

Hansestadt Herford

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

**Flächennutzungsplanänderung: Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum
Salzufler Straße“**

Feststellungsbeschluss: 01.10.2021 (Rat der Hansestadt Herford)

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

Dezernat II

Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Anlass, Ziel und wesentliche Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
3.1. Artenschutzprüfung	5
3.2. Eingriffsbilanz	5
3.3. Gesetzliches Überschwemmungsgebiet	6
3.4. Schallimmissionen.....	6
3.5. Verkehr	6
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie der Abwägungen	7
4.1 Verfahren	7
4.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	8
4.3 Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung.....	8
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	8
5. Planungsalternativen	8

1. Geltungsbereich

Das von der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ 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 der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ (Auszug aus der deutschen Liegenschaftskarte, ohne Maßstab)

2. Anlass, Ziel und wesentliche Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung 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 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 (FNP) 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 Ver-

kaufsflächen 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 (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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter

- Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden/Altlasten, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Ausgleich
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Abfall, Abwasser

einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet.

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 § 1a Abs. 3 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.

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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum“ Salzufler Straße) erarbeitet.

Im Ergebnis wurde 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. Die ausführliche Erarbeitung der Ergebnisse sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

3.5. Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum“ Salzufler Straße) 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 Verkleinerung der Bruttogeschossfläche und damit einhergehend der Verkaufsfläche sowie des Verbundeffektes (Vollsortimenter und Drogerie) reduziert sich die Verkehrsmenge. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Lieferverkehre die Anlieferung an der Ernstmeierstraße ohne Konsequenzen auf die Leistungsfähigkeit der dortigen Knotenpunkte erreichen können. Die ausführliche Erarbeitung der Ergebnisse sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

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

4.1 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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“ beschlossen 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 Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ und den Entwurf beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.04.2021 bis zum 28.05.2021 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt Kreis Herford Nr. 27/2021).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.03.2021 bis einschließlich 05.05.2021 durchgeführt.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Hansestadt Herford am 01.10.2021 den Feststellungsbeschluss gefasst. Mit der Bekanntmachung (22.12.2021) der Genehmigung der Bezirksregierung Detmold gem. § 6 BauGB ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ wirksam geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 11.38. „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

4.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahme eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen. Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden zu den Themengebieten Randsortimente, Überschwemmung und Begrünung von Flachdächern gebracht. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung bestand jedoch kein Handlungsbedarf, da diese im Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 11.38. „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“) abwägungsrelevant waren. Die Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Detmold) hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) gegen die Flächennutzungsplanänderung Bedenken erhoben. Nach dem Ziel des LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt werden. Diesem Ziel widersprach die Flächennutzungsplanänderung, da der Geltungsbereich in einem GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) liegt. In der Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPIG konnten die Bedenken allerdings ausgeräumt werden.

4.3 Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant waren, wurden nicht eingebracht. Nach juristischer und fachlicher Prüfung seitens der Bezirksregierung Detmold bestbestanden in der zweiten Stufe der Beteiligung (§ 34 Abs. 5 LPIG) keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

5. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist bereits durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des ehemaligen EDEKA-Marktes wurde dieser abgebrochen. Die Planung 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.

Zusammenfassende Erklärung

Flächennutzungsplanänderung: Nr. 2.20 „Nahversorgungszentrum 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. Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 11.8 „Waterfur“ eine solche planungsrechtliche Steuerung nicht vorgenommen hat, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ und die Flächennutzungsplanänderung Nr.2.20 erforderlich. Planungsalternativen bestehen hierzu nicht.

Herford, den 28.12.2021

i. A.

gez. Maïke Wöhler (Abteilungsleitung)

Abteilung: Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten