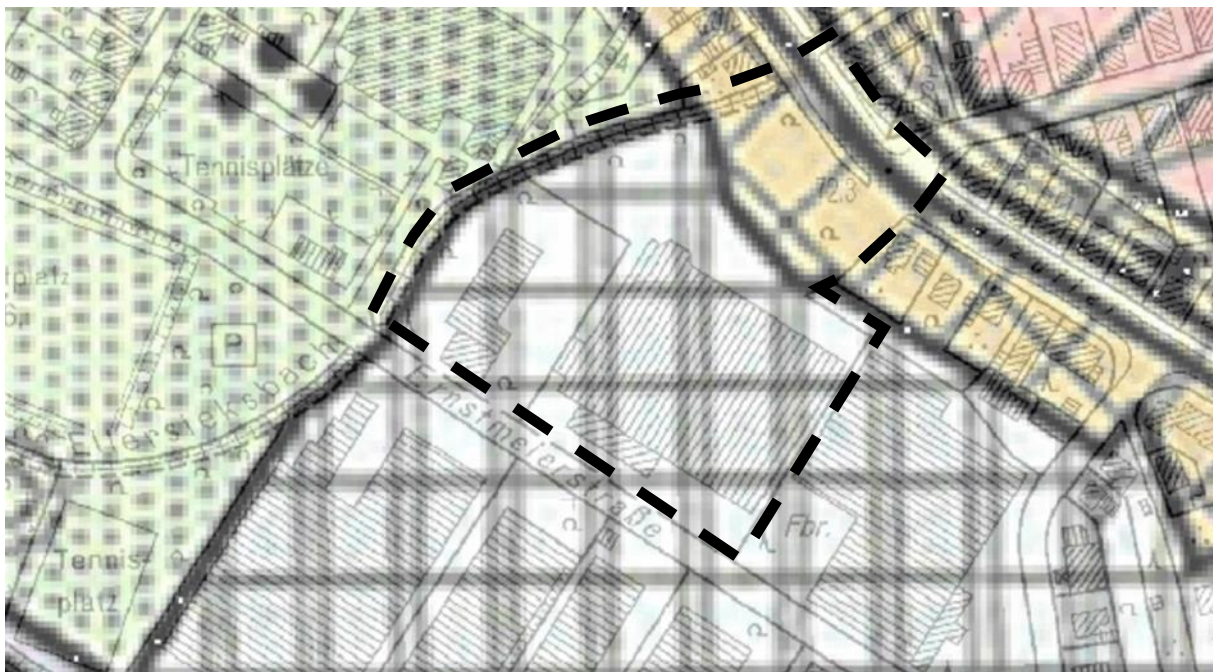


Abbildung 4: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Plangebiet schwarz markiert, ohne Maßstab)

3.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11.8 „Wasserfuhr“ Teil 1 aus dem Jahr 1966 überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlichen Bereich zur Salzufler Straße ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1966, die Baugebiete sind nach alter Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 festgesetzt.

Die Bauleitpläne (B-Plan und FNP) sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher sind der Landesentwicklungsplan NRW und der Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) in Rahmen der Planung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

3.4 Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford und Verträglichkeitsanalyse

Für die Stadt Herford wurde im Jahr 2015 ein Zentren- und Nahversorgungskonzept durch BBE erarbeitet. Das aktuelle Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt für das Plangebiet ein Nahversorgungszentrum dar. Das Nahversorgungszentrum Salzufler Straße übernimmt für das südöstliche Stadtgebiet eine Versorgungsfunktion.

Laut dem Zentren- und Nahversorgungskonzept (2015) sind die Nahversorgungszentren als weitere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion für die Nahversorgung zu stärken und weiter auszubauen, ohne jedoch städtebauliche negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum auszulösen. Das Konzept empfiehlt weiterhin die Konzentration und Bündelung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diese Zentren. Jedoch lässt das Konzept auch kleinteilige Ergänzungen durch zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte bei einer Verträglichkeit der Planungen zu. Großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel schließt das Gutachten in den Nahversorgungszentren zum Schutz des Hauptzentrums aus. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Planung mit dem Konzept konform ist.

Als eine Grundlage für das Planverfahren wurde eine Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsanalyse (03.11.2020) erarbeitet.

In der Untersuchung wurden der Neubau eines großflächigen Einzelhandels (3.367 m² VKF) nach Abriss des alten Gebäudes und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (810 m² VKF) avisiert. Geprüft wurden die max. geplanten Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen (vgl. Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des ZVB NVZ Salzufler Straße im Bereich des EDEKA-Centers in Herford, Ernstmeierstraße 17 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, S. 11f.). Für den derzeitigen Getränkemarkt wurde im Sinne eines Worts Case-Szenario die Nachnutzung durch einen strukturprägenden Le-

bensmittelmarkt oder Zoofachmarkt (800 m² VKF) angenommen, da derzeit eine Nachnutzung nicht feststeht.

Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass bei der Umsetzung der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche und/oder die integrierte Nahversorgung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO im
festgelegten Untersuchungsraum zu erwarten sind.¹

4. Aufstellungsverfahren

Die Änderung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr, tritt eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ein. Gemäß 18.8 der Anlage 1 zum UVP besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 11.38. „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“) wird daher geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ beschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ gefasst und den Vorentwurf zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.12.2020 bis zum 08.01.2021 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt Kreis Herford Nr. 73/2020).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 11.38. „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Nach Rechtskraft des

¹ Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des ZVB NVZ Salzufler Straße, Stadt+Handel 2020.

neuen Bebauungsplans tritt der alte Bebauungsplan Nr. 11.8 „Waterfuhr“ für den Geltungsbereich außer Kraft.

5. Inhalt des Flächennutzungsplans

Die Standorte des geplanten Vollsortimenters und des Drogeriefachmarktes, welche sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden, werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauGB dargestellt. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan diese Flächen als Mischgebiet und Gewerbegebiet dar. Die im Westen des Änderungsbereiches vorhandene Gewerbefläche mit dem Getränkemarkt wird weiterhin als Gewerbefläche ausgewiesen. Die bestehende Darstellung der Grünfläche (Westen) soll auch zukünftig erhalten bleiben und wird somit als Grünfläche dargestellt.

Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet wird auf insgesamt max. 4.500 m² 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 (s. S. 8f.). 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 (ZNK) 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 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.²

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.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Landesstraße L712 und die kommunale Ernstmeierstraße gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/Schmutzwasser/Regenwasser

In den Straßen Landestraße L712 und Ernstmeierstraße befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem.

Stromversorgung/Gasversorgung/Telekommunikation

Die Versorgung ist über die vorhandenen Straßen (L712, Ernstmeierstraße) gesichert.

Brandschutz/Löschwasser

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300 m um das Objekt (Löschbereich) gedeckt werden. Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichleitungen bzw. lange Endstränge sollen vermieden werden. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen.

² Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des ZVB NVZ Salzufler Straße, Stadt+Handel 2020, S. 58

7. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

7.1 Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung

Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Zusätzlich muss in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festgestellt werden, ob als Folge der künftigen Nutzungen

- wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden sowie
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

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 im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens soll eine Artenschutzprüfung erstellt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass planungsrelevante Arten nicht geschädigt werden.

7.2 Ökologischer Ausgleich

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 erfor-

derlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

7.3 Immissionen/Verkehr

Für Neubauvorhaben oder Umstrukturierungen müssen die zu erwartenden Immissionen im Genehmigungsverfahren oder Bebauungsplanverfahren durch ein zu erstellendes Schallgutachten ermittelt und auf der Grundlage von gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten beurteilt werden (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). Falls die für die nächstgelegenen Wohn- und Mischgebiete anzulegenden Immissionsrichtwerte in der Tag- oder Nachtzeit nicht eingehalten werden können, müssen geeignete Immissionsschutzmaßnahmen durch den Antragsteller ergriffen werden.

Ob die Umstrukturierung zu einer Zunahme des Verkehrs führt, ist im Zuge einer Verkehrsuntersuchung zu ermitteln.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird ein Schallgutachten erarbeitet und eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

7.4 Bodenschutz und Altlasten

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu informieren.

7.5 Bombenbetroffene Zone

Der Planbereich fällt in die bombenbetroffene Zone. Bei einem Abriss und Neubau innerhalb des Planbereiches ist dem Rechnung zu tragen. Der Kampfmittelräumdienst ist vorab zu informieren.

7.6 Bodendenkmäler

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Hansestadt Herford, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz/ -pflege und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0251-5918961, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

7.7 Energie / Klimaschutz

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine negativen Einwirkungen auf den Klimaschutz erwartet, da bereits heute eine nahezu vollflächige Versiegelung der Fläche vorliegt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ist von einer Verbesserung des Mikroklimas auszugehen.

8. Überschwemmungsgebiete

Die nachrichtlichen Hinweise sind keine Festsetzungen des Flächennutzungsplans, sondern beziehen sich auf andere Fachplanungen oder gesetzliche Regelungen.

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.

9. Kosten

Der Stadtverwaltung entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung der Planung keine Kosten.

Herford, 10.02.2021

Im Auftrag:

Elmas Aydin

Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten