

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a (1) und § 10 (4) Baugesetzbuch zur Flächen-nutzungsplanänderung Nr. 1.13 „SO Salzufler Straße“ und zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 11.37 „Bau-markt Salzufler Straße“

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Südwestlichen Teil der Hansestadt Herford an der Salzufler Straße. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau- und Gartenmarkt auf dem Grundstück Salzufler Straße 191-197 in der Gemar-kung Herford zu schaffen. Hierdurch soll die Nachnutzung eines ehemaligen Autohan-dels ermöglicht und die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Hansestadt im Be-reich des Bau- und Gartenmarktsegments gestärkt werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ wurde als vorhabenbezo-gener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 1.13 „SO Salzufler Straße“.

- Aufstellungsbeschluss: 31.01.2013 durch Bau- und Umweltausschuss
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 3.11.2015 bis 27.11.2015
- frühzeitige Beteiligung der Behörden: 07.10.2015 bis zum 10.11.2015
- Beschluss Entwurfsfassung: 11.02.2016 vom Bau- und Umweltausschuss
- Beteiligung der Öffentlichkeit: 10.03.2016 bis 11.04.2016
- Beteiligung der Behörden: 03.03.2016 bis 06.04.2016
- Satzungsbeschluss: 24.06.2016 durch Rat der Stadt Herford
- Abschluss Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Herford: 14.10.2016
- Bekanntmachung: 19.10.2016

Berücksichtigung der Umweltbelange

Den zu berücksichtigenden Umweltbelangen wird mittels Darstellung in der Flächen-nutzungsplanänderung, Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und durch Regelungen im Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

So wird ein Erhalt der bisher bestehenden Durchgrünung des Geltungsbereichs - ins-besondere in den Randbereichen –sichergestellt. In diesem Kontext und unter stadt-gestalterischen Aspekten erfolgte im Bebauungsplan die planungsrechtliche Siche-rung:

- von der vorhandenen Fichtenreihe im nördlichen Geltungsbereich,
- die Pflanzbindung im westlichen Randbereich

- eine Durchgrünung der Stellplatzflächen durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten und großkronigen Bäumen, teilweise als Ersatz abgängiger Einzelgehölze,
- die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im östlichen Bereich zur Sicherung des Grünzuges zwischen Werre und Stuckenberg/Stadtwald und
- des jetzigen Verlaufes des Steinsieksbaches durch die Ausweisung als Grünfläche.

Durch neue Baumpflanzungen wird der östliche Bereich zudem aufgewertet. Des Weiteren erfolgte die Grünflächenfestsetzung unter besonderer Beachtung des im Plangebiet befindlichen Landschaftsschutzgebiets. Ebenso wird der Grünzug zwischen Werre und Stuckenberg/Stadtwald durch Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung im Gegensatz zum gültigen Flächennutzungsplan gesichert.

Da aber durch die Flächennutzungsplanänderung Nr 1.13 und durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.37 gegenüber dem Bestand eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig wird und nicht alle vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden können, wurde zur Berücksichtigung der Umweltbelange ein Umweltbericht inklusive Artenschutzprüfung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs erstellt.

Der *Umweltbericht* kommt zum Ergebnis, dass durch die Planungen primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und in geringem Umfang auf die Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser und Landschaft ausgehen. Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und als Hinweis bei der Planzeichnung übernommen oder im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Ebenso wurde die Umsetzung des Kompensationsbedarfes von 9.280 Biotoppunkten und landschaftsbildverbessernde Maßnahmen auf einer Fläche von 500 m² im Durchführungsertrag festgeschrieben. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Herford abgegolten.

Zudem wurde eine *Schalltechnische Untersuchung* erstellt. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen wurden zum einen durch die Festsetzung der Fahrbahn für Lastkraftwagen auf 75,5 m ü NN im Bebauungsplan umgesetzt. So wird sichergestellt, dass die damit entstehende Böschung zu den Nachbargrundstücken einen natürlichen Lärmschutz bildet. Zum anderen beinhaltet der Durchführungsvertrag entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zeitliche Regelungen zum LKW-Verkehr (Verbot von Anlieferungsvorgängen im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr) und die Beschränkung auf Gabelstapler mit einem Schalldruckpegel am Fahrerohr von 77 dB(A).

Bericht aus der Beteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Anwohner. Insbesondere wurden im Rahmen der Abwägung der vorgetragenen Einwendungen differenzierte Festsetzungen zur Staffelung der Gebäudehöhe aufgenommen, um eine Verträglichkeit zur Nachbarschaft herzustellen. Des Weiteren wurden zur Sicherung der Verträglichkeit, ergänzend zu den bereits getroffenen Lärmschutzfestsetzungen, weitere emissionsbegrenzende Vorkehrungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen: Beispielsweise sind Tore und Türen zu dem Bereich des Holzzuschnittes während der Bedienung der Säge geschlossen zu halten und der Baustellenverkehr zur Minimierung der Lärmbelastung der Anwohnerschaft nicht durch die anliegenden Wohnbereiche im Nordwesten des

Gebiets zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu führen. Zudem erfolgte im Rahmen der Abwägung eine Änderung des Farbkonzepts des Vorhaben- und Erschließungsplans, um auffällige Farbe auf den Fassadenseiten zur angrenzenden Wohnnutzung auszuschließen.

Weitere Bedenken der Öffentlichkeit hinsichtlich des Lärmimmissionen konnten durch die schalltechnische Untersuchung entkräftet werden.

Beteiligung der Behörden:

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der *frühzeitigen Beteiligung* der Behörden wurden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ insbesondere hinsichtlich grünordnerischer Festsetzungen und zentrenrelevanter Sortimente angepasst.

Die Änderung der Planung zum östlichen Grünzug war Voraussetzung zur Erlangung einer Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Herford/Hiddenhausen. So wurde die festzusetzende Grünfläche um 5 m verbreitert und die Breite des Gehwegs durch die Grünfläche auf 1,5 m im Vorhaben- und Erschließungsplan verringert. Zudem wurde im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche statt einer privaten festgesetzt entsprechend der Bedeutsamkeit der Fläche als ein wichtiges Bindeglied zwischen Werre und Stuckenbergr/ Stadtwald.

Zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgung der Hansestadt Herford und der umliegenden Kommunen wurden differenzierte Festsetzungen zur Regelungen der Verkaufsflächen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten aufgenommen, die eine maximale Gesamtverkaufsfläche von Randsortimenten von insgesamt 799 m² und sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten umfassen.

Als Folge der *förmlichen Beteiligung der Behörden* wurde aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs die Verkehrsplanung ergänzt und in die Vorhabenplanung eingearbeitet. Des Weiteren erfolgte die Benennung der Lage und Größe der Kompensationsmaßnahme sowie die Art der Maßnahme benannt in der Begründung als Hinweis auf dem Bebauungsplan.

Es wurden von Bad Salzuflen erhebliche Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 geäußert. Die Bedenken bezogen sich insbesondere auf einen Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet von Bad Salzuflen, der nach Einschätzung der Stadt Bad Salzuflen nicht verträglich sei. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Ergebnisse des erstellten Verträglichkeitsgutachtens verwiesen. Im Verträglichkeitsgutachten wurde dargestellt, dass mit Beachtung der gutachtlichen Ergebnisse zur Planung kein erheblicher Kaufkraftabfluss oder eine unangemessene Schwächung ihrer zentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bad Salzuflen ableitbar sind. Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Vorhaben sowohl mit den Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO als auch der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen kompatibel.

Planalternativen

Alternative Standorte zur Umsetzung des Vorhabens kamen zum Zeitpunkt der Projektierung nicht in Frage. Die Fläche eines ehemaligen Baumarkts (Praktiker) bot nicht ausreichend Möglichkeiten zur Ansiedlung eines modernen und wirtschaftlich tragfähigen Bau- und Gartenmarkt.

Das städtebauliche Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ basiert zum einen auf einem überlegten Umgang mit der Bestandsituation, unter anderem der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstückes zur Sicherung des Grünzuges und der benachbarten Bebauungsstruktur, und zum

anderen auf einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung, die einem zeitgemäßen Bau- und Gartenmarkt entspricht. Vor diesem Hintergrund gab es keine Planalternativen. Gleichwohl wurde das etwas größere Vorhaben der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes im Aufstellungsverfahren zugunsten der Erweiterung der östlich gelegenen Grünfläche um 5 m reduziert.

23.01.2018

i.A.
