

Bauleitplanung Stadt Herford

Begründung

**zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20
„Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“**

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

Herford, den 11.11.2021

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Inhaltsübersicht:

1. Ziel und Anlass der Planung	3
2. Geltungsbereich und örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3. Planungsvorgaben	5
4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	10
4.1 geplante Darstellung	10
4.2 Belange des Verkehrs	10
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	11
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	11
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.6 Belange des Baumschutzes	12
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	12
4.8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes	12
4.8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht	12
4.8.2 Artenschutz	13
4.8.3 Kampfmittel	15
4.8.4 Lärm	16
4.8.5 Altlasten	18
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	18
5. Bodenordnung und Gewässerschutz	19
6. Flächenbilanz	19
7. Fachgutachten	19

Begründung

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ für das Gebiet zwischen Ahmser Straße und Fichtestraße.

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

1. Ziel und Anlass der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 Lebensmittelmarkt Ahmser Straße beschlossen.

Auf Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes des Vorhabenträgers vom 13.11.2019 soll für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine Flächennutzungsplanänderung im sogenannten „Vollverfahren“ gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB mit Umweltprüfung nach § 4 (2) BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich ca. einen Kilometer südöstlich der Herforder Innenstadt. Der Vorhabenträger hat sich die Verfügbarkeit des Grundstücks eines ehemaligen Lebensmittelmarktes mit einer stillgelegten Verkaufsfläche von circa 850 m² (Baugenehmigung von August 1988 Az.: 63.30.HF.285/88) sowie zweier nordwestlich angrenzender Grundstücke gesichert. Geplant ist es das gesamte Areal frei zu räumen und einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage nach dem aktuellen Marktkonzept zu errichten.

Durch die Grundstückserweiterung in Richtung Nordwesten, soll einerseits der brachliegenden Situation entgegengewirkt sowie andererseits die Angebotssituation der umliegenden Wohngebiete verbessert werden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford stuft den Standort als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ ein. Insgesamt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes nach dem aktuellen Marktkonzept mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment geschaffen werden ohne dabei schädliche Auswirkungen auf Zentren oder Versorgungsstrukturen auszulösen.

Die Zielsetzungen im Flächennutzungsplan sind:

- Schaffung von Planungsrecht
- Sicherung der wohnortnahen Versorgungsfunktion zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung
- die Ausweisung einer Sonderbaufläche gem. 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem

Kernsortiment ohne negative Auswirkungen auf die Zentren oder Versorgungsstrukturen auszulösen

- verträgliche Entwicklung des Entwicklungsstandortes der Nahversorgung zur Beibehaltung „marktfähiger Formate“
- Verbesserung der Angebotssicherung.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ sowie die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 "Lebensmittelmarkt Ahmser Straße" im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erforderlich. Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird für dessen Geltungsbereich der derzeit rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 6.24 „Ahmser Straße/ Lockhauser Straße“ außer Kraft gesetzt.

2. Geltungsbereich und örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich ca. einen Kilometer südöstlich der Herforder Innenstadt und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Herford: 146, 562, 563 sowie 801 der Flur 81.

Der Planbereich wird im Norden und Nordwesten durch die Fichestraße, im Nordosten und Osten durch die Ahmser Straße sowie im Westen und Süden durch Wohn- und Mischnutzungen begrenzt.

Das Plangebiet ist zum Großteil durch die Fläche eines ehemaligen Lebensmittelmarktes, der seit November 2018 leer steht, sowie die dazugehörenden Stellplatzanlage geprägt. Zur Umsetzung der beabsichtigten Planung hat sich der Vorhabenträger ebenfalls die Verfügbarkeit zweier nördlich angrenzender Grundstücke, die derzeit mit einer Kfz-Werkstatt sowie einem Wohnhaus mit gewerblich genutzten Lagerhallen bebaut sind, gesichert.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Im Norden der Ahmser Straße dagegen dominieren gewerbliche Nutzungen.

Im Osten befindet sich der Sonder-/Fachmarktstandort Gaußstraße. Hier sind aktuell u.a. SB-Möbel Boss und Fressnapf ansässig.

Nördlich des Tiernahrungsmittelgeschäftes und der Liebigstraße ist ein REWE-Markt (großflächiger Einzelhandel) ansässig.



Abb 1: Luftbild vom Plangebiet, Quelle: Tim-online - ohne Maßstab

3. Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan NRW sind 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. Die Planung erfüllt dieses Ziel.

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.

Ausnahmsweise dürfen nach Ziel 6.5-2 Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungs-strukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werde.

Die in Ziel 6.5-2 formulierte Ausnahmeregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Neuansiedlung oder Erweiterung eines solchen Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels unter Umständen die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO erfordern kann. Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln kann es ausnahmsweise geboten sein, von der sonst geltenden Bindung des zentrenrelevanten Einzelhandels an die zentralen Versorgungsbereiche abzuweichen. Während eine solche Ausnahme der Sicherung der Nahversorgung dient, dürfen die Innenstädte und örtlichen Zentren durch die Ansiedlung solcher Vorhaben nicht geschwächt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Der Vorhabenstandort befindet sich laut dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford (2015) in einem integrierten Nahversorgungsstandort (Solitärstandort/Entwicklungsstandort) mit wesentlicher Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere. Daher muss auf die Ausnahmemöglichkeit des LEP-Ziels 6.5-2 (s. oben) abgestellt werden.

Gemäß Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot) dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BaunVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Regionalplan (RP) / Regionalplan Entwurf OWL 2020

Ein Sondergebiet bzw. eine Baufläche für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO darf nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 12) sowie im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (Blatt 14) ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. 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.

Somit besteht eine Übereinstimmung der Planung mit dem Ziel des aktuellen Regionalplans und des Regionalplans OWL Entwurf.

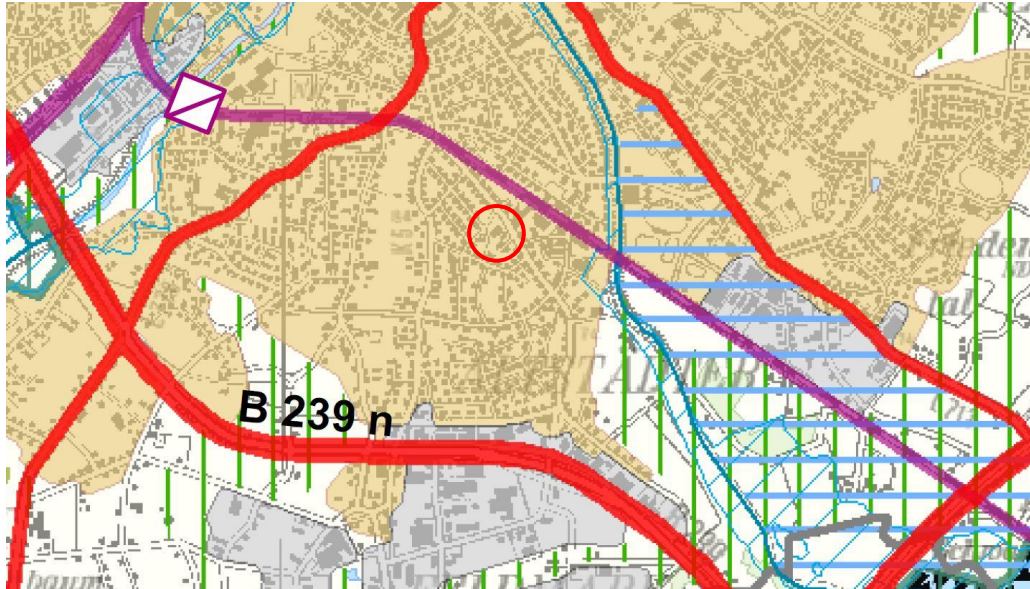


Abb 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Blatt 12 - ohne Maßstab



Abb 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL Entwurf 2020 für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Blatt 14 - ohne Maßstab

Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herford stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Zudem sind Leitungen der Versorgung/Entsorgung dargestellt.

Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Flächen des Plangebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die statt wie bisher „Wohnbaufläche“ die Neudarstellung von „Sonderbaufläche“ zum Gegenstand hat.

Sie wird als Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 "Lebensmittelmarkt Ahmser Straße" durchgeführt und erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

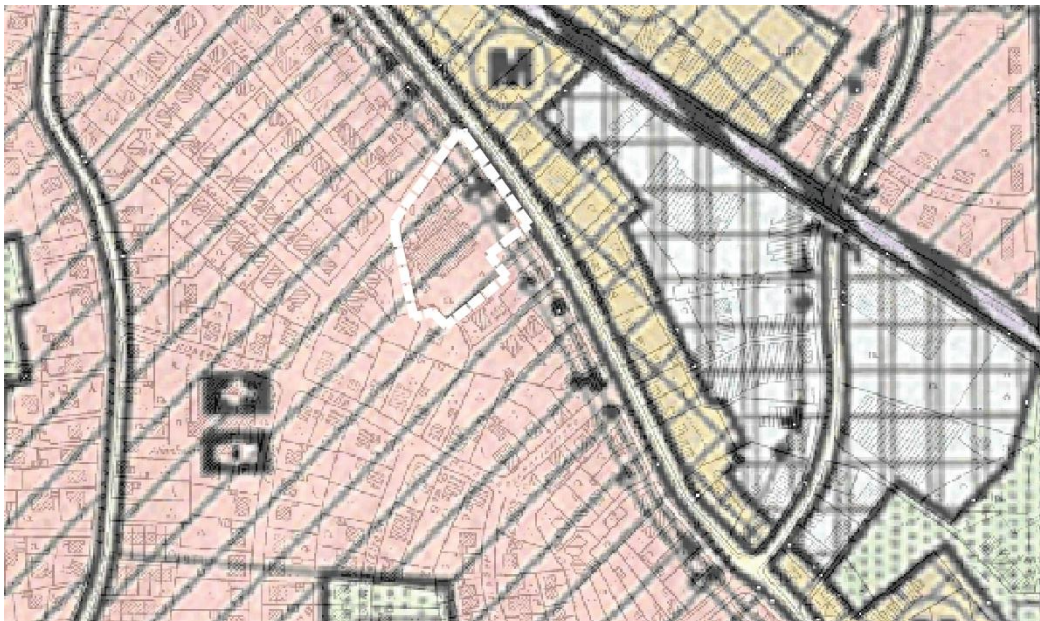


Abb 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford - ohne Maßstab

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit durch den Durchführungsplan Nr. 6.24 „Ahmser Straße/ Lockhauser Straße“ aus dem Jahr 1959 überplant. Der Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet sowie im südlichen Teil gewerbliche Flächen fest. Lediglich entlang der Ahmser Straße sowie der Fichtestraße sind private Grünflächen festgesetzt. Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird für dessen Geltungsbereich der Durchführungsplan Nr. 6.24 „Ahmser Straße/ Lockhauser Straße“ außer Kraft gesetzt.

Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford (2015)

Der Standort wird im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford als Standort in integrierter Lage mit unmittelbarem Wohnbezug und hohem

Nahbereichspotential eingestuft. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford stuft den Standort als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ ein. Diese Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzone), aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen.

Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion, insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebundenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen somit eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

Das Konzept empfiehlt die Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung sowie eine verträgliche Entwicklung dieser Entwicklungsstandorte zur Beibehaltung „marktfähiger Formate“ (Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, BBE 2015).

Das Plangebiet gewährleistet insbesondere für den südlichen Bereich der Stadt Herford aufgrund fehlender Nahversorger die Nahversorgung der Wohnbevölkerung.

Verträglichkeitsanalyse

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan wie auch der Regionalplan Entwurf 2020 für den Regierungsbezirk Detmold weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. (vgl. Abb. 2 und Abb. 3)

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Das Ergebnis konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens (mit Abriss und Neubau) im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Somit dient das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird der Nahversorgungsstandort seine zugewiesene Nahversorgungsfunktion in Zukunft wieder erfüllen.

Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann nach Auffassung des Gutachters aus den o.g. Gründen die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW in Anspruch genommen werden.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 geplante Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford stellt das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Dieses Areal für den geplanten Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment soll als Sonderbaufläche gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung“ dargestellt werden.

Aus mikroklimatischer und städtebaulicher Sicht sollen im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens klimafördernde Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Dazu gehören Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der ehemalige Lebensmittelmarkt wurde über jeweils eine Zu- und Abfahrt über die Ahmser Straße erschlossen. Die geplante Erschließung des Plangebietes soll über eine zusammenhängende Zu- und Abfahrt ebenfalls über die Ahmser Straße im Osten des Plangebietes erfolgen. Somit wären im Vergleich zur vorherigen Nutzung nur noch eine Zufahrt notwendig. Über diese Zufahrt erfolgt zudem die Anlieferung des Lebensmittelmarktes. Eine separate Zufahrt für die Anlieferung ist nicht notwendig.

Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan Nr. 6.81 werden im Sondergebiet südlich des geplanten Lebensmittelmarktes Flächen für Stellplätze festgesetzt. Insgesamt sind ca. 80 Stellplätze vorgesehen.

Fußgänger und Radfahrer

Der Standort besitzt aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den angrenzenden Wohnquartieren eine gute fußläufige bzw. wohnortnahe Anbindung und trägt so dem Planungsziel, die wohnortnahe Versorgungsfunktion zu sichern, Rechnung. Innerhalb

des Plangebietes befinden sich Fahrradabstellplätze. Zusätzlich sollen im Eingangsbereich des Marktes circa 30 Fahrradstellplätze entstehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Bushaltestelle „Fichestraße“ an das derzeitige ÖPNV-Netz angeschlossen.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Rolle für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende städtische Kanalsystem angeschlossen werden. Die Versorgung des Plangebietes kann über die bestehenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine Trafostation, die im Zuge der Planungen verlegt werden muss. Die bestehende Station wird abgerissen und innerhalb des Geltungsbereiches neu errichtet. Die nicht mehr benötigten Leitungen verbleiben im Erdreich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird eine entsprechende Fläche nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ im Bebauungsplan Nr. 6.81 festgesetzt.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist überwiegend durch den ehemaligen Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörige Stellplatzanlage geprägt. Nördlich hiervon befindet sich darüber hinaus eine Kfz-Werkstatt sowie ein Wohnhaus mit gewerblich genutzten Lagerhallen im Plangebiet.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Mischnutzungen geprägt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der örtlichen Situation im Plangebiet sowie dessen Umfeldes sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

4.6 Belange des Baumschutzes

Die prägenden, straßenbegleitenden Bäume außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Ahmser Straße werden erhalten und sind nicht von der Planung betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches fallen neun Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Herford. Sechs Bäume können voraussichtlich erhalten werden. Sollten jedoch aus Gründen der Erschließung oder im Zuge von Baumaßnahmen öffentliche Bäume nicht erhalten werden können, ist ebenso ein entsprechender Ausgleich zu leisten. Im Rahmen der Baugenehmigung wird ein entsprechender Antrag gestellt, der detailliert aufzeigt, welche Gehölze durch das Vorhaben gefällt werden müssen. Die Ausnahmegenehmigung wird zum Bauantrag erarbeitet und bei der Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten eingereicht.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

4.8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

4.8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Auswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), Biodiversität, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Flächennutzungsplanänderungsverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Natur, Umwelt und Landschaft zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Flächennutzungsplanänderung primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen führen wird, da mit dem geplanten Vorhaben der Abbruch der Bestandsgebäude und der Verlust der vorhandenen

Biotopstrukturen einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen.

Durch die bestehende Bebauung und anthropogenen Überprägung wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche geben. Durch geringfügige Änderungen des Versiegelungsgrades kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

4.8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Quadranten des Messtischblattes 3818 „Herford“. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 38 planungsrelevanten Arten für den Quadranten 3 des Messtischblattes 3818 „Herford“ (14 Säugetierarten, 22 Vogelarten, 1 Reptilienart und 1 Amphibienart). Für das Plangebiet und die nähere Umgebung (500m) dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab, dass sich etwa 350m südöstlich des Plangebietes die Biotopverbundfläche VB-DT-HF-3818-002 „Werreaue südlich Herford“ befindet. Planungsrelevante Pflanzen sind nicht bekannt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 06. Juli 2021.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herford unter

Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch

- eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch der Gebäude Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 (vgl. Abb. 5) während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Mitte März durchgeführt werden. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Hierbei sollten die Rollladenkästen vorsichtig von Hand geöffnet und die Ortgänge abgenommen werden. Werden Fledermäuse nachgewiesen, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen.

CEF-Maßnahmen:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG auszuschließen, sollten an der Mauer am südwestlichen Rand des

Plangebietes, östlich der Humboldtstraße, 4 Fledermausflachkästen angebracht werden. Alternativ können die Fledermauskästen auch an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. „Eine Störung kann grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen z. B. infolge von Bewegung, Lärm oder Licht eintreten. Unter das Verbot fallen auch Störungen, die durch Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden, z.B. durch die Silhouettenwirkung von Straßendämmen oder Gebäuden“ (MKULNV 2016).

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Juli 2021).

Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.8.3 Kampfmittel

Das Plangebiet war Ziel von Bombenangriffen während des 2. Weltkrieges, so dass der Bereich eine bombenbetroffene Zone darstellt. Es ist daher zu befürchten, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Hier ist im Vorfeld eines Bauvorhabens über die Bauordnung der Hansestadt Herford eine Überprüfung des Grundstückes zu veranlassen. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtlichen Ordnungsbehörden mind. 5 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.

4.8.4 Lärm

Durch die Entwicklung der ehemaligen Flächen der eines Lebensmittelmarktes wird es zu planbedingten Mehrverkehren kommen, die sich von den vormaligen Nutzungen unterscheiden. Nach ersten Einschätzungen ist zu den angrenzenden Wohnnutzungen eine Schallschutzwand erforderlich. Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbestandsbebauung durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr.1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung² erarbeitet, die die Auswirkungen des geplanten Marktes auf die umgebende Bebauung untersuchen soll. Zur Untersuchung der Schallimmissionen wurden gemäß des Gutachtens 13 Immissionsorte gekennzeichnet. Die maßgebenden Immissionsorte sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Die Immissionsorte I1 – I5 befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6.45 „Gaußstraße“, der für den Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Die Immissionsorte I6 – I13 liegen innerhalb des Durchführungsplanes 6.24 „Ahmser Straße / Lockhauser Straße Teil 1“. Nach dem Durchführungsplan von 1959 befinden sich die Orte I6 -I8 nach aktueller Betrachtung in einem Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet und die Orte I9 – I13 in einem reinen Wohngebiet. Zur Zeit der Aufstellung des Durchführungsvertrages 6.24 gab es weder eine Baunutzungsverordnung noch die TA-Lärm, weshalb nicht eindeutig ist, welche Immissionsrichtwerte den einzelnen Baugebieten zugeordnet werden können.

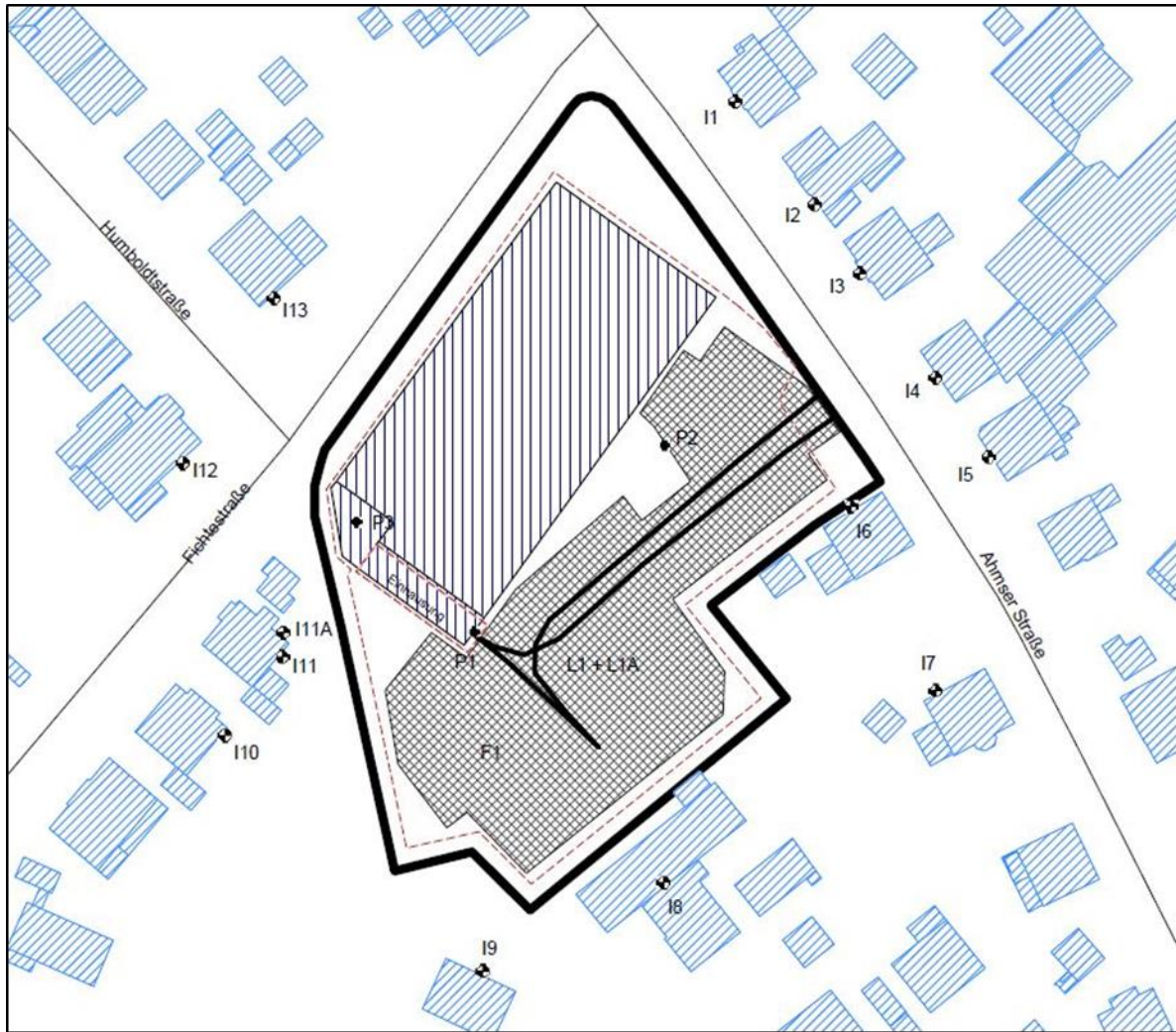


Abb.5 Verortung der Immissionsorte; Anlage 2– ohne Maßstab; Quelle: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zum geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Ahmser Straße 54 in Herford; AKUS GmbH, Bielefeld.

Die Erläuterung zum Durchführungsplan von 1959 zeigen, dass die damals zulässigen Nutzungen verglichen mit der heutigen BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Demnach können bei der Betrachtung der Immissionsorte folgende Immissionsrichtwerte berücksichtigt werden:

Mischgebiet:	60 / 45 dB(A) tags / nachts
Allgemeines Wohngebiet:	55 / 40 dB(A) tags / nachts

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen wurden u.a. die Öffnungszeiten, die Lüftungsanlagen, die PKW sowie LKW-Bewegungen und Einkaufswagen bewertet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass die Anlieferungszone eingehaust werden muss. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig, wenn die Immissionsorte I1 bis I13 im Allgemeinen Wohngebiet die Abstände von 2,3m zur Stellplatzanlage und 4,5m zur LKW-Betriebsbremse sowie im Mischgebiet 1,3m zum Stellplatz und 2,5m zur Bremse einhalten (Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der

Verfahren zum geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Ahmser Straße 54 in Herford; AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2021).

4.8.5 Altlasten

Auf dem Grundstück Ahmser Straße 50 befindet sich ein Altstandort der Art Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle. Auf den anderen Flächen innerhalb des Plangebietes sind laut Altlastenkataster des Kreis Herfords keine Altlasten verzeichnet. Gemäß dem Baugrundgutachten und Altlastenerkundung zum Bau eines Lebensmittelmarktes „Ahmser Straße 54“ (Baugrund-Gutachten und Altlastenerkundung zum Bau des Lidl-Marktes „Ahmser Straße 54“, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, August 2019) entspricht der Asphalt innerhalb des Plangebietes der Verwertungsklasse B und ist als gefährlicher Abfall einzustufen. Die Altlasten am Gebäude Ahmser Straße 54 und im Bereich der ehemaligen Tankstelle Ahmser Straße 50 sind nach dem örtlichen Befund aus dem Untergrund zu entfernen, entsprechende Böden sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitere Aussagen sind in dem Gutachten „Baugrund-Gutachten und Altlastenerkundung zum Bau des Lidl-Marktes „Ahmser Straße 54“ getroffen.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation.

Der seit dem Jahr 1958 rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 6.24 „Ahmser Straße / Lockhauser Straße“ setzt die Flächen des Plangebietes als Gewerbe- und Mischgebiet fest. Es erfolgte durch Baulinien bzw. Baugrenzen eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fichtestraße und Ahmser Straße) sind private Grünflächen ausgewiesen.

Durch die Planung wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Durchführungsplan nicht erhöht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsbedarfe ermittelt. Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 4.911 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.298 Biotopwertpunkte.

Demnach entsteht durch die geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittel-markt Ahmser Straße“ der Stadt Herford kein Kompensationsdefizit. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Bodenordnung und Gewässerschutz

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Hinweise: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Werre. Der Fall für das Eintreten eines Extremhochwassers wird allerdings mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit bewertet.

6. Flächenbilanz

Das Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplante Wohnbebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 behandelt.

7. Fachgutachten

geplante Fachgutachten

Als Fachgutachten sind im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 und dem Bebauungsplan Nr. 6.81 erstellt worden:

- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Ahmser Straße in der Hansestadt Herford. (folgt im weiteren Bauleitplanverfahren)
- Baugrund-Gutachten und Altlastenerkundung zum Bau des Lidl-Marktes „Ahmser Straße 54“, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, August 2019
- Artenschutz (folgt im weiteren Bauleitplanverfahren)
- Umweltbericht (folgt im weiteren Bauleitplanverfahren)
- schalltechnische Untersuchung (folgt im weiteren Bauleitplanverfahren)

verwendete Fachgutachten

Als Fachgutachten wurden genutzt:

- Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, BBE Standort- und Kommunalberatung, BBE Münster, Mai 2015
- Baugrund-Gutachten und Altlastenerkundung zum Bau des Lidl-Marktes „Ahmser Straße 54“, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, August 2019
- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Ahmser Straße in der Hansestadt Herford
- Artenschutz
- Umweltbericht
- schalltechnische Untersuchung

Bielefeld, November 2021

In Zusammenarbeit mit dem Dezernat II Bauen und Ordnung, Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten der Stadt Herford

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de