

Hansestadt Herford

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ beschlossen im Rat der Hansestadt Herford am 29.04.2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ befindet sich gut einen Kilometer südlich-östlich der Herforder Innenstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Ahmser Straße 50, 54 sowie Fichtestraße 3 (Gemarkung Herford, Flur 81, Flurstücke 801, 562, 563 und 146). Das Umfeld des Geltungsbereichs ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt. Die den Planbereich umgebende Wohnbebauung ist durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige, teils villenartige Bebauung gekennzeichnet. Im Norden der Ahmser Straße dominieren dagegen gemischte, teils gewerbliche Nutzungen. Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

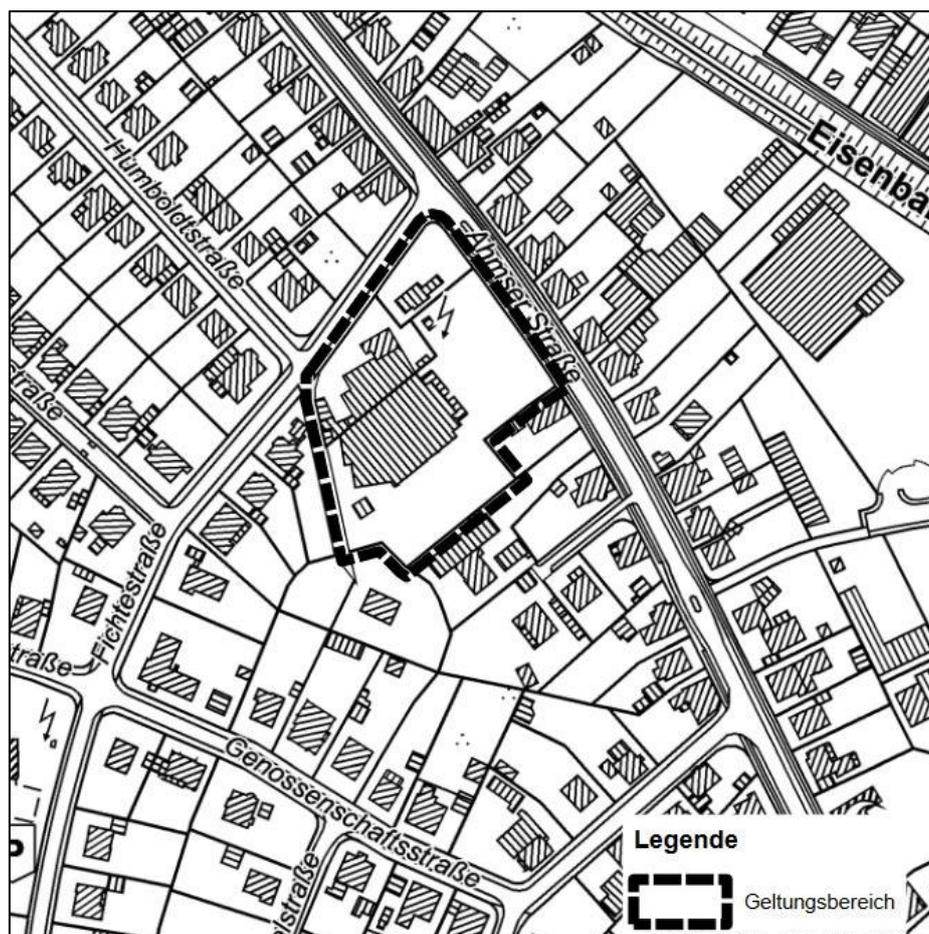


Abb. 1: Geltungsbereich (BauUA 27.04.2022), Auszug aus der Deutschen Liegenschaftskarte

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

1. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 13.11.2019 soll für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ein Bebauungsplan im Vollverfahren gemäß §§ 2, 2a BauGB aufgestellt 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. Durch die Grundstückserweiterung in Richtung Nordwesten soll einerseits der brachliegende 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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes nach dem aktuellen Marktkonzept mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300m² geschaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse¹ 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 Abrisses sowie 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Planung vorbereitet werden, sind nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) untersucht worden.

2.1 Artenschutzprüfung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herford unter Berücksichtigung der 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.

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Ahmser Straße 54; BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2021

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Juli 2021

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

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.

2.2 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung³ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde.

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), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 6.24 „Ahmser Strasse / Lockhauser Strasse“ 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ der Stadt Herford kein Kompensationsdefizit. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung⁴ erarbeitet, die die Auswirkungen des geplanten Marktes auf die umgebende Bebauung untersuchen soll. Zur Untersuchung der Schallimmissionen wurden gemäß des Gutachtens 13 Immissionsorte gekennzeichnet.

Nach dem Durchführungsplan von 1959 befinden sich die Immissionsorte teilweise in einem Mischgebiet und 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.

³ Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Juli 2021

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zum geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Ahmser Straße 54 in Herford; AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2021

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Die Erläuterung zum Durchführungsplan von 1959 zeigen, dass die damals zulässigen Nutzungen verglichen mit der heutigen BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. (Der Begriff „allgemeines Wohngebiet“ wurde erst mit der BauNVO von 1962 eingeführt.) 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 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.

2.4 Altlasten / Baugrundgutachten

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“⁵ 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.

2.5 Auflistung aller erarbeiteten Gutachten

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Ahmser Straße 54; BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Juli 2021
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Juli 2021
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zum geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Ahmser Straße 54 in Herford; AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2021
- Baugrund-Gutachten und Altlastenerkundung zum Bau des Lidl-Marktes „Ahmser Straße 54“, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, August 2019

2.6 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ festgesetzt:

- In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 80% mit Anlagen zur Nutzung solarer

⁵ Baugrund-Gutachten und Altlastenerkundung zum Bau des Lidl-Marktes „Ahmser Straße 54“, Geoanalytik Dr. Loh, Bünde, August 2019

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Strahlungsenergie zu versehen. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

- Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen, Einzelsträuchern sowie flächigem Bodendecker zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann das Anlegen einer Zuwegung für Fuß- und Radfahrer innerhalb dieser Fläche mit versickerungsfähigem Pflaster zugelassen werden. Die neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Bodendecker sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 80% der Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 - 7° von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.
- Die vorhandenen Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford fallen, sind, sofern diese nicht erhalten werden können, bei Zerstörung oder natürlichem Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist auf Grundlage der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford in der jeweils gültigen Fassung gemäß § 7 Abs. 2 in Abhängigkeit des Stammumfanges des Baumes durchzuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 aufgeführten Beispielen ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten und das Gebäude selbst. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls zu bepflanzen.
- Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Hochstammbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste -- Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz.
Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm der in der v. g. Liste als geeignet eingestuften Bäume festgesetzt.
Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 8 qm bei einer Mindestbreite von 2,00 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 cbm aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein.

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Die vorab beschriebenen Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen. Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und baumartbedingt entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Ein regelmäßiger starker, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappung und Formschnitt) ist nicht zulässig. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z.B. Herstellung des Lichtraumprofil, der Leittrieb nicht entfernt / eingekürzt werden darf um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken.

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

3.1 Verfahren

Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat am 29.04.2021 den erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss und die Bekanntgabe zur frühzeitigen Beteiligung wurden im Amtsblatt des Kreises Herford am 25.08.2021 veröffentlicht. Auf der Grundlage des Beschlusses wurde daraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde am 02.12.2021 durch den Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford beschlossen. Zugleich wurde die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beauftragt. Der Entwurfsbeschluss wurde am 22.12.2021 im Amtsblatt für den Kreis Herford bekanntgemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 03.01.2022 bis einschließlich zum 11.02.2022 stattgefunden.

Die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls bis zum 11.02.2022 statt. Der Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Herford ist am 29.04.2022 erfolgt, die Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreise Herford am 17.08.2022.

Der Zeitablauf des Bauleitplanverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ vom 29.04.2021 (vgl. BA/29/2021)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.09.2021 bis einschließlich zum 17.09.2021, Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.08.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in dem Zeitraum vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 statt
- Entwurfsbeschluss am 02.12.2021 (vgl. BA/81/2021), Bekanntmachung am 22.12.2021 im Amtsblatt des Kreises Herford
- Offenlage vom 03.01.2022 bis einschließlich zum 11.02.2022
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 11.02.2022
- Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Herford am 29.04.2022 (RA/51/2022)
- Bekanntmachung am 17.08.2022

3.2 Frühzeitige Beteiligung

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen wurden Anregungen und Bedenken seitens der IHK, der Westfalen Weser und des BUND geäußert.

Die IHK Ostwestfalen zu Bielefeld weist kritisch auf das Ergebnis der Umsatzumverteilung der Verträglichkeitsanalyse hin. In dieser wird aufgezeigt, dass der angrenzende REWE Markt mit bis zu 9% des relevanten Umsatzes durch die Ansiedelung des Lebensmitteldiscounters betroffen ist. Dies liegt nur sehr knapp unter der sogenannten „10-Prozent-Marke“. In einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und der Rechtsprechung basiert die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf ebendieser „10-Prozent-Marke“. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 Prozent zu Lasten des zentrenorientierten bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO erwirkt. Folglich wären die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches und/ oder der betroffenen Nahversorgungsstrukturen lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Art.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Standort des Plangebietes ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herford als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ ausgewiesen. Bei dem Rewe-Standort handelt es sich nur um einen teilintegrierten Standort. Zusätzlich besteht am Planungsstandort derzeit ein Planungsrecht für ein Einzelhandelsvorhaben, ohne Begrenzung der Verkaufsfläche. Der ansässige REWE und der geplante LIDL sind zwei verschiedene Anbieter im Bereich der Nahversorgung, denn der Rewe bietet als Vollsortimenter mehr frische Waren an als der Lebensmitteldiscounter. Zudem befindet sich der REWE außerhalb eines Nahversorgungszentrums und besitzt somit keine gesonderte Schutzwirkung.

Zudem weist die Westfalen Weser GmbH daraufhin, dass sich im geplanten Baubereich eine Trafostation der Westfalen Weser Netz befindet, die vor Baubeginn verlegt werden muss.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach Rücksprache mit der Westfalen Weser Netz GmbH, wird die bestehende Trafostation abgerissen und an einem neuen Standort im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches neu errichtet. Die elektrische Demontage erfolgt durch die Westfalen Weser Netz GmbH, der Abbruch des Gebäudes durch den Investor bzw. Eigentümer der Flächen. Die nicht mehr benötigten Leitungen verbleiben im Erdreich. Werden diese bei den Neubaumaßnahme freigelegt, wird die Westfalen Weser Netz GmbH diese herausschneiden und entsorgen. Für die neu zu errichtenden Kompaktstation fallen keine Kosten für den Eigentümer an. Lediglich für die Verlegung der Leitungen an den neuen Standort entstehen Kosten.

Zusätzlich ist eine Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit (Stationsrecht) auf dem Flurstück 562 erforderlich. Per Grundbucheintrag, nicht Gegenstand des Bauleiplanverfahrens.

Seitens des BUND wird insbesondere die Fällung von neun Bäumen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford geschützt sind, stark kritisiert. Zudem wird kritisch hinterfragt, warum der Lebensmitteldiscounter ohne Wohnraum neu errichtet wird.

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits Bäume. Ein Teil der Bäume wird erhalten. Im Bereich der Baumaßnahme kommt es jedoch vereinzelt zu Fällungen. Entsprechende Ausnahmegenehmigungen werden im Rahmen der Baugenehmigung beantragt. Insgesamt werden die Belange der Wirtschaft höher bewertet als die des Baumschutzes. Der Hinweis bezüglich der Aufstockung des Marktes wird zur

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Kenntnis genommen. Das ursprüngliche Ziel zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Verbindung mit dem Nahversorgermarkt wurde aus wirtschaftlichen Gründen in der Marktlage nicht weiterverfolgt. Zudem ist die nähere Umgebung des Plangebietes durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt, sodass sich eine Aufstockung mit Wohnraum städtebaulich nicht in die Umgebung einfügt.

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

3.3 Offenlage

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen bei der Stadt Herford eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen. Anregungen und Bedenken wurden lediglich seitens des BUND geäußert.

Die BUND Kreisgruppe Herford lehnt die B-Plan-Änderung 6.81 Lebensmittelmarkt Ahmser Straße ab, da die Eingriffe nicht auszugleichen sind.

Abwägung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Das Ergebnis zeigt, die Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff einen Bestandswert von 4.911 Biotopwertpunkten ergeben. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.298 Biotopwertpunkte. Demnach entstehen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ sowie durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 keine Kompensationsdefizite. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ergebnisse aus der Offenlage sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

4. Geprüfte anderweitige Alternativen

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes nach dem aktuellen Marktconcept mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu schaffen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford stuft den Standort als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ ein. Das städtebauliche Konzept sieht ebenfalls die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische 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 im Sinne einer Zentrenschädlichkeit 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.

Vor diesem Hintergrund und der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabensträger nicht gerecht. Bei einem

Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“
Zusammenfassende Erklärung

Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl würde, entsprechend des vorhandenen Bedarfs in der Region an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, dieser an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Durch die Vorprägung innerhalb des Geltungsbereiches sind durch Planungen an anderer Stelle im Stadtgebiet Herford keine geringeren Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten.

Herford, den 16.08..2022

i. A.

Maike Wöhler

Hansestadt Herford, Dezernat II Bauen und Ordnung
Abteilung: Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten