

Hansestadt Herford

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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

**Feststellungsbeschluss gefasst im Rat der Hansestadt Herford am
29.04.2022**

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

Dezernat II, Abteilung 2.3

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Geltungsbereich	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1. Artenschutzprüfung	5
3.2. Schallimmissionen.....	5
3.3. Altlasten / Baugrundgutachten.....	6
3.4. Auflistung der erarbeiteten Gutachten	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	7
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	7
4.3 Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung.....	9
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	9
5. Abwägung der Planungsalternativen	9

1. Anlass und Ziel der Planung

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 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 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.

2. Geltungsbereich

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 Fichtestraße, 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 dazugehörigen 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.

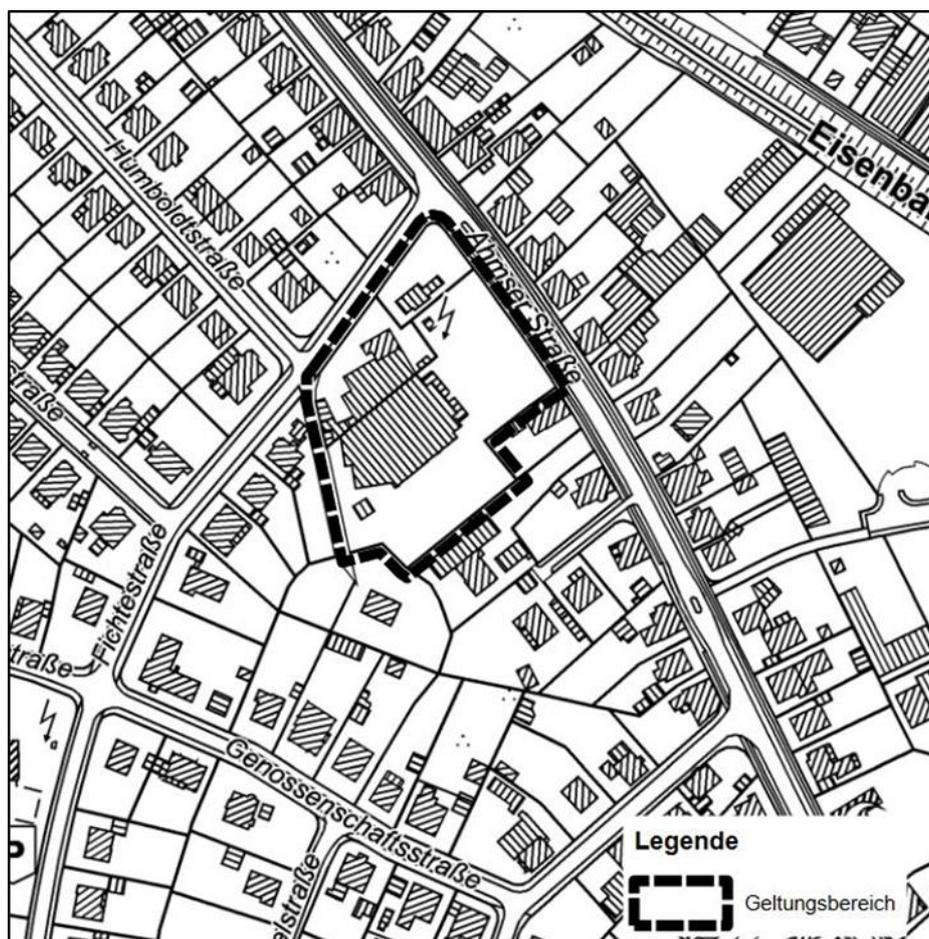


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, Auszug aus der Deutschen Liegenschaftskarte

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurde für die Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Dieser 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.

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

3.1. Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

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.

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.

Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ aufgenommen.

3.2. Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung 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.

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 2,3 m zur Stellplatzanlage und 4,5 m zur LKW-Betriebsbremse sowie im Mischgebiet 1,3 m zum Stellplatz und 2,5 m zur Bremse einhalten.

3.3. 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“ 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.

3.4. Auflistung der 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

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

4.1 Verfahren

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser 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 beschlossen und den Vorentwurf zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.09.2021 bis zum 24.09.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021 durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 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. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ und den Entwurf beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 11.02.2022 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 durchgeführt.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Hansestadt Herford am 29.04.2022 den Feststellungsbeschluss gefasst. Mit der Bekanntmachung vom 17.08.2022 (Amtsblatt Kreis Herford) der Genehmigung der Bezirksregierung Detmold gem. § 6 BauGB ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.20 „Lebensmittelmarkt Ahmser Straße“ wirksam geworden.

Der Bebauungsplans Nr. 6.81 „Lebensmittelmarkt Ahmser 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 12 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.

Zusätzlich besteht derzeit ein Planungsrecht für ein Einzelhandelsvorhaben, ohne Begrenzung der Verkaufsfläche. Der ansässige REWE und der geplante LIDL sind zwei verschiedene Nah-versorger (Vollsortimenter vs. Lebensmitteldiscounter) mit teils verschiedenem Angebot (z.B. Frischetheke).

Zudem befindet sich der REWE sich außerhalb eines Nahversorgungszentrums und besitzt somit keine gesonderte Schutzwirkung.

Der BUND Kreisgruppe Herford merkt an, dass der Abriss des alten Gebäudes und der Neubau des Supermarktes unter gleichzeitiger großflächiger Versiegelung für Parkplätze eine Verschwendung von Ressourcen darstellen, zumal sich in unmittelbarer Nähe bereits ein Nahversorger befindet.

Abwägung

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird berichtet, dass sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation nicht erhöht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits großflächig versiegelt. Zusätzlich wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet, die zum Ergebnis hat, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300m² mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen. Des Weiteren befindet sich auf dem Areal heute noch das Gebäude einer ehemaligen Einzelhandelsnutzung mit einer stillgelegten Verkaufsfläche von etwa 840 m². Somit ist das Grundstück bereits für den großflächigen Einzelhandel vorgeprägt.“

Der BUND Kreisgruppe Herford merkt weiterhin kritisch an, dass das ursprüngliche Ziel: die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Verbindung mit dem Nahversorgermarkt, nicht weiterverfolgt wurde.

Abwägung

Der Hinweis wird zur 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 Bezirksregierung Detmold, Dezernat 32 hatte raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Nach juristischer und fachlicher Prüfung seitens der Bezirksregierung Detmold bestanden in der zweiten Stufe der Beteiligung (§ 34 Abs. 5 LPiG) keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

4.3 Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 12 Stellungnahmen eingegangen. Anregungen und Bedenken wurden 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. 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.

5. Abwägung der Planungsalternativen

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes nach dem aktuellen Marktkonzept 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 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.

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 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 12.08.2022

i. A.

gez. Maïke Wöhler (Abteilungsleitung)

Abteilung: Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten