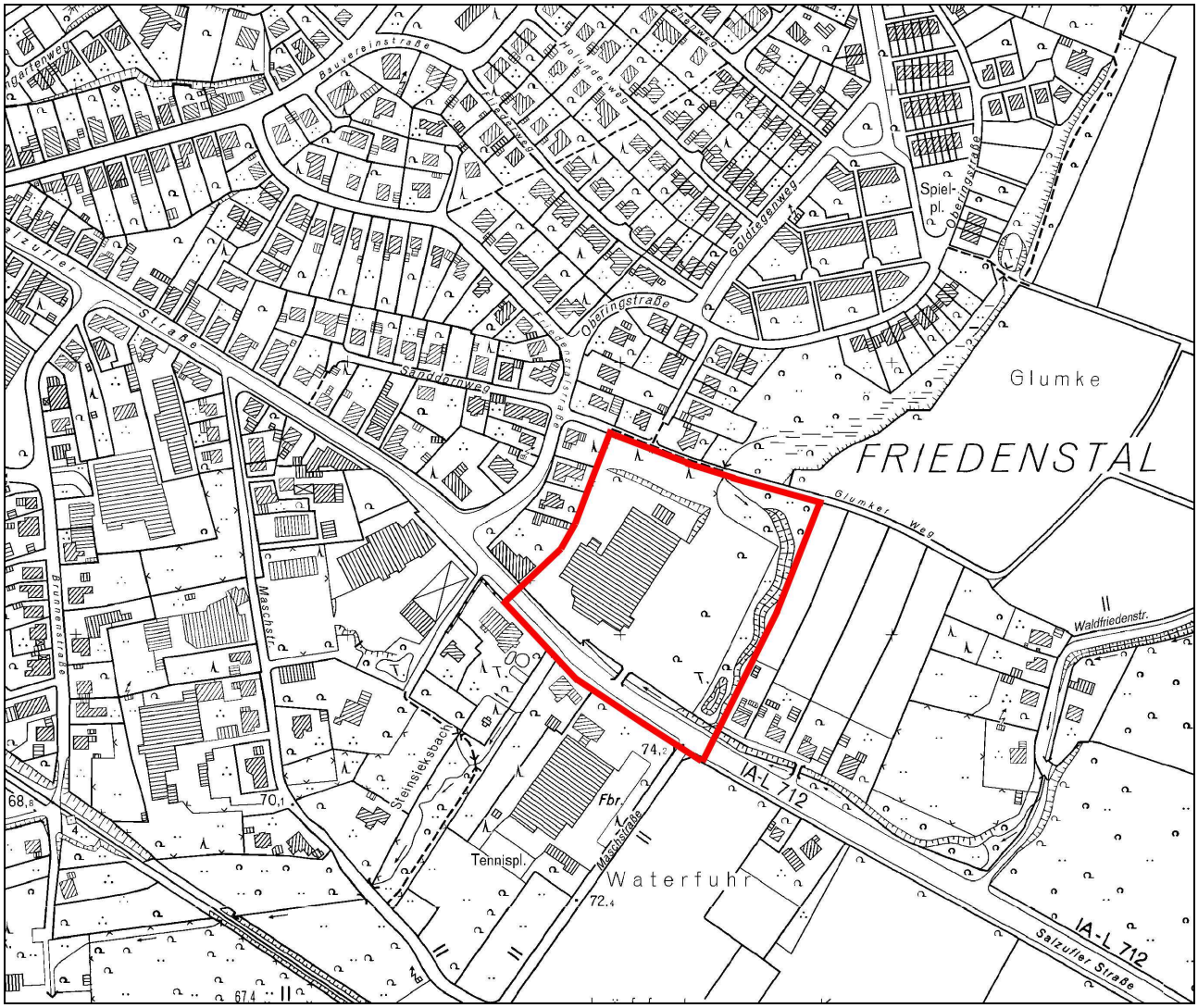
Stadt Herford

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 - Baumarkt Salzufler Straße -

für das Grundstück Salzufler Straße 191-197 / , Flur 63 Gemarkung Herford mit den Flurstücken 127, 495, 610, 544, 526, 527, 611, 612, 542, 531, 343, 528, 543, 529 sowie den östlichen Teil des Flurstücks 606 sowie die Flurstücke 80, 81, 82, 84 aus Flur 58.

Vorentwurf



September 2015

Vorhabenträger:

Dr. Aldinger & Fischer Grundbesitz und Vermarktungs GmbH

14129 Berlin

Bearbeitung:

GfP
Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

10787 Berlin

Mitwirkung:
Dipl.-Ing. D. Yurdakul
M.Sc. S. Goldammer

Umweltbericht:

Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung

59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. B. Rexmann

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG 5

I. Planungsgegenstand 5
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit 5
I.2 Plangebiet 6
I.2.1 Lagebeschreibung 6
I.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich und seiner Umgebung 6
I.2.3 Erschließung 6
I.2.4 Eigentumsverhältnisse 6
I.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen 7
I.2.6 Geologie 7
I.2.7 Altlasten 7
I.2.8 Ökologie / Freiflächen 7
I.3 Planerische Ausgangssituation 8
I.3.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung / Landesplanung 8
I.3.2 Bestehendes Baurecht 12
I.3.3 Konzept zur naturnahen Entwicklung des Ellersieksbaches und Steinsieksbaches 12
I.3.4 Denkmalschutz, Denkmalpflege 12
I.3.5 Prognose der Geräuschimmissionen 13
I.3.6 Verkehrsuntersuchung 13
I.3.7 Verträglichkeitsgutachten Bau- und- Gartenmarkt Herford 14

II. Umweltbericht 16
II.1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung 16
II.2.0 Vorhabensbeschreibung 17
II.2.1 Vorhabensbeschreibung 17
II.2.2 Bestandssituation 19
II.2.3 Wirkfaktoren 23
II.3.0 Grundstruktur des Untersuchungsraumes 24
II.3.1 Untersuchungsgebiet 24
II.3.2 Geografische und politische Lage 24
II.3.3 Fachplanungen und Schutzgebiete 24
II.3.3.1 Flächennutzungsplan 25
II.4.0 Schutzgutbezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation 27
II.4.1 Methodik 27
II.4.2 Null-Variante und anderweitige Planungsmöglichkeiten 28
II.4.3 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit 29
II.4.3.3 Erholung 29
II.4.4 Schutzgut Tiere 30
II.4.5 Schutzgut Pflanzen 31
II.4.6 Geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 33
II.4.7 Boden 35
II.4.8 Schutzgut Wasser 37
II.4.8.1 Teilschutzgut Grundwasser 37
II.4.8.2 Oberflächengewässer 37
II.4.9 Schutzgut Klima und Luft 41
II.4.10 Schutzgut Landschaft 41
II.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 43
II.4.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen 43
II.5.0 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 45
II.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen 45
II.5.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 45

II.5.1.1.1 Schallemissionen 45
II.5.1.1.2 Schadstoffbeeinträchtigungen 45
II.5.1.1.3 Erholung 45
II.5.1.2 Schutzgut Tiere 45
II.5.1.3 Schutzgut Pflanzen 45
II.5.1.4 Schutzgut Boden 46
II.5.1.5 Schutzgut Wasser 46
II.5.1.6 Schutzgut Klima und Luft 46
II.5.1.7 Schutzgut Landschaft 46
II.5.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 46
II.5.2 Kompensationsmaßnahmen 47
II.5.2.1 Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens 47
II.5.2.2 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs 47
II.5.2.3 Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs 47
II.5.3 Monitoring 47
II.6.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung 48

III. Planinhalt 50

III.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen 50
III.2 Intention des Plans 50
III.3 Wesentlicher Planinhalt 50
III.3.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt 51
III.3.2 Maß der baulichen Nutzung 51
III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 53
III.3.4 Ein- und Ausfahrten 53
III.3.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 53
III.3.6 Stellplätze 53
III.3.7 Grünordnerische Festsetzungen 54
III.3.8 Sonstige Festsetzungen 55
III.3.9 Durchführungsvertrag 55
III.3.10 Flächenbilanz 56
III.4 Abwägungsbelange 56
III.4.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse 56
III.4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 57
III.4.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege 57
III.4.4 Belange der Wirtschaft einschließlich der Schaffung von Arbeitsplätzen 57
III.4.5 Belange des Verkehrs 58
III.4.6 Öffentliche und private Belange 58

IV. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59

IV.1 Auswirkungen auf die Umwelt 59
IV.2 Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse 59
IV.3 Auswirkungen auf den Verkehr 59
IV.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung 60

V. Verfahren 60

V.1 Aufstellungsbeschluss 60

B. RECHTSGRUNDLAGEN 61

C. ANHANG 62

1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und textliche Festsetzungen 62
2 Bestandsplan Biotoptypen 64

A. BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ für das Grundstück Salzufler Straße 191-197, Gemarkung Herford. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: 127, 495, 610, 544, 526, 527, 611, 612, 542, 531, 343, 528, 543, 528 sowie dem östlichen Teil des Flurstücks 606 der Flur 63 sowie die Flurstücke 80, 81, 82, 84 der Flur 58.

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ ist die Planungsabsicht des Vorhabenträgers, einen Bau- und Gartenmarkt auf dem Grundstück Salzufler Straße 191-197 zu entwickeln. Diese Planungsabsicht trägt auch den Bestrebungen der Stadt Herford Rechnung, brachliegende ehemalige Gewerbenutzungen (ehemaliger Autohandel) im Stadtgebiet im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Gleichwohl dient das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Herford im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegments.

Neben dem planerischen Ziel der Revitalisierung der derzeitigen Gewerbebrache in der Salzufler Straße 191-197, dient das Vorhaben auch der Aufwertung der östliche Stadteingangssituation der Stadt Herford.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 11.31 - Glumke -. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11.37 ist erforderlich, da das geplante Bauvorhaben insbesondere nicht mit der festgesetzten Art der Nutzung sowie mit den überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Bebauungsplans in Übereinstimmung steht. Die Planung des Bau- und Gartenmarkts erfordert insbesondere eine Neuorganisation der Baugrenze, der Flächen für Stellplätze und der Grünfestsetzungen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkrete Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts geschaffen werden, sodass die Errichtung eines zeitgemäßen, tragfähigen und bedarfsgerechten Fachmarkts möglich wird. Ferner soll die verkehrliche Erschließung, die Zentrenverträglichkeit und Immissionsbelastung geklärt und gutachterlich untersucht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll damit die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungen insbesondere mit der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung geregelt werden.

Die Durchführung des Planverfahrens bildet ferner die Grundlage für neue Investitionen und der Schaffung von Arbeitsplätzen in Herford sowie in der umliegenden Region.

Das Bebauungsplanverfahren soll i. S. des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Lagebeschreibung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 30.944 m² befindet sich ca. 2,5 km östlich der Altstadt von Herford und unmittelbar an der Landesstraße 712 Salzufler Straße. Zur Zeit befindet sich im Plangebiet eine leerstehende Gewerbeimmobilie mit Ausstellungsflächen. Östlich der brachgefallenden Gewerbeimmobilie befindet sich eine Grünfläche als Bindeglied von dem Stuckenberg und der Werre-Aue.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Südgrenze des Glumker Wegs,
- östlich durch die Ostgrenzen der Flurstücke 544, 543, 529, 606,
- südlich durch die Südkante der Salzufler Straße,
- westlich durch die senkrechte Verlängerung der Westkante des Flurstücks 610 und 495 Flur 63 der Gemarkung Herford.

I.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich und seiner Umgebung

Der bauliche Bestand im Geltungsbereich ist geprägt durch eine ungenutzte Gewerbeimmobilie mit einem großen versiegelten Außenbereich. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist ganz überwiegend durch einen großflächigen Parkplatz genutzt.

Die umgebende Bestandssituation ist im Norden und Westen durch eine Wohnnutzung geprägt, zudem grenzen östlich entlang der Salzufler Straße weitere Wohngebäude an. Die westlich des Geltungsbereichs befindlichen Wohngebäude haben eine Firsthöhe von rd. 85 m NN. Im Norden betragen die Firsthöhen der Wohnbaugrundstücke rd. 85-90 m NN. Südlich des Planungsgebiets befinden sich neben weiteren Wohngebäuden ein Gewerbebetrieb einer Druckerei für Industrie- und Werbedruck. Im Nordosten schließt an das Baugrundstück eine Grünfläche an.

I.2.3 Erschließung

Das Plangebiet bezieht einen Straßenabschnitt der Salzufler Straße (Landesstraße L712) ein und wird vom Kfz-Verkehrs über die Salzufler Straße erschlossen. Die Landesstraße verbindet das Plangebiet unmittelbar mit dem Stadtzentrum. Über die Salzufler Straße besteht Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die Autobahn A2 befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Friedenstal" an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden und wird mit der Buslinie S3 des Stadtverkehrs und der Buslinie 433 des Regionalverkehrs der Minden-Herforder Verkehrsgesellschaft GmbH durch den ÖPNV erschlossen. Der Bahnhof von Herford befindet sich rd. 5 km zum Plangebiet entfernt.

Somit kann festgestellt werden, dass der Geltungsbereich als verkehrlich erschlossen zu bewerten ist.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Landesstraße und Teile des Steinsiekenbachs überwiegend im privaten Besitz.

Das Grundstück Salzufler Straße 191-197 (Flurstücke Nr. 610, 611, 612 und die Teilfläche 543, 544, 495 der Gemarkung Herford, Flur 63) befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers. Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche des Glumker Wegs befindet sich im Eigentum der Stadt Herford.

I.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet (bebautes Grundstück innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebiets) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Gebiet mit der notwendigen technischen Infrastruktur erschlossen ist.

Zur Klärung der Versorgungskapazitäten im Hinblick auf den geplanten Neubau, der Lage der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung werden die zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) um Stellungnahme über ihren Bestand sowie ihre planungsrechtlich relevanten Absichten gebeten. Die Informationen werden in das weitere Verfahren eingestellt.

I.2.6 Geologie

Boden
Im Bereich der versiegelten und teilversiegelten Flächen sind keine natürlichen Boden mehr vorhanden. Innerhalb des Standorts kommen kleinflächig im Nordwesten ein typischer Pseudogley, zum Teil Braunerde-Pseudogley vor und im Südwesten ist im Bereich des Steinsieksbaches ein Typischer Gley, vereinzelt als Gley-Braunerde oder Anmoorgley ausgebildet. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist großflächig eine typische Braunerde, vereinzelt Podsol-Braunerde oder Pseudogley-Braunerde, verbreitet.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 3 Meter und von Westen nach Osten um ca. 3,5 Meter an. Die Geländehöhe im Plangebiet befindet sich zwischen 74,34 m und 78,39 m über NN.

Grund- /Oberflächenwasser
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes Stufe lll b. Die weitere Schutzzone, Zone III, soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleisten.
Für den im Bereich des Steinsieksbaches anstehenden Grundwasserboden (typischer Gley) sind Grundwasserschwankungsbereiche von 4 bis 8 dm unter Flurhöhe angegeben[1].

I.2.7 Altlasten

Altlasten und Bodenbelastungen sind innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches nicht bekannt.

I.2.8 Ökologie / Freiflächen

Das Vorhabengrundstück in der Salzufler Straße 191-197 ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung zu weiten Teilen versiegelt, aber auch durch einen Baum- und Gehölzbestand

[1] GD NRW (2003): Geologischer Dienst NRW. Informationssystem Bodenkarte BK50 – Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.

an den Rändern des Geltungsbereichsgrenze gekennzeichnet. Des Weiteren ist die bestehende Stellplatzfläche der bachgefallenden Nutzung durch Bäume gegliedert (Kap. II.4.5 „Schutzgut Pflanzen“).

In der Bestandsermittlung zur bestehenden Umweltsituation wurden im Zuge der Umweltprüfung eine Ortsbegehungen am 23. April 2013 und 25. Juni 2013 im Plangebiet durchgeführt und die einschlägigen Datenbanken und Literaturstellen wurden ausgewertet. Die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten wurde in einer Artenschutzprüfung (Kap. II.4.4 „Schutzgut Tiere“) betrachtet. Weiterhin wurde für das gesamte Plangebiet und die nähere Umgebung eine Biotopkartierung angefertigt (Anlage 2 „Bestandsplan Biotoptypen“).

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung / Landesplanung

Flächennutzungsplan
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (wirksam seit 1979) stellt im Bereich des leerstehenden Autohauses eine Gewerbefläche und im Bereich der Ausstellungsfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar. Innerhalb der ehemals zur Ausstellung genutzten Flächen wird außerdem eine Grünfläche dargestellt, welcher den nördlich vom Änderungsbereichs gelegenen Stuckenberg mit der Werre-Aue verbindet. Der Bachlauf entlang der Salzufler Straße wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Salzufler Straße wird im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Da sich der Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ aus dem Flächenutzungsplan entwickelt soll, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 2 (1) BauGB teilgeändert werden. Die Änderung umfasst eine Anpassung an die reale Nutzung, da die im Plangebiet dargestellte Fläche für Landwirtschaft nicht landwirtschaftlich genutzt wird und die Fläche durch die vorangegangene Nutzung als Ausstellungsfläche und Parkplatzfläche großteils versiegelt wurde. Weiterhin befinden sich auf der dargestellten Grünfläche ebenfalls versiegelte Ausstellungsflächen. Eine tatsächliche Grünfläche befindet sich an der östlichen Geltungsreichsgrenze.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Darstellung der Fläche für Gewerbe und der Fläche für Landwirtschaft künftig durch ein Sondergebiet abgelöst wird. Die östliche Grünfläche soll zudem gesichert werden, da sie den Stadteingang kennzeichnet und gleichsam den Übergangsbereichs zum Landschaftsraum bildet. Die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächenutzungsplans wurde am 21.02.2013 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt somit im Parallelverfahren zur Flächenutzungsplanänderung.

Raumordnung / Landesplanung
Die Bezirksregierung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufgefordert, zu den geplanten Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ Stellung zu nehmen, ob eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird derzeit neu erarbeitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen gelten die Ziele des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 1995 weiter. Allerdings sind die im Planentwurf formulierten Ziele bereits jetzt von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als ‚Erfordernisse der Raumordnung‘ bei anderen Planungen und Entscheidungen mit zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ folgen den zeichnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung mit Kennzeichnung Mittelzentrum.

Der **Regionalplan der Bezirksregierung Detmold** legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest.

Der Regionalplan ordnet den Bereich nördlich der Salzufler Straße als „Allgemeines Siedlungsgebiet“ ein, während ab dem Knotenpunkt Bauernvereinstraße/ Salzufler Straße die Flächen südlich der Salzufler Straße dem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zugeordnet werden. Innerhalb der Zuweisung „Allgemeines Siedlungsgebiet“ nördlich der Salzufler Straße ergab sich hingegen eine Sondersituation: Die Darstellung eines GIB übertratt an der Stelle der leerstehenden Gewerbeimmobilie die Salzufler Straße und wurde dann umfasst von der Darstellung des allgemeinen Siedlungsbereiches.

In der textlichen Darstellung des Regionalplans wird als Ziel beschrieben; dass „Standorte für [...] großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO [...] grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ zu entwickeln sind. Weiterhin heißt es, dass die Darstellung einer Sonderbaufläche in einem GIB grundsätzlich nicht den Zielen der Landesplanung entspricht.

Von der Stadt Herford erfolgte daher ein Begehren auf Änderung des Regionalplans „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ für den Teilbereich nördöstlich der Salzufler Straße, der das Plangebiet betrifft. Ein Änderungsbegehren erfolgte, da die Darstellung eines „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ in einer Größe von rd. 1.2 ha nördlich der Salzufler Straße die Entwicklung und Revitalisierung eines bestehenden ungenutzen Gewerbegebietes erschwert.

Die Änderung des Regionalplans entspricht den geänderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Herford sowie dem überwiegenden Charakter eines Allgemeinen Siedlungsbereichs im Änderungsbereich, der sich aus der Umgebungsstruktur ergibt. Eine mögliche Ansiedlung durch (störendes) Gewerbe würde Potenziale für die Beeinträchtigung der umliegenden sensiblen Wohnnutzungen birgen. Zudem wäre eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aufgrund der geringen Flächengröße kaum umsetzbar. Folglich wäre die Revitalisierung der Gewerbeimmobilie und damit die Aufwertung des östlichen Stadteingangs schwer umzusetzen.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2014 die 24. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld –auf dem Gebiet der Stadt Herford, Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen in einen Allgemeinen Siedlungsbereich, aufgestellt. Die Änderung wurde mit Bekanntmachung am 12.03.2015 gemäß § 14 Satz 2 Landesplanungsgesetz NRW wirksam.

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (LEP NW) wird derzeit neu erarbeitet. Im Juli 2013 ist der „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen-Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ in Kraft getreten. Dieser Teilplan zum großflächigen Einzelhandel entfaltet bis zum Inkrafttreten des neuen LEP NRW seine Rechtswirkung als Teilplan. Für den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ und die damit projektierte Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sind folgende Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten und folgende Grundsätze in die Abwägung einzustellen:

Gemäß des Ziels 1 sind in Kerngebieten und Sondergebieten Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (s. Pkt. 7. Regionalplan).

Bei der Darstellung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhanden mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Nr. 4 Grundsatz).

Für das Vorhaben der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes wurde ein Verträglichkeitsgutachten Bau- und Gartenmarkt Herford erstellt[2]. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei Ausnutzung der maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsfläche in keiner der Sortimentsgruppen (Obergrenzen) ein höherer Umsatz, als die in der Standortkommune Herford vorhandene Kaufkraft, getätigt würde. So liegt im Kernsortiment des Bau- und Gartenbedarfs die Umsatz-Kaufkraftrelation bei maximal rd. 28 %. Die hinzutretende Verkaufsfläche im Bau- und Gartensegment (Verkaufsflächenvergleich) entspricht maximal 39 % der bestehenden Anbieter. In den vorhabenrelevanten Sortimenten ist für den Einzelhandelsstandort Herford ein maximaler Zentralitätszuwachs von max. 27 %-Punkte erwartbar (für den Fall, dass die angesetzten Flächenproduktivitäten auch erreicht werden können), dabei wird das Vorhaben v.a. dazu beitragen, Kaufkraftabflüsse zurückzuholen. Die Zentralität wird bei den vorhabenrelevanten Sortimenten nach Realisierung bei maximal 106 % und damit auf mittelzentralem Niveau liegen.

Gemäß des Punktes 5 (Ziel) dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortiment maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Gemäß des Grundsatzes 6 heißt es weiterhin: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Das geplante Vorhaben des Bau- und Gartenmarkts soll maximal 930 m² zentrenrelevante Randsortimente (max. 10 %) umfassen. Die genannten Obergrenzen werden im zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ gesichert. Die geplanten Randsortimente stehen überwiegend im direkten Bezug zum Hauptsortiment bzw. sind standardmäßig in Bau- und Gartenmärkten (Backshop) vorhanden.

Gemäß des Grundsatzes Nr. 9 sind regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen. Für die Region liegt das Regionale Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe aus dem Jahre 2003 vor. Das Verträglichkeitsgutachten kam bei der Prüfung des Vorhabens zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts in weiten Teilen gerecht wird. Eine Verträglichkeit ist aus gutachterlicher Sicht insbesondere aufgrund der folgenden Punkte gegeben:

- Der Standort befindet sich in städtebaulich-integrierter Randlage und ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

[2] „Die Salzufler Straße in Herford als Handelsstandort- Verträglichkeitsgutachten Bau- und Gartenmarkt Herford“, Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, September 2013

- Die Umsatzrekrutierung des Vorhabens erfolgt mit Kunden innerhalb des Herforder Marktgebiets. Im prospektiven Einzugsgebiet beläuft sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Marktanteile) im Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf auf rd. 28 % und liegt damit bei weitem unterhalb eines abwägungsrelevanten Bereichs. Das Vorhaben trägt somit vor allem dazu bei Kaufkraftabflüsse nach Herford zurückzuholen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit dem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

Zentrenkonzept der Stadt Herford

Der Rat der Stadt Herford hat die Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford am 19.06.2015 beschlossen.
Er enthält insbesondere Aussagen zu den Zielen der Steuerung des Einzelhandels, zur Herleitung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und zu den Fachmarktstandorten sowie zur orttypischen Sortimentsliste.

Das am Stadtrand von Herford gelegene Plangebiet ist im Zentren- und Einzelhandelskonzept nicht als Bestandsteil eines Standortbereichs für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert, sondern das Plangebiet wird als Fachmarktstandort mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 9300 m² beschrieben. Das Konzept geführt damit das Plangebiet des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße““ bereits als Planstandort eines Baumarktes auf (Pkt. 3.3.3. Zentren- und Einzelhandelskonzept).Bei großflächigen Betriebsstätten ist der Anteil der (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Randsortimente auf maximal 10 % (insgesamt maximal 2.500 qm) zu beschränken und sollte dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Entwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten zur Stärkung des Zentrums auszuschließen.

Innerhalb dieser Sonder-/ Fachmarktstandorte ist die vorrangige Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Voraussetzung ist allerdings die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich sowie eine Beschränkung der Randsortimente. Neben der Zulässigkeit solcher Vorhaben z. B in Gewerbe- oder Industriegebieten empfiehlt sich eine Bündelung entsprechender Vorhaben auf definierte Bereiche, um zumindest mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen beizutragen.

Hinsichtlich der Warengruppe Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf wird im Rahmen des Konzepts deutlich, dass analog zur Entwicklung der Betriebsstätten auch ein Rückgang der deutliche Verringerung der Verkaufsfläche zu verzeichnen ist. Die Verkaufsfläche verringerte sich von 32.680 m² im Jahre 2008 auf 18.714 m² im Jahre 2014.

Die Umsatz Kaufkraft-Relation des Warensortiments Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf sank von 104,2% im Jahr 2008 auf 74,7% im Jahr 2014. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft lag damit deutlich über den 2014 erzielten Umsätzen. Die Versorgungssituation in dem Baumarktsegment ist daher wie folgt zu bewerten: Im Baumarktsegment fällt die Kaufkraftbindung mit rd. 75 % deutlich geringer aus und steht wohl auch im direkten Zusammenhang mit der Betriebsaufgabe zweiter Baumärkte in Herford seit dem Jahr 2008.

Der Rückgang der Kaufkraftbindung bei Baumarkt / Gartenbedarf aufgrund von Betriebsaufgaben, wird im Rahmen des Fazits der bestehenden Stärken und Schwächen als Schwäche benannt. Als möglicher Handlungsansatz wird die Nutzung der freien Potenziale im Baumarktbereich genannt.

I.3.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans 11.31 „Glumke“. Die Geltungsbereichsgrenzen des festzusetzenden Bebauungsplans 11.37 stimmen mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Verkehrsfläche Salzufler Straße) und der östlichen Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans im Wesentlichen überein. Im Norden endet die Geltungsbereichsgrenze des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße““ allerdings mit dem Glumker Weg und im Westen mit den Flurstücken 601, 600, 212, 213, 208, 320. Nördlich und westlich des Plangebiets gelten damit weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 11.31.

Die Geltungsbereichsgrenzen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“überschneiden sich mit dem bestehenden Bebauungsplan 11.31 bezüglich einer Fläche für die Landwirtschaft und einem Gewerbegebiet (GE) sowie der Verkehrsfläche der Salzufler Straße. Die Fläche für Landwirtschaft und das Gewerbegebiet des Bestandsplans 11.31 werden durch die festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot für Einzelbäume geteilt. Pflanzgebote für Einzelbäume werden zudem entlang der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen und westlichen Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ festgesetzt. Differenzierte Festsetzungen trifft der Bebauungsplan 11.31 im Bereich des Gewerbegebiets. So sind innerhalb des Gewerbegebiets (N I) nur Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerplätze, Sozialräume und Ausstellungsräume zulässig. Die abgrenzte Nutzung des Gewerbegebiets (N ll) nimmt einen Abstand von mindestens 25 m zur Grundstücksgrenze und den dahinterliegenden Wohngrundstücken ein. Die Abstandsfläche wird aufgrund der hier zulässigen Nutzungen der Abstandsklasse Vll der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des MURL vom 21.03.1990 (Mbl. NW. 1990 S.504) erforderlich. Ferner werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Der gültige Bebauungsplan 11.31 regelt ferner die Zulässigkeit von Stellplätzen.

Angrenzende Bebauungspläne
Im näheren Umfeld des Plangebiets finden sich keine weiteren festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne.

I.3.3 Konzept zur naturnahen Entwicklung des Ellersieksbaches und Steinsieksbaches

Für die Entwicklung des Steinsiekenbachs wurde eine Konzept zur naturnahen Entwicklung erstellt[3]. Das Konzept fokussiert den Steinsiekenbach in seiner Grüneinbettung.

I.3.4 Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmale.

[3] Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Dieter Böhm. Konzept zur naturnahen Entwicklung des Ellersieksbaches und des Steinsieksbaches im Auftrag der Stadt Herford. Rinteln.

I.3.5 Prognose der Geräuschimmissionen

Wegen der zu erwartenden Geräuschimmission durch vorgesehenen Nutzung sind innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Immissionsschutzes, hier des Schutzes vor unzulässigen Lärmimmissionen durch den zukünftigen Bau- und Gartenmarkt, zu berücksichtigen. Zur Bewertung der vorhandenen Immissionsbelastung sowie zur Erarbeitung von Vorschlägen zum Immissionsschutz wurde für den Geltungsbereich eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.[4]

Als maßgebende zu prüfende Geräuschimmissionen wurden die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf, wie Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, der Mitarbeiter und der Anlieferung, sowie den Ladevorgängen berücksichtigt. Betriebsgeräusche durch Klima- und Lüftungseinrichtungen und Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Das Gutachten kam zu dem folgenden Ergebnis:

- in der geplanten Ausführung und mit den realistisch zu erwartenden Betriebsgeräuschen werden die zulässigen Obergrenzen für Geräuschimmissionen an allen benachbarten Wohngebäuden eingehalten.
- Das Betriebsgeschehen im Tageszeitraum wird für die lärmsensible Nutzung im Planungsumfeld als unkritisch bewertet.
- Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr sind nicht möglich, da die Spitzenpegel durch die Betriebsbremse der Lkw zu unzulässigen Immissionen an den benachbarten Wohngebäuden führen.
- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung führt nicht zu spürbaren Veränderungen der Lärmbelastung im öffentlichen Straßenraum.

Maßgeblich für die Einhaltung der Obergrenzen für Geräuschimmissionen sind die mit dem Vorhaben geplanten Höhenunterschiede. Das Plangebiet ist weitgehend eben, allerdings steigt das Gelände nach Norden an. Die architektonische Konzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ sieht einen Geländesprung von der Ebene des geplanten Bau- und Gartenmarkt zu den Grünflächen im Norden vor, wodurch sich das Baugebiet in das Gelände eingräbt. Am Nordrand des Plangebiets hin zur festzusetzenden Grünfläche liegt daher der Anlieferungsbereich etwas 2,50 m unter dem Geländeniveau. Der Geländesprung bewirkt eine Lärmabschirmung der Betriebsabläufe insbesondere im Hinblick auf die Ladetätigkeiten im Bereich der geplanten Umfahrung hin zur nördlich und nordwestlich angrenzenden Wohnnutzung.

Zur Sicherung der Verträglichkeit des Vorhabens werden daher im weiteren Verfahren Regelungen oder Festsetzungen aufgenommen. Hierbei sind insbesondere Maßnahmen zur Sicherung eines Höhenunterschieds von der Baufläche zu einer höher liegenden Wohnnutzung zu finden. Des Weiteren sind Regelungen zu den Betriebszeiträumen aufzunehmen.

I.3.6 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung[5] vom September 2013 wurde geprüft, ob das mit dem Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen an den benachbarten Knotenpunkten leitungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität den Verkehrsablauf abwickeln kann. Als Grundlage der Untersuchung diente eine Verkehrszählung. Für den geplanten Bau- und

[4] Ingenieurgesellschaft für Verkehrwesen mbH, Dr.-Ing. Roland Weinert: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ Bochum, August 2015.

[5] Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ in Herford, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, September 2013.

Gartenmarkt wurde hierbei ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.000 Kfz/Tag prognostiziert. In den Nachmittagspitzenstunden ergibt sich ein Quellverkehrs (abreisende Kunden) von 145 Kfz/h und 190 Kfz/h im Zielverkehr (anreisende Kunden).

In der Untersuchung zeigte sich, dass die zukünftigen Verkehrsbelastungen in den maßgebenden Vormittagsspitzenstunde und in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde eines Werktages an allen untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer mit heute vergleichbaren Verkehrsqualität abgewickelt werden können.
Für das geplante Bauvorhaben konnte damit die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte nachgewiesen werden.

Weiterhin umfasste die Verkehrsuntersuchung verkehrstechnische Vorentwürfe. Hierbei konnte nachgewiesen werden, dass eine Anbindung an die Salzufler Straße möglich ist, die nicht den Verkehrsablauf der Busse beeinträchtigt und keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr verursacht. Zudem kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinträchtigen wird.

Gemäß einer gutachterlichen Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom 20.Juli 2015 wurde die Aktualität der im Jahre 2013 durchgeführten Verkehrsuntersuchung bestätigt.

I.3.7 Verträglichkeitsgutachten Bau- und- Gartenmarkt Herford

Um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Vorschriften des öffentlichen Baurechts (BauGB, BauNVO) zu analysieren und zu bewerten, wurde im Vorfeld des angestrebten planungsrechtlichen Verfahrens im September 2013 ein Einzelhandelsgutachten[6] erstellt. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme[7] vom 03.August 2015 wurde das Verträglichkeitsgutachten auf seine Aktualität geprüft.

Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Herford und Bad Salzuflen sowie der Versorgung mit Bau- und Gartenmarktsortimenten. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Versorgungsgleichgewichts auszuschließen sind. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme werden folgende Umsatzverteilungsquoten ermittelt.

- Do-it-yourself, inkl. Kfz: < 10 %
- Gartenbedarf, Pflanzen, Gartenmöbel, Tierbedarf: < 11 %
- Lampen/Leuchten: < 9 %

Bei den überwiegend zentrenrelevanten Randsortimenten sind - unter Ausnutzung der geprüften sortimentsspezifischen Maximalverkaufsfläche - mittlere Umsatzrückgänge zwischen etwa 8 % (Teppiche, Heimtextilen) und Hausrat, GPK (Glas, Porzellan, Kermaik), Wohnaccessoires < 5 % zu erwarten. Die sonstigen Randsortimente liegen unterhalb der Spürbarkeitsgrenze.

---

6 „Die Salzufler Straße in Herford als Handelsstandort- Verträglichkeitsgutachten Bau- und Gartenmarkt Herford“, Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, September 2013

7 Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens „ Die Salzufler Straße in Herford als Handelsstandort- Verträglichkeitsgutachten Bau- und Gartenmarkt Herford“; Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, August 2015.

Die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge liegen in Bad Salzuflen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die größere Entfernung stärker betroffener Wettbewerber stellt sicher, dass die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten nicht in versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen werden.

Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung wird durch die in der Vergangenheit erfolgte ersatzlose Aufgabe eines Baumarktes im Stadtgebiet von Herford, das projektierte Vorhaben an der Salzufler Straße entstandene Versorgungslücke schließen und darüber hinaus zentren- und raumverträglich zusätzliche Nachfrage binden. Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Versorgungsgleichgewichts können gemäß der gutachterlichen Untersuchung ausgeschlossen werden.

II. Umweltbericht

II.1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Gegenstand dieses Umweltberichtes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ der Stadt Herford sowie die Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 1.13 „Sondergebiet Salzufler Straße“.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ sowie der Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 1.13 „Sondergebiet Salzufler Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes an der Salzufler Straße im Bereich einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Herford als Mittelzentrum. Hierzu wird im Großteil des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und im Norden, Osten und Süden im Bereich eines bestehenden Fließgewässers eine Grünfläche ausgewiesen.

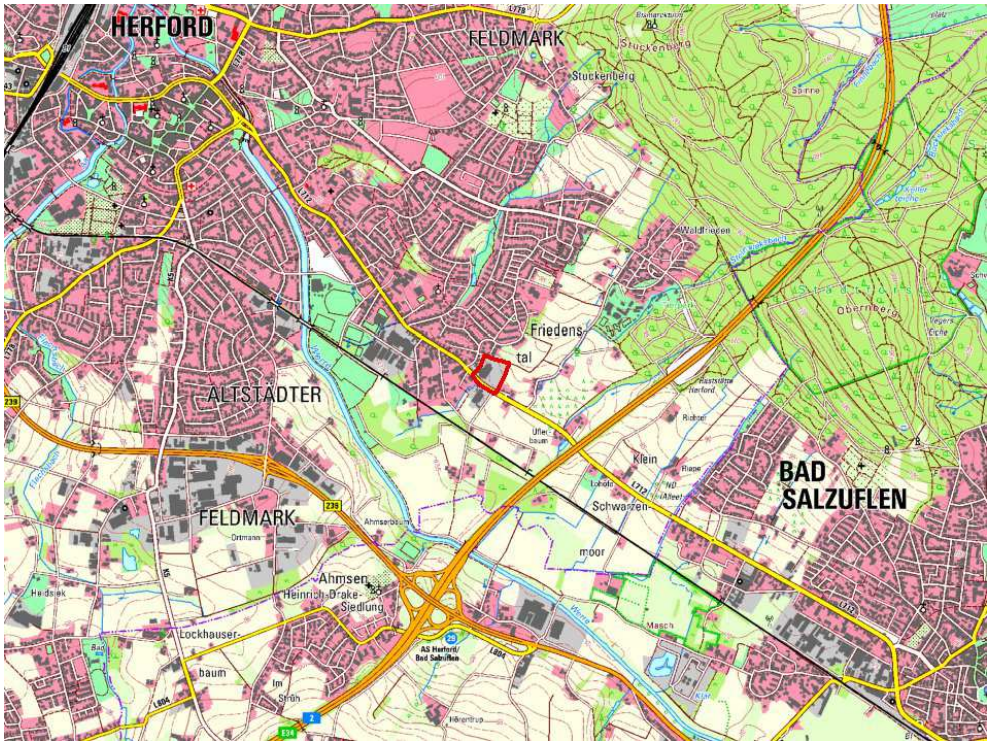


Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Markierung) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung, und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wurde eine Artenschutzprüfung erstellt.

Untersuchungsinhalte

Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Umweltbericht wird wie folgt gegliedert:

- Beschreibung der Veranlassung und der Aufgabenstellung
- Analyse der Grundstruktur des Untersuchungsraumes
- Bestandsanalyse durch schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation
- Konfliktanalyse des Vorhabens
- Darstellung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen
- allgemein verständliche Zusammenfassung.

II.2.0 Vorhabensbeschreibung

II.2.1 Vorhabensbeschreibung

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Herford, Kreis Herford, Regierungsbezirk Detmold und umfasst aus der Flur 63 die Flurstücke 127, 495, 610, 544, 526, 527, 611, 612, 542, 343, 528, 543, 529 sowie dem östlichen Teil des Flurstückes 606 und aus der Flur 58 die Flurstücke 80, 81, 82, 84.

<u>Bestehender Bebauungsplan</u>
Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 11.31 weist den westlichen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und den östlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Zentrum des Plangebietes ist ein schmaler von Norden nach Süden verlaufender Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Weiterhin weist der Bebauungsplan im Osten, Nordosten und im Bereich der öffentlichen Grünfläche Bäume zum Anpflanzen aus. Die im Süden verlaufende Salzufler Straße ist als Verkehrsfläche festgesetzt .

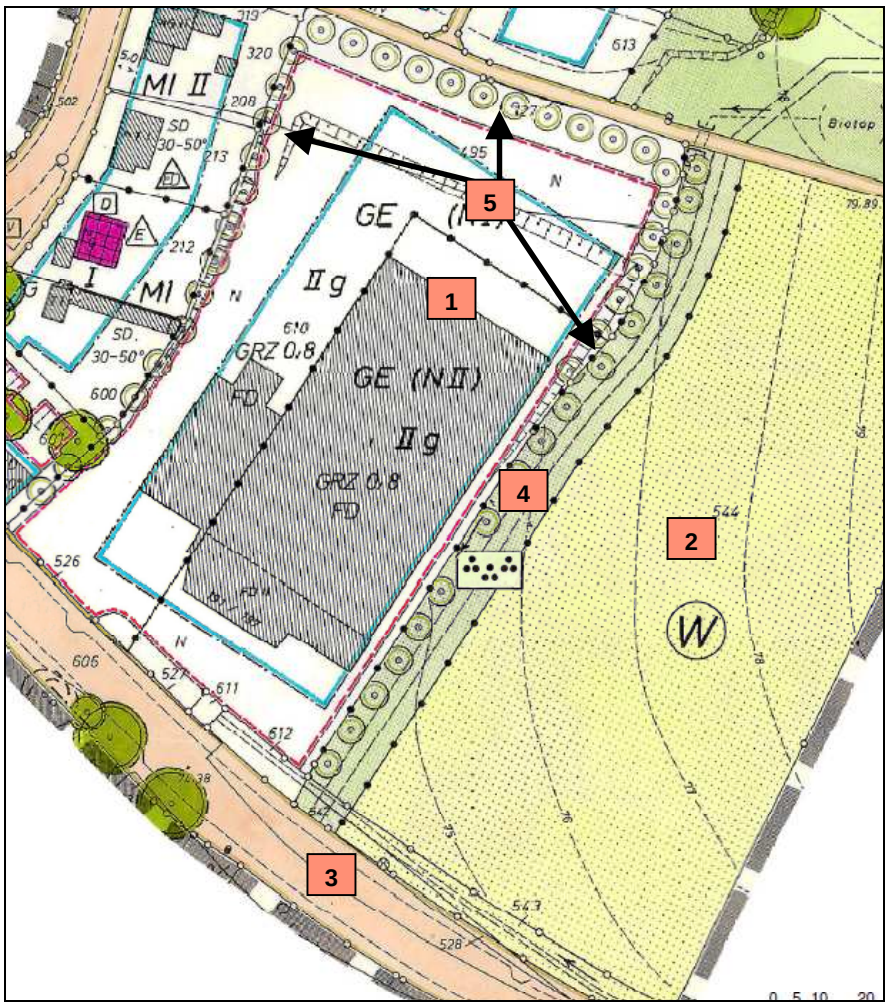


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 11.31 der Stadt Herford (Stadt Herford 0. J.)

Legende:
1: Gewerbegebiet
2: Flächen für die Landwirtschaft
3: Verkehrsflächen
4: öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park
5: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“
Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 84,75 m über Normalnull. Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, was Baukörper ohne Längenbegrenzung ermöglicht. Die überbaubare Fläche befindet sich im Nordwesten sowie im Osten des Sondergebietes. Im Bereich der südwestlich gelegenen Stellplatzflächen ist je 11 Stellplätze die Anpflanzung eines standortgerechten großkronigen Baumes geplant. Weitere Baumpflanzungen sollen innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Der nördliche und östliche Randbereich des Plangebietes ist als Grünfläche festgesetzt. Im Nordwesten ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Der Steinsieksbaches im Plangebiet ist als Grünfläche festgesetzt.

Die im Süden des Plangebietes verlaufende Salzufler Straße ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Salzufler Straße. Die Belieferung des Baumarktes wird über eine Zufahrt für LKW im Osten und eine Ausfahrt im Westen realisiert. Die Kunden erreichen die Stellplätze über eine Zufahrt in der südlichen Mitte des Plangebietes. Zur Realisierung der Zufahrten werden Abschnitte des Steinsieksbaches als Sondergebiet ausgewiesen.

II.2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Herford im Bereich der Salzufler Straße, welche die südliche Grenze des Plangebietes bildet. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauung und im geringen Umfang gewerbliche Nutzung. Im Westen grenzen Wohnsiedlungen und eine gastronomische Einrichtung an das Plangebiet an. Nördlich verläuft der Glumker Weg, an den sich nordwestlich Wohnbebauung anschließt. Nördlich des Glumker Weges erstreckt sich ein schmaler von Nordost nach Südwest entwässernder Talzug mit hochstaudenreichen Nassbrachen, röhrichtbestandenen Kleingewässern und Weidengebüschen. Nordöstlich und östlich schließen sich Ackerflächen und südöstlich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet wird von der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Autohaus mit dem Gebäude und den umgebenden Stellplatzflächen geprägt. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist durch eine Zaunanlage eingefriedet. Der Großteil der Stellplatzflächen ist versiegelt (Asphalt, Pflasterflächen); nur die nordöstlich liegende, ehemalige Stellplatzfläche ist geschottert. Infolge der aufgegebenen Nutzung wird diese Fläche von den Randbereichen ausgehen mit Arten der Ruderalfluren bereits wiederbesiedelt. Im Bereich der östlichen Stellplatzflächen wurden punktuell Robinien-Hochstämme aus geringem Baumholz gepflanzt, von denen einige abgängig sind. Weitere Einzelbäume im Plangebiet sind zwei Platanen und ein Bergahorn aus starkem Baumholz im Südwesten und zwei mehrstämmige Bergahorne im Nordwesten. Der nordwestliche Bereich wird von einer einreihigen, aus Serbischen Fichten (*Picea omorica*) bestehenden, Hecke begrenzt.

Abb. 3 Blick von Süden auf das ehemals als Autohaus genutzte Gebäude.

Abb. 4 Blick von Nordwesten auf das ehemals als Autohaus genutzte Gebäude. Im Vordergrund die ehemaligen Stellplatzflächen.

Abb. 5 Östlich gelegene Stellplatzflächen mit Robinien-Hochstämmen.

Abb. 6 Nordöstlich gelegene Schotterfläche mit randlich beginnender Wiederbesiedelung.

Abb. 7 Westliche Zufahrt und Zaunanlage.

Abb. 8 Blick von Norden auf die beiden Platanen und den Bergahorn auf der rechten Seite.

Abb. 9 Fichtenhecke im Nordwesten des Plangebietes.

Abb. 10 Bergahorn im Nordwesten des Plangebietes.

Von Norden kommend durchfließt ein Namenloser Bach das Plangebiet und mündet im Südosten des Plangebietes in den Steinsieksbach. Der Namenlose Bach weist im Bereich des Plangebietes einen leicht geschwungenen Gewässerverlauf mit 1 bis 2 m tiefen Böschungen auf. Der Sohlbereich und die rechtsseitige Böschung sind mit Grasfluren und die

linksseitige Böschung mit Gehölzen bewachsen. Zum Zeitpunkt der beiden Begehungen wies nur der nördliche Bereich eine geringe Wasserführung auf.

Abb. 11 Blick von Westen auf den nördlichen Verlauf des Namenlosen Baches.

Abb. 12 Blick von Süden auf den östlichen Verlauf des Namenlosen Baches mit Ufergehölzen und Grasfluren.

Auf der rechten Uferseite erstrecken sich artenarme Grünlandbestände bzw. mäßig artenreiche, magere Wiesen und die linke Uferseite ist mit standortgerechten Gehölzen bestanden.

Abb. 13 Artenärmere, frische Grünlandfläche im nördlichen Bereich.

Abb. 14 Artenreichere, magere Grünlandfläche im südlichen Bereich.

Abb. 15 Standortgerechte Ufergehölze auf der östlichen Uferseite.

Südlich der ehemaligen Gewerbefläche durchfließt der von Osten kommende Steinsieksbach auf einer Strecke von ca. 30 m das Plangebiet, um dann nach Süden abzuknicken und mittels Rahmendurchlass die südlich angrenzende Salzufler Straße zu kreuzen. Die Böschungen des geradlinig verlaufenden und tief eingeschnittenen Gewässers sind überwiegend mit Grasfluren, Arten der Uferstauden und Brennnessel bewachsen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das auf der südlichen Seite mit Weiden und Erlen und auf der nördlichen Seite mit Grasfluren bestanden ist. Weiter westlich sind zwei weitere, kleine Rückhaltebecken, die mit Grasfluren bewachsen sind, vorhanden. Vereinzelt kommen Arten der Uferstauden und Seggen vor.

Abb. 16 Steinsieksbach im Plangebiet.

Abb. 17 Südöstlich gelegenes Regenrückhaltebecken.

In der nordwestlichen eingefriedeten Teilfläche haben sich im Bereich von ehemaligen Grünflächen und unversiegelten Stellplatzflächen mäßig artenreiche, magere Extensivwiesen entwickelt. Auf teilversiegelten ehemaligen Stellplatzflächen konnten sich junge Ruderalfluren etablieren.

Abb. 18 Mäßig artenreiche Extensivwiesen im Nordwesten des Plangebietes.

Abb. 19 Junge Ruderalflur im Bereich von teilversiegelten, ehemaligen Stellplatzflächen im Nordwesten des Plangebietes.

II.2.3 Wirkfaktoren

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ in Herford ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Im Bereich eines Namenlosen Gewässers sowie den direkt angrenzenden Uferbereichen ist die Ausweisung einer Grünfläche geplant. Die Fließgewässerbereiche des südlich verlaufenden Steinsieksbaches befinden sich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabensbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen. Neben der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme der Grundfläche können von dem geplanten Vorhaben betriebsbedingte Wirkungen in Form von Lärm- und Lichtemissionen ausgehen. Aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes können Wirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich für das Plangebiet die folgenden Wirkungen:

- Umwandlung von Gehölzstrukturen, Extensiv- und Intensivwiesen, Ruderalfluren und teilversiegelten Flächen in Sondergebiet
- Verlust von Einzelbäumen durch Ausweisung eines Sondergebietes
- Erhalt von Gehölzstrukturen, Extensiv- und Intensivwiesen, Ruderalfluren, eines Grabens und des südöstlichen Regenrückhaltebeckens durch Ausweisung als Grünfläche
- Verlust von Gehölzstrukturen innerhalb der Grünfläche durch die Anlage eines Fuß- und Radweges
- Erhalt einer nicht standortgerechten Hecke
- Abbruch eines Gebäudes
- zweifache Querung eines Fließgewässers

In der folgenden Tabelle werden alle denkbaren Wirkungen des Vorhabens als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau des Gebäudes, der Zuwegung und der Stellplatzflächen	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus. Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust/ -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Tiefbauarbeiten für die Schaffung des Gebäudes	Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und ggf. des Grundwassers	Boden Wasser
	Entfernung von krautiger Vegetation und von Gehölzen	Lebensraumverlust/ -degeneration	Pflanzen Tiere

Baustellenbetrieb	Lärmemissionen durch den Baubetrieb; stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung von Anwohnern, Beeinträchtigung der Gesundheit, ggf. stoffliche Einträge in den Boden und in das Grundwasser	Menschen Gesundheit Tiere Wasser Luft
Abbruch eines Gebäudes	Lärmemissionen durch den Baubetrieb; stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung von Anwohnern, Beeinträchtigung der Gesundheit	Menschen Gesundheit Tiere Luft
	Entfernen eines potenziellen Quartierstandortes von Gebäudebesiedlern	Lebensraumverlust	Tiere
anlagebedingt			
Errichtung des Gebäudes, der Zufahrten und der Stellplatzflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
Gebäudeneubau	Silhouettenwirkung der Gebäude	Ggf. Veränderung des Landschaftsbildes Ggf. Störungen von Tieren	Menschen Landschaft Tiere
betriebsbedingt			
betriebsbedingter Verkehr	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Lebensraumbeeinträchtigung durch Lärmemissionen	Menschen Gesundheit Tiere
Betrieb des Baumarktes	Lärmemissionen und Personenbewegungen	Störung von Anwohnern	Menschen Gesundheit Tiere
	Beleuchtung	ggf. Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere	Tiere

II.3.0 Grundstruktur des Untersuchungsraumes

II.3.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der Bauleitpläne vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ sowie Flächennutzungsplan- Teiländerung Nr. 1.13 „Sondergebiet Salzufler Straße.“. Beide Bauleitpläne stimmen in ihren Geltungsbereichsgrenzen übereinstimmen.. Weiterhin werden die angrenzenden Flächen schutzgutspezifisch in die Betrachtung einbezogen, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant sind.

II.3.2 Geografische und politische Lage

Das Plangebiet liegt auf dem Stadtgebiet Herford, Kreis Herford, Regierungsbezirk Detmold.

II.3.3 Fachplanungen und Schutzgebiete

II.3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herford stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, sowie eine Gewerbefläche im Bereich des leerstehenden Autohauses. Beide Nutzungen sind durch einen schmalen Grünsteifen getrennt. So wird im östlichen Teil des Plangebiets ein Grünzug dargestellt, der den Stuckenberg mit der Werre-Aue verbindet. Damit sich der Bebauungsplanentwurf aus dem Flächenutzungsplan entwickelt, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 2 (1) BauGB teilgeändert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Gewerbefläche künftig durch ein Sondergebiet abgelöst wird. Die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächenutzungsplans wurde am 21.02.2013 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt somit im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung.

II.3.3.2 Naturschutzfachliche Planungen

FFH-Gebiet

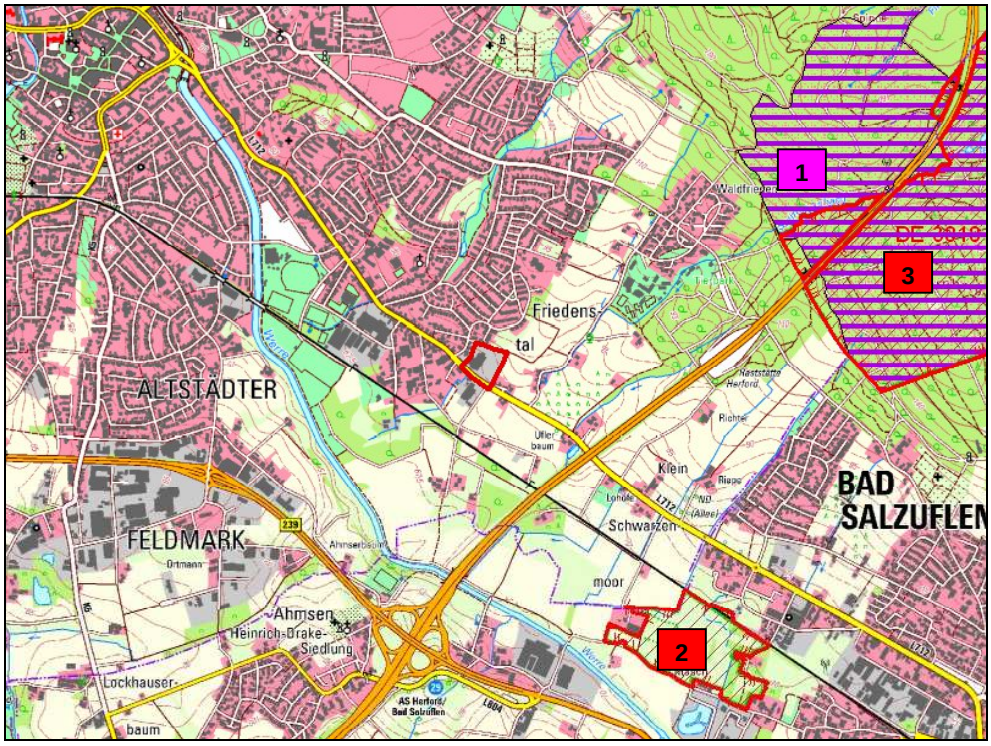
Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m das FFH-Gebiet DE-3818-302 „Wald nördlich Bad Salzuflen“ (LANUV 2013A). Infolge der Entfernung zum Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Herford/Hidden-hausen[8].

Naturschutzgebiet

In einer Entfernung von ca. 1.300 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „In der Masch“ und ca. 1.500 m östlich das Naturschutzgebiet „Stadtwald“[9].



8 Kreis Herford (1995): Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen. Herford.
9 LANUV (2013): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.
Zugriff: 12.06.2013, 11:05 MESZ.

Abb. 20 Lage des Plangebietes (rote Markierung) zu Naturschutzgebieten[10]

Legende:
1: DE-3818-302 FFH-Gebiet „Wald nördlich Bad Salzuflen“
2: LIP-042 NSG „In der Masch“
3: LIP-041 NSG „Stadtwald“

Landschaftsschutzgebiet

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Herforder Bergland“. Schutzzweck ist u. a. die „Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in landwirtschaftlich geprägten sowie durch Siedlungen, Verkehr, Gewerbe und Erholung stark beanspruchten Landschaftsräumen sowie die Erhaltung des für das (...) Herforder Bergland typischen, vielfältige strukturierten Landschaftsbildes“ (KREIS HERFORD 1995). Die Lage des Schutzgebietes ist im Bestandsplan im Anhang dargestellt.
Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ ist die Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Herford/Hiddenhausen erforderlich.

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.3.38 „Glumkesiek“ an das Plangebiet. Die Schutzgebietsausweisung erfolgt u. a. wegen der „Vielfalt und Eigenart des landschaftsprägenden Tal- und Sieksystems des Herforder Hügellandes und wegen der besonderen Bedeutung des landschaftsstrukturell und -ökologisch prägnanten und vielfältigen Tal- und Sieksystems für die ruhebezogene Naherholung in einem dicht besiedelten Raum“[11].

Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 62 LG NRW werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. In der Umgebung zu dem geplanten Vorhaben kommen die im Folgenden dargestellten gesetzlich geschützten Biotope vor.

Tab. 2 Gesetzlich geschütztes Biotop in der Umgebung des Plangebietes (LANUV 2013A).

Objektkennung	Charakterisierung	Lage zur Vorhabensfläche
GB-3817-684	• Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, stehendes Binnengewässer	ca. 20 m nördlich
GB-3817-683	• Fließgewässerbereiche	Ca. 80 m östlich

Biotopkatasterflächen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die folgenden Biotopkatasterflächen.

10 LANUV (2013A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.
Zugriff: 12.06.2013, 11:05 MESZ.

11 KREIS HERFORD (1995): Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen. Herford.

Tab. 3 Biotopkatasterflächen in der Umgebung des Plangebietes (LANUV 2013A).

Objektkennung	Objektbezeichnung	Charakterisierung	Lage zur Vorhabens-fläche
BK-3818-052	Tälchen Herford-Friedenstal	Nass und Feuchtgrünland mit Brachen	nördlich direkt angrenzend
BK-3818-067	Steinsieksbach und paralleler Bachlauf östlich Herford-Friedenstal	Fließgewässer, Auenwälder, Wirtschaftsgrünland incl. Brachen	ca. 70 m östlich

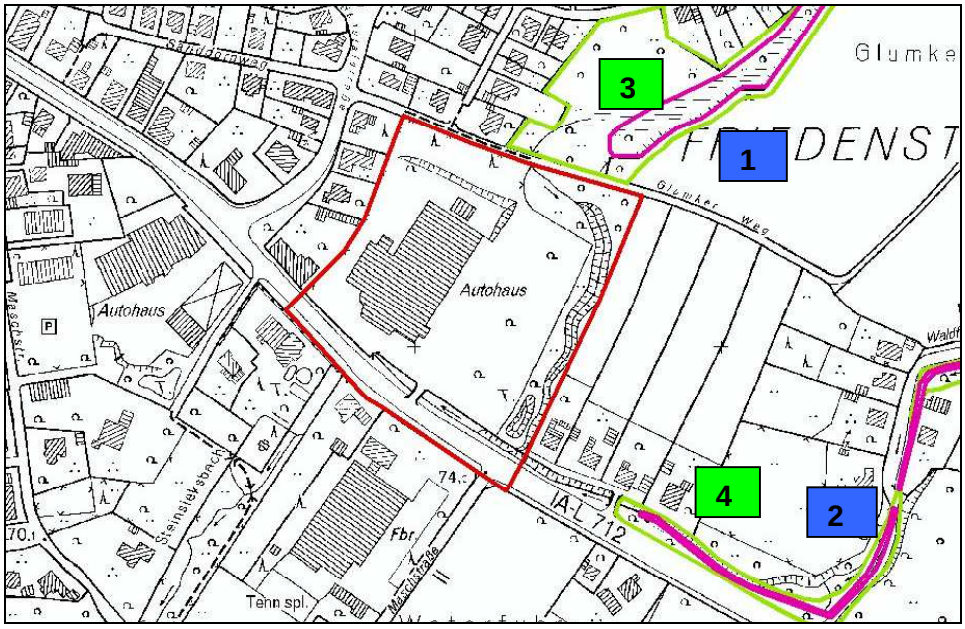


Abb. 21 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkatasterflächen in der Umgebung des Plangebiets[12]

Legende:
1: GB-3817-684 „Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen, stehendes Binnengewässer“
2: GB-3817-683 „Fließgewässerbereiche“
3: BK-3818-052 „Tälchen Herford-Friedenstal“
4: BK-3818-067 „Steinsieksbach und paralleler Bachlauf östlich Herford-Friedenstal“

II.4.0 Schutzgutbezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation

(Schutzgutbezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation mit Konfliktanalyse).

II.4.1 Methodik

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Das Plangebiet und dessen Umfeld wurden am 23. April 2013 und 25. Juni 2013 begangen und kartiert.

[12] LANUV (2013A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.
Zugriff: 12.06.2013, 11:05 MESZ.

Gemäß den Vorgaben nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen. Dazu werden für jedes Schutzgut, in dem potenzielle Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Gegenstand einer qualifizierten Umweltprüfung ist die Betrachtung der Nullvariante und anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert, quantifiziert und, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte des Vorhabens werden im Rahmen einer gesonderten Artenschutzprüfung[13] betrachtet.

II.4.2 Null-Variante und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind“.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ in Herford ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines Baumarktes mit Gartencenter. Das geplante Vorhaben liegt im Südosten der Stadt Herford in der Nähe zu südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen und ist verkehrlich gut angeschlossen. Das Vorhaben liegt auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Vor dem Hintergrund 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 würden entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Flächen für Bau- und Gartenmärkte die geplanten baulichen Anlagen an anderer Stelle geschaffen. Diese Standorte würden sich ggf. auf weniger vorbelasteten Flächen in der freien Landschaft befinden.

[13] MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2013): Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzprüfung (ASP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“, Warstein-Hirschberg

Das Gebiet würde gemäß des geltendem B-Plans weitergenutzt werden.

II.4.3 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

II.4.3.1 Schallemissionen
Hinsichtlich des Nebeneinanders der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Errichtung eines Baumarktes können Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde (Kap. vgl. I 3.5).

II.4.3.2 Schadstoffbeeinträchtigung
Vorhabensbedingte, umweltrelevante Schadstoffemissionen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

II.4.3.3 Erholung

Bestandsanalyse

Die Erholungseignung wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt, die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehbarkeit des Landschaftsraumes.
Das Plangebiet liegt im von gewerblicher Nutzung sowie Wohnbebauung geprägten Stadtgebiet von Herford im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum östlich des Plangebietes. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von dem ehemaligen Autohaus und den Stellplatzflächen dominiert. Demgegenüber weisen der temporär wasserführende Gewässerverlauf in den nördlichen und östlichen Randbereichen mit den umgebenden Gehölzen und Grünflächen sowie der Steinsieksbach mit den angrenzenden Säumen einen landschaftsästhetischen Wert auf. Diese Bereiche stehen im räumlichen Zusammenhang zu dem Sieksystem nördlich des Plangebietes, denen ein Wert für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung zugesprochen werden kann.

Das Plangebiet weist keine für die Erholungsnutzung relevante Infrastruktur auf. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Glumker Weg wird zur freiraumbezogenen Erholungsnutzung frequentiert.

Insgesamt kommt dem Plangebiet keine relevante Bedeutung für die Erholungsnutzung zu.

Konfliktanalyse
Durch die geplante Anlage eines Fuß- und Radweges, der den Glumker Weg mit der Salzufler Straße verbinden soll, wird im Bereich des Plangebietes eine für die Erholungsnutzung relevante Infrastruktur etabliert. Hierdurch werden die für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung bedeutsamen Bereiche nördlich des Plangebietes mit den südlich der Salzufler Straße gelegenen Flächen verbunden. Dem Plangebiet wird daher zukünftig eine Bedeutung für die Erholungsnutzung zukommen.

Der durch die bestehende Bebauung bereits geringe landschaftsästhetische Wert des Plangebietes wird sich durch die Errichtung des Baumarktes und der Stellplatzflächen sowie die Reduzierung der östlich gelegenen Freiflächen verringern. Weiterhin werden zusätzliche akustische Störungen entstehen, die in sehr geringem Umfang zur Verringerung

der Qualität der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung führen werden. Durch den Erhalt der randlich stockenden Gehölze im Norden und Osten des Plangebietes können diese Effekte jedoch weitgehend abgeschirmt werden, so dass keine relevanten Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung zu erwarten sind.

II.4.4 Schutzgut Tiere

Die Belange des Schutzgutes werden primär im Rahmen der Artenschutzprüfung[14] betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse werden im Kap. 4.6 zusammengefasst.

Bestandsanalyse
Als relevante Habitatstrukturen kommen primär der Namenlose Bach mit den angrenzenden Gehölzflächen, das mit Erlen und Weiden bestandene Regenrückhaltebecken und die umgebenden Wiesenbereiche sowie der Steinsieksbach im Süden des Plangebietes vor.

Für den anthropogen entstandenen Namenlosen Bach und das Regenrückhaltebecken ist aufgrund der eingeschränkten Wasserführung das Vorkommen von lebensraumtypischen aquatischen Tierarten nicht zu erwarten. Die Gehölzbestände entlang des Namenlosen Baches und im Bereich des Regenrückhaltebeckens bieten einen Lebensraum für störungsunempfindliche Gebüschbesiedler. Grünlandflächen stellen grundsätzlich potenzielle Lebensräume für Offenlandarten dar. Bedingt durch die Ortslage und den damit einhergehenden Störwirkungen können die Grünlandflächen im Plangebiet keine Lebensraumfunktion für störungsempfindliche Bodenbrüter übernehmen. Aufgrund der aktuellen extensiven Nutzung und dem relativen Arten- und Blütenreichtum kann den Wiesenbeständen im Plangebiet eine Lebensraumfunktion für charakteristische Grünlandarten wie beispielsweise Heuschrecken und Schmetterlingen zugesprochen werden.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung und der daraus resultierenden Strukturarmut ist für den Steinsieksbach im Bereich des Plangebietes lediglich mit dem Vorkommen von anpassungsfähigen und anspruchslosen aquatischen Tierarten zu rechnen. Das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten ist vor dem Hintergrund der beschriebenen Strukturen und Belastungen nicht zu erwarten.

An sieben Einzelbäumen im Plangebiet konnten insgesamt acht Nester von Tauben, Elstern und Singvögeln festgestellt werden.

Konfliktanalyse
Das Namenlose Gewässer und das angrenzende Regenrückhaltebecken befinden sich innerhalb der Grünfläche, wodurch deren Lebensraumfunktion erhalten bleiben kann. Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Reduzierung der umgebenden Flächen und den durch den Betrieb des Baumarktes verursachten zusätzlichen Störeffekten. Infolge der geringen faunistischen Bedeutung der beiden anthropogen entstandenen und stark überprägten Gewässer sind diese Beeinträchtigung als gering einzustufen.

Der Erhalt der randlich stockenden Gebüsche wird durch die Festsetzung als Grünfläche sichergestellt. Durch die Anlage des geplanten Rad- und Fußweges werden jedoch Teilbereiche dieser Gebüsche in Anspruch genommen und ggf. zerschnitten. Durch diese Zerschneidungseffekte und die Erhöhung der Störwirkungen wird sich im geringen Umfang die Lebensraumfunktion der Gebüschstrukturen verringern.

[14] MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2013): Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzprüfung (ASP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“, Warstein-Hirschberg

II.4.5 Schutzgut Pflanzen

Bestandsanalyse

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche wurden begangen. Für das Plangebiet und die nähere Umgebung wurde eine Biotoptypenkartierung angefertigt (vgl. Anlage 1 Biotoptypenkartierung). Die angetroffenen Biotoptypen werden entsprechend der aktuellen Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen[15] klassifiziert. Im Plangebiet finden sich die folgenden Biotoptypen:

Tab. 4 Biotoptypen im Plangebiet und in der näheren Umgebung.

Code	Biotoptyp	Beschreibung	Vorkommen	
			im PG	außerhalb PG
1.1	Versiegelte Fläche	Gebäude, ehemalige Stellplatzflächen (Asphalt, Pflaster), Straße und Gehweg	x	x
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen	Ehemalige Stellplatzfläche im Nordosten des Plangebietes. Randbereiche werden bereits mit Arten der Ruderalfluren besiedelt.	x	
1.4	Feldweg	Glumker Weg nördlich des Plangebietes		x

Code	Biotoptyp	Beschreibung	Vorkommen	
			im PG	außerhalb PG
2.4	Säume ohne Gehölze	Gräserdominierte Ufersäume entlang des Steinsieksbaches	x	x
3.1	Acker, intensiv	Ackerflächen nordöstlich, östlich und südöstlich des Plangebietes		x
3.4	Intensivwiese	Artenärmerer, frischer Wiesenbestand im Nordosten des Plangebietes	x	
3.5	Artenreiche Mähwiese	Magerer, mäßig artenreicher Wiesenbestand im Norden, Osten und Süden des Plangebietes	x	
3.6	Feucht- und Nasswiese	Brachgefallene Nasswiesen nördlich des Plangebietes		x
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	Ziergärten und Grünflächen im Umkreis des Plangebietes		x
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	Ziergärten südlich des Plangebietes		x
4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten, Beete	Intensivrasen im Nordwesten des Plangebietes; Zierrabatten im Bereich des Fußweges der Salzufler Straße	x	
5.1	Siedlungsbrache	Junge Ruderalfluren auf ehemaligen, unversiegelten Stellplatzflächen und Hochstaudenfluren innerhalb des Gehölzbestandes	x	
6.4	Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90–100%, geringes bis mittleres Baumholz	Kleines Feldgehölz aus lebensraumtypischen Laubbaumarten nördlich des Plangebietes		x
7.1	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	Fichtenhecke im Nordwesten des Plangebietes	x	

[15] LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Grundlagen der Eingriffsregelung. Recklinghausen.

7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	Uferbegleitender Gehölzstreifen mit diversen Weiden, Hartriegel im Nordosten und Osten des Plangebietes sowie Weidengebüsch im Bereich des Regenrückhaltebeckens; Weidengebüsche nördlich des Plangebietes	x	x
7.3	Einzelbaum nicht lebensraumtypisch	Robinienhochstämme im Bereich der Stellplatzflächen	x	
7.4	Einzelbaum lebensraumtypisch	Einzelbäume im Bereich der Grünflächen	x	
8.2	Bach, bedingt naturfern	Steinsieksbach im Plangebiet	x	x
9.2	Graben, bedingt naturfern	Namenloses Gewässer im Plangebiet	x	

In den randlich stockenden Gehölzbeständen sind Weiden (*Salix spec*.), Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und einige Stieleichen (*Quercus robur*) sowie diverse Straucharten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea* / *Cornus mas*) vorhanden.

Im Bereich der Wiesenbestände wurden Laubbäume wie Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* / *Acer platanoides*) sowie Winterlinden (*Tilia cordata*) und Sträucher wie Hartriegel, Hasel, Schlehe (*Prunus spinosa*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) gepflanzt.

Die Wiesenbestände im Norden, Osten und Süden des Plangebietes zeichnen sich durch einen relativen Kräuter- und Artenreichtum aus. Neben dem steten Vorkommen von charakteristischen Wiesenarten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) sind auch Magerkeitszeiger wie Kleiner Pipau (*Crepis capillaris*), Feldklee (*Trifolium campestre*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Habichtskraut (*Hieracium spec*.) vertreten, die zu den Magerwiesen vermitteln.

Die von Gräsern dominierte Wiese im Nordosten des Plangebietes zeichnet sich durch einen insgesamt mäßigen Artenreichreichtum aus. Bestandsbildner sind Gräser wie Glatthafer und Honiggras, während Magerkeitszeiger vollständig fehlen.

Konfliktanalyse
Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird es im Bereich des geplanten Sondergebietes zum Verlust von mäßig artenreichen, mageren Extensivwiesen (3.5), Intensivwiesen (3.4), Teilbereichen einer standortfremden Hecke (7.1), Ruderalfluren (5.1) und teilversiegelten Flächen (1.3) kommen.

Im Bereich der jetzigen Stellplatzflächen werden die nicht standortgerechten Einzelgehölze und auf den Extensivwiesen wird ein Großteil der standortheimischen Einzelgehölze und Sträucher überbaut.

Durch die Festsetzung als Grünfläche werden die randlich stockenden Gehölzstrukturen sowie die Weiden- und Erlengebüsche im Bereich des Regenrückhaltebeckens langfristig gesichert. Infolge der Anlage des geplanten Rad- und Fußweges kommt es jedoch zum Verlust von Teilbereichen dieser lebensraumtypischen Gehölzbestände (7.2).

In Verbindung mit dem Vorhaben werden die genannten Vegetationsstrukturen im Bereich der überbaubaren Fläche, der Stellplatzflächen und der Zufahrten vollständig verloren gehen. In der Folge werden ein Gebäude und versiegelte Flächen sowie in geringem Umfang Grünflächen in Form von Zierrasen und Staudenbeeten entstehen. Auf den geplanten Stellplatzflächen ist die Pflanzung von standortgerechten und großkronigen Bäumen vor-

gesehen. Diese Vegetationsstrukturen werden hinsichtlich ihres Charakters und ihrer Lebensraumbedeutung von sehr geringem ökologischem Wert sein.

II.4.6 Geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Aspekte des Artenschutzes für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) betrachtet[16]. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Relevante Wirkfaktoren durch das Vorhaben sind die Flächeninanspruchnahme und die nachhaltige Beanspruchung der anstehenden Biotopstrukturen. Hiervon sind insbesondere Gehölzstrukturen, Einzelbäume, Extensiv- und Intensivwiesen, Ruderalfluren und teilversiegelte Flächen betroffen. Durch den Betrieb des Baumarktes sind akustische Wirkungen durch Lärmemissionen und optische Wirkungen durch Personen und Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Die Silhouettenwirkung des geplanten Gebäudes wird voraussichtlich kein Meidungsverhalten von Vogelarten der offenen Feldflur in der Umgebung des Plangebietes auslösen.

Zu den im Untersuchungsgebiet erfassten Lebensraumtypen mit einer potenziellen wirkungsspezifischen Beeinträchtigung zählen:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Fließgewässer
- Stillgewässer
- Moore und Sümpfe
- Feucht- und Nasswiesen und -weiden
- Äcker
- Säume und Hochstaudenfluren
- Gärten
- Gebäude

Im Hinblick auf die derzeitige Situation im Untersuchungsgebiet wurde das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Außerdem wurden Recherchen zu Artvorkommen im Untersuchungsraum bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford und der Biologischen Station Ravensberg durchgeführt. Im Rahmen der am 23. April und 25. Juni 2013 erfolgten Ortsbegehungen wurden die Lebensraumtypen erfasst und Gehölzstrukturen auf das Vorkommen von Höhlungen und Spalten mit Quartiereignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter überprüft.

Die Artenrecherche ergab Hinweise zum Vorkommen von betrachtungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsgebiet (14 Fledermausarten, 28 Vogelarten, 2 Amphibienarten und 1 Reptilienart). Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten, unter Einhaltung der in Kapitel 5.6.1 der Artenschutzprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum Schutz von angrenzenden Gehölz- und Vegetationsbeständen, ausgeschlossen werden.

[16] MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2013): Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzprüfung (ASP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“, Warstein-Hirschberg

Für die folgenden 5 Arten konnten wirkungsspezifische Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden:

- Breitflügelfledermaus
- Große Bartfledermaus
- Kleine Bartfledermaus
- Zwergfledermaus
- Kuckuck

Für diese Tierarten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Fledermausarten
Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse. Die Fassade des Gebäudes weist einzelne Strukturen (Risse, Spalten) auf, die von gebäudebesiedelnden Fledermäusen als Sommer- und Zwischenquartier genutzt werden können. Durch schmale Gebäudeöffnungen bestehen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse, so dass eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudes kann eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung des Gebäudes wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung des Gebäudes methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den geplanten Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

Vogelarten
Im funktionalen Zusammenhang mit den umgebenden Lebensräumen weist das Plangebiet eine Lebensraumeignung für den Kuckuck auf. Die Nester in den Einzelbäumen stellen somit potenzielle Brutstandorte des Kuckucks dar. Weiterhin weisen die Gehölzstrukturen im Osten des Plangebietes potenzielle Fortpflanzungsstätten des Kuckucks auf. Infolge der exponierten Lage im Bereich der Stellplatzflächen und der Nähe zur Wohnbebauung und zur Salzufler Straße stellen diese jedoch suboptimale Brutstandorte dar. Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten kann eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) nicht ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist demgegenüber nicht gegeben, da im räumlich-funktionalen Zusammenhang mindestens gleichwertige Gehölzbestände mit Nestern von potenziellen Wirtseltern vorhanden sind. Durch die Überbauung der Einzelbäume mit den Nestern und von Teilbereichen der östlichen Gehölzstrukturen wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang nicht verschlechtern, weshalb artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden können.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden.

II.4.7 Boden

Bestandsanalyse

Die westlichen und zentralen Bereiche des Plangebietes wurden ehemals gewerblich genutzt. Im Bereich der versiegelten und teilversiegelten Flächen (Gebäude, Stellplatzflächen und Zufahrten) sind keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Im Bereich der angrenzenden Grünfläche haben die Böden durch die Bauarbeiten für das Gebäude und die ehemalige gewerbliche Nutzung eine Veränderung der Standortbedingungen erfahren. Die folgende Abbildung stellt die Verbreitung der Böden im Plangebiet dar.

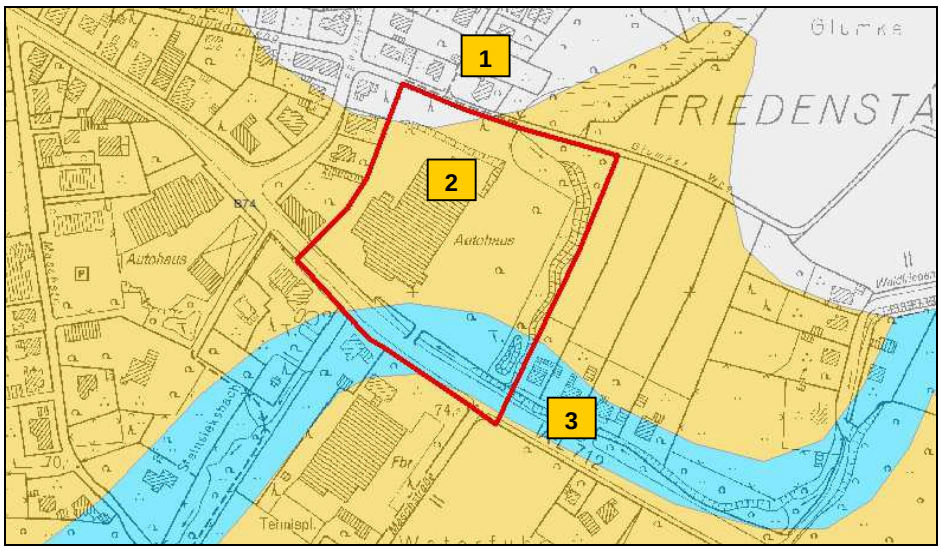


Abb. 22 Bodenarten im Plangebiet (rote Linie) (WMS-FEATURE 2013A).

Legende:
1 = Typischer Pseudogley, zum Teil Braunerde-Pseudogley
2 = Typische Braunerde, meist tiefreichend humos, vereinzelt Podsol-Braunerde oder Pseudogley Braunerde
3 = Typischer Gley, vereinzelt Gley-Braunerde, vereinzelt Anmoorgley

Im Nordwesten des Plangebietes kommt kleinflächig ein Typischer Pseudogley zum Teil Braunerde-Pseudogley (1) vor. Dieser hat sich aus lehmigem Schluff des Jungpleistozän gebildet, welche über schwach tonigem Lehm aus Grundmoränen des Mittelpleistozäns anstehen. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist großflächig eine typische Braunerde, vereinzelt Podsol-Braunerde oder Pseudogley-Braunerde, meist tiefreichend humos (2), verbreitet. Dieser lehmige Sand aus Sander des Mittelpleistozän steht über sandig – tonigem Lehm oder Festgestein aus Grundmoränen des Mittelpleistozän an. Im südlichen Teil des Plangebiets ist im Bereich des Steinsieksbaches ein Typischer Gley, vereinzelt als Gley-Braunerde oder Anmoorgley ausgebildet, verbreitet. Dieser schluffige Lehm bildete sich aus Bachablagerungen des Holozän über kiesigem Sand aus Bachablagerungen des Jungpleistozän. Der typische Gley wird als Grundwasserboden hinsichtlich seines Biotopentwicklungspotenzials als schutzwürdig (Stufe 1) eingestuft[17].

Altlasten und Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

[17] GD NRW (2003): Geologischer Dienst NRW. Informationssystem Bodenkarte BK50 – Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.

Konfliktanalyse
Der Großteil der Böden im Plangebiet sind bereits jetzt überbaut bzw. teilversiegelt. Als natürliche Böden stehen im Plangebiet im Bereich der nicht überbauten oder versiegelten Flächen (Grünfläche in den nördlichen und östlichen Randbereichen) typische Braunerden und im Bereich des Steinsieksbaches ein typischer Gleyboden an. Der typische Gleyboden wird hinsichtlich seines Biotopentwicklungspotenzials als schutzwürdig eingestuft. Diese natürlichen Böden liegen überwiegend im Bereich der Grünfläche, wodurch deren Funktionsfähigkeit langfristig gesichert werden kann. Lediglich in den östlichen Randbereichen des Sonstigen Sondergebietes wird es vorhabensbedingt zum Funktionsverlust der natürlichen Böden kommen.

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

Im konkreten Fall ergibt sich die Verpflichtung, die betroffenen Böden besonders zu schützen, da diese den Kriterien nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG aufgrund ihrer natürlichen Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushalts entsprechen. Aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials liegt für die Gleyböden eine Einstufung der besonderen Schutzwürdigkeit vor.

In § 4 Abs. 2 LBodSchG wird die folgende, generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist“.

II.4.8 Schutzgut Wasser

II.4.8.1 Teilschutzgut Grundwasser

Bestandsanalyse
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Herford-Brunnenstraße“ in der Wasserschutzzone IIIb[18].

Die Karte der Grundwasserlandschaften weist für das Plangebiet sehr ergiebige Grundwasservorkommen im Bereich von Lockergesteinen der Terrassenablagerungen der Flüsse und Bäche mit einem Porenwasserleiter großer Mächtigkeit mit sehr guter bis guter Durchlässigkeit aus[19]. Für den im Bereich des Steinsieksbaches anstehenden Grundwasserboden (typischer Gley) sind Grundwasserschwankungsbereiche von 4 bis 8 dm unter Flurhöhe angegeben[20].

Konfliktanalyse
Durch das geplante Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme können kurzfristige Absenkungen des Grundwassers erforderlich werden. Diese werden jedoch keine relevanten Umweltauswirkungen nach sich ziehen, dauerhafte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Es kann in Abhängigkeit von der Art der Oberflächenentwässerung durch die Überbauung derzeitiger Freiflächen zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich nicht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ wird zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich nicht.

II.4.8.2 Oberflächengewässer

Bestandsanalyse
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich im Bereich des Zusammenfluss des Namenlosen Bachs und Steinsieksbach[21].

Von Norden kommend durchfließt ein Namenloser Bach das Plangebiet und mündet im Südosten des Plangebietes in den Steinsieksbach. Der Namenlose Bach entspringt nördlich des Plangebietes und durchfließt einen von Nordosten nach Südwesten entwässernden Talzug, der mit hochstaudenreichen Nassbrachen, Weidengebüschen und röhrichtbestandenen Kleingewässern bestanden ist. Das Tälchen ist als Biotopkatasterfläche BK-3818-052 vermerkt und die Nasswiesen und Kleingewässer sind als gesetzlich geschütztes Biotop GB-3818-684 ausgewiesen.

---

18 WMS FEATURE (2013B): Wasserschutzgebiete NRW. (WWW-Seite): http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg? Zugriff: 24.06.2013, 15:20 MESZ.

19 GL NRW (1980): GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN. KARTE DER GRUNDWASSERLANDSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN. KREFELD.

20 GD NRW (2003): Geologischer Dienst NRW. Informationssystem Bodenkarte BK50 – Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.

21 Bezirksregierung Detmold: Überschwemmungsgebiete. (WWW-Seite): http://www.gis6.nrw.de/ASWebUSG_300/ASC_Frame/portal.jsp, Zugriff 16.04.2015, 11:40 MESZ.

Namenloser Bach

Der Namenlose Bach weist im Bereich des Plangebietes einen leicht geschwungenen Gewässerverlauf mit 1 - 2 m tiefen Böschungen auf. Der jetzige Gewässerverlauf wurde vor ca. 10 Jahren anthropogen hergestellt. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen (23.04.2013/25.06.2013) führte lediglich der nördliche Teilbereich geringfügig Wasser, während der östliche Teilbereich vollständig trocken war. Die Böschungen und der Sohlbereich des Namenlosen Baches sind überwiegend mit Grasfluren bewachen. Charakteristische Wasserpflanzen fehlen vollständig. Auf den nördlichen bzw. östlichen Uferbereichen stocken Gehölze wie Weide, Erle, Hasel, Hartriegel, Holunder und Weißdorn. Die südlichen Uferbereiche sind mit einer mäßig artenreichen Wiese und die westlichen Uferbereiche mit einer mageren, artenreicheren Wiese bestanden.

Abb. 23 Verlauf des Namenlosen Baches nördlich des Plangebietes.

Abb. 24 Brachgefallene Nasswiesen im nördlich des Plangebietes liegenden Tälchen.

Abb. 25 Zufluss des Namenlosen Baches im Norden des Plangebietes.

Abb. 26 Abschnitt des Namenlosen Baches im Norden des Plangebietes.

Abb. 27 Namenloser Bach im Osten des Plangebietes.

Abb. 28 Mündungsbereich des Namenlosen Baches in den Steinsieksbach.

Steinsieksbach

Nördlich der Salzufler Straße verläuft von Osten kommend ein ca. 30 m langer Abschnitt des Steinsieksbaches und kreuzt mittels Rahmendurchlass die Salzufler Straße. Der Quellbereich des Steinsieksbaches liegt nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Neustädter Feldmark bei Bad Salzuflen und mündet nach einer Fließstrecke von ca. 3,4 km Länge bei der Altstädter Feldmark in die Werre.
Im Plangebiet weist der ständig wasserführende Steinsieksbach ein Trapezprofil mit ca. 1,5 m tiefen Böschungen und einen geradlinigen Verlauf auf. Das weitgehend strukturarme Gewässer konnte im Sohlbereich einige geringfügige Sohlstrukturen ausbilden. Die Böschungen sind überwiegend mit Grasfluren, teils mit Brennnessel bewachsen. Charakteristische Wasserpflanzen fehlen weitgehend, vereinzelt kommen Arten der Ufersäume wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Echter Baldrian (*Valeriana officinalis*) vor.

Abb. 29 Östlich des Plangebietes verlaufender Steinsieksbach entlang der Salzufler Straße.

Abb. 30 Steinsieksbach im Plangebiet.

Für den Steinsieksbach existiert ein Konzept zur naturnahen Entwicklung (ILB 1997). Das Konzept sieht für den Fließgewässerabschnitt des Steinsieksbaches im Plangebiet die Anlage eines 10 m breiten Uferrandstreifens, die naturnähere Gestaltung des Gewässerprofils und die Anpflanzung von Gehölzen vor (vgl. folgende Abbildung).

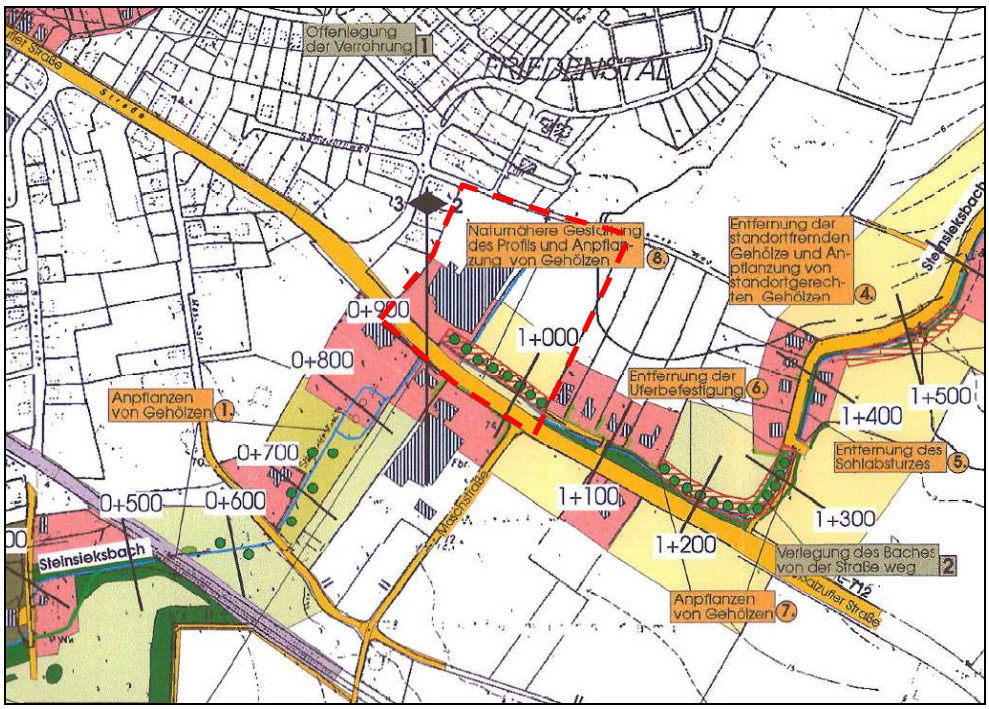


Abb. 31 Darstellung der Maßnahmen des Konzeptes zur naturnahen Entwicklung des Ellersieksbaches und des Steinsieksbaches im Plangebiet (rote Strichlinie) (IBL 1997)

Südöstliches Regenrückhaltebecken

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein ca. 1,5 m tiefes Regenrückhaltebecken mit relativ steil ausgebildeten Böschungen. Der südliche Bereich ist mit Weiden (Salix spec.) bewachsen, während im Norden Grasfluren vorherrschen. Weiter westlich sind zwei weitere, kleine Rückhaltebecken, die vollständig mit Grasfluren bewachsen sind, vorhanden.

Abb. 32 Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes.

Konfliktanalyse

Namenloser Bach

Durch die Ausweisung der Grünfläche wird der Fließgewässerverlauf des anthropogen stark überprägten Namenlosen Gewässers langfristig gesichert. Da die Ausweisung des Sondergebietes teils bis an den Gewässerverlauf heranreicht, wird sich die Fläche des westlichen Uferrandstreifens erheblich reduzieren. In der Folge kann dies einerseits zu stoffliche Belastungen durch den angrenzenden Baumarkt und andererseits zu Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des Fließgewässers führen. Letzteres hat insofern

keine Relevanz, da der Namenlose Bach aufgrund der erheblich eingeschränkten Wasserführung aktuell keine Fließgewässerdynamik aufweist.

Steinsieksbach
Der jetzige Verlauf des Steinsieksbaches wird durch die Ausweisung als Grünfläche langfristig gesichert. Der überbaubare Bereich im Sonstigen Sondergebiet reicht bis an den Steinsieksbaches heran. Infolgedessen können die im Konzept zur naturnahen Entwicklung des Steinsieksbaches vorgeschlagenen Maßnahmen (10 m breiter Uferrandstreifen, naturnähere Gestaltung des Gewässerprofils, Anpflanzung von Gehölzen) nicht mehr realisiert werden. Die geplanten Querungen des Steinsieksbaches für die Erschließung des Baumarktes werden zu einer abschnittsweisen Einschränkung der aquatischen Durchlässigkeit des Steinsieksbaches führen. Weiterhin kann es durch den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes zu stofflichen Einträgen in das Fließgewässer kommen.

Regenrückhaltebecken
Das anthropogen stark überprägte große Regenrückhaltebecken kann durch die Ausweisung als Grünfläche langfristig gesichert werden.

II.4.9 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsanalyse
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und Bebauungsanteils kann der östliche Bereich des Plangebietes einem Gewerbe-Klimatop zugeordnet werden, welches durch eine sich markant ausprägende Überwärmung mit sehr geringen Luftfeuchtewerten gekennzeichnet ist. Die Wiesen- und Gehölzbereiche mit den beiden Fließgewässern sind dem Grünflächen-Klimatop zuzuordnen, welches durch eine relativ flache Luftfeuchtekurve gekennzeichnet ist. Die Gehölzbestände und der Steinsieksbach wirken hinsichtlich des Tagesganges der Temperaturen als ausgleichend.

Konfliktanalyse
Infolge der vorgesehenen Nachverdichtung des Plangebietes wird sich der Anteil der überbaubaren Fläche (geringfügig) erhöhen. Hierdurch kann sich der Effekt der Überwärmung verstärken. Durch die Ausweisung einer Grünfläche können die Gehölzbestände im Osten ihre kleinklimatisch ausgleichende Wirkung weitgehend behalten. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine relevanten Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten.

II.4.10 Schutzgut Landschaft

Bestandsanalyse
Das Plangebiet liegt in einem von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung geprägten Stadtbereich der Stadt Herford, der den Übergangsbereich zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum östlich des Plangebietes darstellt. Der Landschaftsbildcharakter ist daher stark von der Ortslage überprägt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von dem ehemaligen Autohaus und den Stellplatzflächen dominiert. Demgegenüber bildet der temporär wasserführende Gewässerverlauf in den nördlichen und östlichen Randbereichen mit den umgebenden Gehölzen und Grünflächen und der Steinsieksbach einen optischen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen und dem nördlich verlaufendem Sieksystem.

Das Plangebiet weist ein geringes von Nordosten nach Südwesten verlaufendes Gefälle mit Geländehöhen zwischen 80 m. ü. NN im Nordosten und 74 m. ü. NN im Südwesten

auf. Von Nordwesten bis zur Mitte des Plangebietes befindet sich eine ca. 2 m tiefe Geländekante, die Höhen von 76 m ü. NN bis 74 m ü NN überwindet.

Der von Süden blickende Betrachter kann in das Plangebiet voll einsehen. Blickbeziehungen von Westen auf das Plangebiet ergeben sich für die Bewohner der Wohnsiedlung und die Gäste des Restaurants, während das gewerblich genutzte Gebäude von der Friedenstalstraße aus nicht erkennbar ist. Von Norden und Osten werden die Blickbeziehungen zu dem Gebäude durch die randliche Gehölzpflanzungen vollständig bzw. teilweise verdeckt, so dass Blickbeziehungen zur gewerblichen Nutzung kaum entstehen.

Abb. 33 Blick aus östlicher Richtung auf das Plangebiet.

Abb. 34 Blick aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet.

Konfliktanalyse
Durch die Erhöhung der überbaubaren und der versiegelten Fläche wird sich der bestehende gewerbliche Charakter im Plangebiet verstärken. Die Höhe des geplanten Gebäudes des Baumarktes wird die Gebäudehöhe des bisherigen Autohauses überschreiten. Hierdurch können neue Blickbeziehungen aus nördlicher und östlicher Richtung auf das Baumarktgebäude entstehen. Durch die Ausweisung der Grünfläche und den Erhalt der Fichtenhecke kann die abschirmende Wirkung der Gehölzbestände jedoch weiterhin erhalten bleiben, so dass diese Wirkungen als geringfügig einzustufen sind.

Die Begrünung der südlich gelegenen Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen ist weitgehend geeignet, den Baumarkt in die Stadteingangssituation zu integrieren.

Insgesamt wird es zu geringen Beeinträchtigungen des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes im Plangebiet kommen.

II.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

II.4.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt
Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen.
Das Plangebiet weist in diesem Zusammenhang eine Ausstattung auf, die einerseits durch die Ortslage und die gewerbliche Nutzung stark verarmt ist. Andererseits kann den randlich verlaufenden Fließgewässern und den umgebenden Grünflächen eine für Stadtbereiche vergleichsweise hohe biologische Vielfalt zugesprochen werden.

Wechselwirkungen
Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen. Im Folgenden werden die relevanten Wechselwirkungen aufgezeigt.
Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell mit erfasst. Eine Zusammenfassung dieser möglichen schutzgutbezogenen Wechselwirkungen zeigt die nachstehende Tabelle.

Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

Schutzgut/Schutzgutfunktion	**Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**
Menschen und menschliche Gesundheit - Immissionsschutz - Erholung	- Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter
Pflanzen - Biotopfunktion - Biotopkomplexfunktion	- Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen - Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere

Schutzgut/Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Tiere - Lebensraumfunktion	- **Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser)** - Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen
Boden - Biotopentwicklungspotenzial - landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit - Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion	- Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Tiere - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)
Wasser - Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt - Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen - potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung - potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren - Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere - Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch - Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Klima und Luft - Regionalklima - Geländeklima - klimatische Ausgleichsfunktion - lufthygienische Ausgleichsfunktion	- Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen - Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung - Lufthygienische Situation für den Menschen - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft-Pflanze, Luft-Mensch
Landschaft - Landschaftsgestalt - Landschaftsbild	- Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- und sonstige Sachgüter - Kulturelemente - Kulturlandschaften	- Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ wird es zum Verlust von Extensiv- und Intensivgrünland, Ruderalfluren, Einzelgehölzen und Teilbereichen von Gehölzstrukturen innerhalb eines anthropogen stark überprägten Plangebietes kommen. Hierdurch sind geringfügige, lokal begrenzte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.
Weiterhin kommt es zum Verlust von Retentionsflächen eines Namenlosen Baches mit stark eingeschränkter Wasserführung und Fließgewässerdynamik. Für Fließgewässerabschnitte des Steinsieksbachs sind die Überbauung von Retentionsflächen sowie die Querung geplant. Diese Maßnahmen werden zu Beeinträchtigungen der beiden anthropogen überprägten Fließgewässer führen. Die mit der (Teil-)Versiegelung verbundene potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen aufgrund des Verlustes der Freifläche stehen in einer funktionalen Beziehung, besitzen jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

II.5.0 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

II.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

II.5.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

II.5.1.1.1 Schallemissionen

Nach derzeitiger Einschätzung gehen von dem geplanten Vorhaben keine Schallemissionen aus, die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit erwarten lassen. Weitere Untersuchungen hinsichtlich der durch das Vorhaben verursachten Lärmimmissionen und den möglichen erforderlichen Maßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren. Mögliche im Zusammenhang mit den zu ergänzenden Lärmschutzgutachten erforderlichen Maßnahmen werden ggf. in den Umweltbericht integriert.

II.5.1.1.2 Schadstoffbeeinträchtigungen

Beeinträchtigungen durch Schadstoffbeeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, weshalb sich kein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt.

II.5.1.1.3 Erholung

Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

II.5.1.2 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde für die häufigen und verbreiteten Vogelarten folgende Vermeidungsmaßnahme formuliert:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (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.

II.5.1.3 Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die Gehölzbestände entlang des Namenlosen Baches und des Regenrückhaltebeckens sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
  keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

II.5.1.4 Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

II.5.1.5 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird weder das Grundwasser noch werden Oberflächengewässer direkt tangiert.

Die folgenden Maßnahmen sind daher bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- keine Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Versickerung von ggf. anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung
- Schutz des Namenlosen Baches und des Steinsieksbaches während der Bauarbeiten
- Querung des Steinsieksbaches mittels eines ausreichend großen Rahmendurchlasses.

II.5.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

II.5.1.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung des Baumarktes entstehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Folgende Maßnahmen sind geeignet diese Wirkungen zu minimieren:

- Durchgängiger Erhalt der nördlichen und östlichen Gehölzstrukturen zur Abschirmung des Plangebietes zur freien Landschaft.
- Bepflanzung von Lärmschutzwänden, sofern die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich wird.

II.5.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

II.5.2 Kompensationsmaßnahmen

II.5.2.1 Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen, oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW).

II.5.2.2 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Methodik
Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“[22].

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Es wird zunächst der Biotopwert vor der Bebauung ermittelt (Bestandswert). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes nach erfolgter Bebauung. Die Berechnung des Bestands- und des Planwertes basiert auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Berechnung
Erfolgt im weiteren Verfahren.

II.5.2.3 Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs

Erfolgt im weiteren Verfahren.

II.5.3 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist ein derartiges Monitoring nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Wei-

[22] (MSWKS o. J.)

terhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

II.6.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Herford plant die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr.11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ der Stadt Herford. Im Parallelverfahren wird die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Herford im Bereich der Salzufler Straße, welche die südliche Grenze des Plangebietes bildet.

Das Plangebiet wird von der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Autohaus mit dem Gebäude und den umgebenden Stellplatzflächen geprägt. Im Bereich der östlichen Stellplatzflächen wurden punktuell Robinien-Hochstämme aus geringem Baumholz gepflanzt, von denen einige abgängig sind. Weitere Einzelbäume im Plangebiet sind zwei Platanen und ein Bergahorn aus starkem Baumholz im Südwesten und zwei mehrstämmige Bergahorne im Nordwesten. Von Norden kommend durchfließt ein Namenloser Bach das Plangebiet und mündet im Südosten des Plangebietes in den Steinsieksbach, der das Plangebiet auf einer Länge von 30 m im Süden durchfließt. Auf der rechten Uferseite erstrecken sich artenarme Grünlandbestände bzw. mäßig artenreiche, magere Wiesen und die linke Uferseite ist mit standortgerechten Gehölzen bestanden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, an dem auf der südlichen Seite Weiden und Erlen stocken und auf der nördlichen Seite Grasfluren wachsen.

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes an der Salzufler Straße im Bereich einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Hierzu wird im Westen des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und im Osten im Bereich eines bestehenden Fließgewässers eine Grünfläche ausgewiesen.

In einer Bestandsermittlung wurden im Zuge der Umweltprüfung für die potenziell betroffenen Schutzgüter die Aspekte der bestehenden Umweltsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Dazu sind Ortsbegehungen am 23. April und 25. Juni 2013 durchgeführt und die einschlägigen Datenbanken und Literaturstellen ausgewertet worden. Die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten wurde in einer Artenschutzprüfung betrachtet[23]. Weiterhin wurde für das gesamte Plangebiet und die nähere Umgebung eine Biotopkartierung angefertigt.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet ist es möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen.
Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft

[23] MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2013): Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzprüfung (ASP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“, Warstein-Hirschberg.

- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ 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.

Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf Basis des Berechnungsmodells des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Kompensationsbedarf ermittelt werden muss. Infolge des frühen Planungsstadiums erfolgen die Berechnung des Kompensationsbedarfs und die Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt.

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Herforder Bergland“. Die Lage des Schutzgebietes ist im Bestandsplan im Anhang dargestellt. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ ist die Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Herford/Hiddenhausen erforderlich.

III. Planinhalt

III.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Gelände wurde bis 2011 durch einen Autohändler gewerblich genutzt. Das heute brachliegende Gelände soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Aufgrund der Vornutzung besteht im Plangebiet derzeit ein hoher Versiegelungsgrad. Das städtebauliche Konzept, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ zugrunde liegt, wurde zwischen der Stadt Herford und dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Planung sieht vor, dass ein neuer Einzelhandelsstandort der Sortimentengruppe Bau- und Gartenmarkt entsteht.

In Gesprächen zwischen der Stadt Herford und dem Vorhabenträger wurden seit 2011 die Gestaltung und Anordnung des projektierten Baumarkts mit Gartencenter besprochen. Ein besonderer Fokus lag im Erhalt der Grünflächen und der Sicherung der Bachläufe (Steinsieksbach, Namenloser Bach).

Mit Schreiben vom 05. Dezember 2012 hat der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

III.2 Intention des Plans

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ schafft die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für einen Bau- und Gartenmarkt auf dem Grundstück Salzufler Straße 191-197 in der Gemarkung Herford. Der zukünftige vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ dient der Vorsorgung der Bevölkerung mit Produkten aus dem Segment eines Bau- und Gartenmarktes und zielt auf die Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Herford als Mittelzentrum ab. Durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarkts wird insbesondere das östliche Stadtgebiet erschlossen. Das Vorhaben fokussiert die Wiedernutzung einer brachgefallene Gewerbeimmobilie im Gemeindegebiet Herford und ist im diesem Sinne nachhaltig. Zudem wird mit Umsetzung des Vorhabens der östliche Stadteingang belebt. Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts ist als Ergänzung der Angebotsstruktur in der Stadt Herford erwünscht.

III.3 Wesentlicher Planinhalt

Das städtebauliche Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ basiert zum einen auf einen überlegten Umgang mit der Bestandsituation und zum anderen auf einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung, die einem zeitgemäßen Bau- und Gartenmarkt entspricht. So wird zum einen die bestehende Grünfläche gesichert und eine Höhenfestsetzung gewählt, welche die Bestandsgebäude nicht überragt. Zum anderen erfordert die Planung eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum im Planungsgebiet noch rechtskräftigen Bebauungsplan 11.31 „Glumke“.

Es ist vorgesehen, ein Sondergebiet „Baumarkt mit Gartencenter“ festzusetzen. Zudem sollen die für das Vorhaben erforderlichen ebenerdigen Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren sollen auch die Zu- und Abfahrtsbereiche für den Lkw-Verkehr im zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ festgesetzt werden.

Mittels der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, welche die des derzeit geltenden Bebauungsplans um 35% überschreitet.

Besondere Aufmerksamkeit galt der gestalterischen Ausformung und die Einbindung der Fläche in den Stadtrand und Freiraum. Hierzu sieht der Bebauungsplan Grünflächen vor.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Aufnahme von Festsetzungen zur Regelungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet des im Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“.

III.3.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Baumarkts mit Gartencenter um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² handelt, soll der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt werden.

Um negative Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu vermeiden, wurden ein Verkehrs-, Schall-, und Einzelhandelsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Aufgrund der klar definierten Zweckbestimmung als Baumarkt mit Gartencenter ist voraussichtlich eine Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Zentrenstruktur nicht zu erwarten. Zusätzliche die Nutzung einschränkende Festsetzungen zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen der städtischen Zentren - wie beispielsweise die Einschränkung zulässiger Sortimente, um das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente auf einen untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche zu reduzieren – wurden aufgenommen.

Die am Standort zulässigen Sortimente dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 9.300 m² nicht überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 1.1**). Dieser Umfang wurde aus dem für das für das Vorhaben erstellten Einzelhandelsgutachten unter geringfügiger Rundung abgeleitet. Die projektierte Verkaufsfläche ist gemäß des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens verträglich für bestehende Einzelhandels- und Zentrenstrukturen im Einzugsbereich des Vorhabens, sofern die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente wie vorgesehen näher eingegrenzt wird.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festzusetzende Nutzungsmaß soll die Errichtung eines modernen und tragfähigen Bau- und Gartenmarkt ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass es dem zu Grunde liegenden Bauvorhaben entspricht und das Vorhaben somit planungsrechtlich sichert. Das zulässige Nutzungsmaß umfasst neben den Hauptgebäudeflächen auch die überdachten und nicht überdachten Freiflächen des Gartenmarktes.
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt werden.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8 / GFZ 2,4) werden eingehalten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das Baugrundstück eine Grundflächezahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ermöglicht eine maximale Grundfläche von rd. 11.330 m².

Zur Sicherung der in Verbindung mit dem Bauvorhaben geplanten Stellplatzanlagen sowie der erforderlichen Nebenanlagen zur technischen Versorgung der Hauptnutzung wird zusätzlich bestimmt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächen baulicher Anlagen überschritten werden darf. Entsprechend der Regelung aus § 19 Abs. 4 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,98 entspricht (**textl. Festsetzung Nr. 1.3**).

Das Maß der Nutzung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist so hoch, weil die nicht überbaubare Flächen großteils als Grünfläche festgesetzt wird. Der bestehende Bebauungsplan 11.31 setzt für den bebauten Bereich der heutigen Gewerbebrache ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und für die heutige Stellplatzfläche der Gewerbebrache eine landwirtschaftliche Nutzung, die vom Baugebiet durch einen Grünstreifen abgegrenzt ist, fest. Das bestehende Baugebiet des Bebauungsplansplans 11.31 erstreckt sich vom Glumker Weg im Norden zur Salzufler Straße im Süden, sodass im Bestandsplan in diesem Bereich keine Grünflächen festgesetzt werden. Stattdessen setzt der geltende Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume fest, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl einbezogen werden können. Bei der Bestimmung der Bestandssituation wurde eine GRZ von 0,8 ermittelt. Die höhere Grundflächenzahl im zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ (GRZ von 0,98) im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan 11.31 (GRZ 0,8) wird daher durch die zukünftigen Grünflächenfestsetzungen bestimmt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In Anpassung an das Bauvorhaben wird für das Sondergebiet gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 0,60 bestimmt. Das entspricht einer Geschossfläche von rd. 12.360 m²

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind eingehalten.

Höhe baulicher Anlagen, Oberkante – OK

Die Höhen der Baukörper variieren. Die Festsetzung der Gebäudeoberkante wird bestimmt durch vereinzelte zweigeschossige Gebäudeabschnitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden als maximale Höhe baulicher Anlagen 84,75 m Normalnull festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von 9,50 m.

Damit erfolgt eine angepasste Höhenentwicklung im Kontext zu der unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Der geplante Bau- und Gartenmarkt liegt mit der Gebäudehöhe zwar über der bestehenden Gewerbebrache, aber unterhalb der Firsthöhe der umliegenden Wohngebäude. Die Firsthöhen der Wohngebäude nördlich des geplanten Bau- und Gartenmarkts liegen zwischen 87 m bis 88 m NN. Westlich des Plangebiets betragen die Firsthöhen der Wohngebäude i.d.R. ca. 85 m NN.

Im weiteren Verfahren soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ bestimmt werden. Hierbei soll die Höhe und die Lage der zukünftigen Werbeanlagen innerhalb des

Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt werden. Folglich soll nicht die allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen ermöglicht werden. Somit soll insbesondere eine flächendeckende Ausbildung von Webeanlagen auf dem Dach verhindert werden.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO erfolgt durch Baufeldausweisung mittels Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind. Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.5**).

Aufgrund der großen Dimensionierung bzw. der Gebäudekantenlänge der Hauptanlage wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung (**textl. Festsetzung Nr. 1.6**). Die Festsetzung ist erforderlich, da die offene Bauweise eine Gebäudelänge über 50 m nicht zulässt.

III.3.4 Ein- und Ausfahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB wird eine Einschränkung von Ein- und Ausfahrtsbereichen auf drei definierte Abschnitte entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Salzufler Straße vorgenommen. Demnach sind Ein- und/oder Ausfahrten ausschließlich innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche zulässig (**textl. Festsetzung Nr. 2.1**).

Das Sondergebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Salzufler Straße erschlossen. Im Nordwesten des Grundstücks werden die Ein- und/ oder Ausfahrten für den Pkw-Verkehr festgesetzt. Die Einfahrt für den Lkw-Verkehr soll sich mit Planung im Südwesten und die Ausfahrt für den Lkw-Verkehr soll sich zukünftig im Nordwesten zur Salzufler Straße an der Geltungsbereichsgrenze befinden. Durch die Aufteilung der Ein- und Ausfahrtbereiche kann eine Lärmbelastung der lärmsensiblen Nutzungen im Planungsumfeld vermieden werden.

III.3.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinien der Salzufler Straße liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11.37. Eine Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

III.3.6 Stellplätze

Für das Vorhaben ist die Errichtung von Stellplätzen erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird mit einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen, die geplante Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Der Umfang der festzusetzenden Stellplatzfläche St ermöglicht die Errichtung der im Bauvorhaben geplanten Anzahl von rd. 230 Stellplätzen. Die geplanten Stellplätze dienen dem Regelbetrieb des Bau- und Gartenmarkts, wobei die Größe der zukünftigen Stellplatzanla-

ge auch den Bedarf von Spitzenwerte, die jedoch nur an wenigen Tagen des Jahres (Samstage, Vorweihnachtszeit) berücksichtigt. Damit wird zum einen der wirtschaftliche Betrieb des Bau- und Gartenmarkts gewährleistet, zum anderen einer unnötigen Belastung der angrenzenden Gebiete durch Parkplatzsuchverkehr entgegengewirkt.

III.3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Teile der im Baugebiet vorhandenen Grünstrukturen nicht erhalten. Mit Umsetzung des Vorhabens wird ferner ein Großteil der Einzelgehölze verloren gehen, von denen sieben Bäume eine Fortpflanzungsstätte für ungefährdete und häufige Vogelarten darstellen. Durch Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche können aber vergleichbare Lebensraumfunktionen neu geschaffen werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** sieht vor, ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 11 Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgerechter und großkroniger Baum zu pflanzen. Dabei sind Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen.

Die festzusetzenden Grünflächen sichern im Wesentlichen die bestehenden Grünstrukturen. Die Fichtenreihe im Norden ist als Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen gesichert, sodass die abschirmende Wirkung zu dem Wohngebäude nördlich des Plangebietes erhalten bleiben kann (**textliche Festsetzung Nr. 3.2**). Im Osten kann das Retentionsbecken und ein Namenloses Gewässer gesichert werden. Im Süden puffert die Grünfläche die Salzufler Straße zum Plangebiet ab.

Zur landschaftlichen Einbindung und gestalterischen Aufwertung der Grünflächen, sind gebietstypische, standortgerechte und großkronige Bäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 3.3). Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die Anzahl zu pflanzender Bäume ermittelt.

Mittels der grünordnerischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Funktion der derzeit im Bestand vorzufindenden Gehölz- und Biotopstrukturen im Grundsatz erhalten bleibt. Im weiterem Verfahren wird der Eingriff bilanziert und mögliche Kompensations- und Ausgleichmaßnahmen werden ermittelt.

Im Plangebiet werden Grünflächen festgesetzt.

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze innerhalb der Grünflächenfestsetzung kann die Anordnung einer Feuerwehraustellfläche erforderlich werden. Die Aufstellfläche soll im Notfall von der Feuerwehr genutzt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung soll nicht erfolgen.

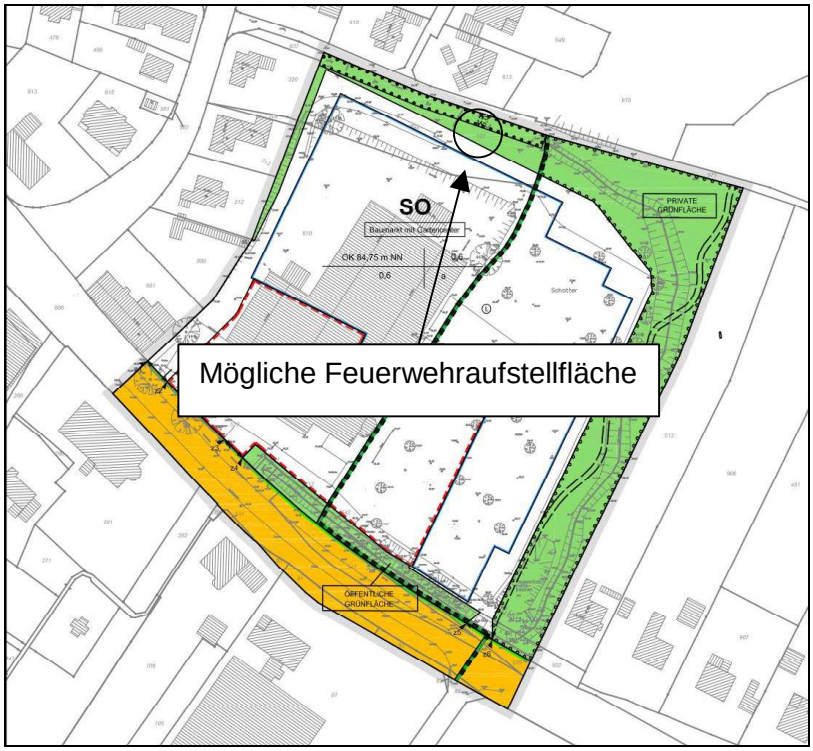


Abb. 35 Möglicher Standort für eine Feuerwehraufstellfläche.

III.3.8 Sonstige Festsetzungen

Geh- und Radfahrrecht

Zur Gewährleistung einer Querungsmöglichkeit des Geltungsbereichs von der Salzufler Straße zum Glumker Weg für Fußgänger, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bestimmt werden, dass die Fläche G mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 4.1**). Damit kann zum einen, eine bessere Durchlässigkeit des Plangebiets für den Fußgängerverkehr und zum anderen eine Vernetzung der Salzufler Straße in diesem Abschnitt mit dem angrenzenden nördlichen Wohngebiet und Landschaftsraum erzielt werden.

Außer Kraft treten von Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textl. Festsetzung Nr. 4.2**).

III.3.9 Durchführungsvertrag

Für das im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans geplante Vorhaben der Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen werden.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags sollen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ergänzende Regelungen zur Realisierung der Planung u.a. zu den folgenden Themenkomplexen getroffen werden:

- Gestaltung des Stadteingangssituation im Bereich der Grünfläche

- Farbgebung des Baukörpers des zukünftigen Baumarkt mit Gartencenter
- Gestaltung der Freifläche des Gartencenters.

III.3.10 Flächenbilanz

	Größe
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**3670 m²**
Grünfläche	**6680 m²**
Sondergebiet Einzelhandel	**20.600 m²**
überbaubar nach Baugrenzen	11.130 m²
bebaubar nach GR	10.400 m²
Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	6.410 m²
maximal mögliche Versieglung (gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)	20.210 m²
Gesamtfläche	**30.950 m²**

III.4 Abwägungsbelange

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Wirtschaft einschließlich der Schaffung von Arbeitsplätzen
- sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Umweltschutz und der Landschaftspflege
- Verkehr
- öffentliche und private Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurden die Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ in Einklang mit den beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen gebracht (vgl. Kap. I.3).

III.4.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ führen nicht zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die zu erwartende Immissionsbelastung durch den Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes (einschließlich Verkehrsaufkommen) wurde gutachterlich geprüft. Zum derzeitigen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass keine Immissionsschutzfestsetzungen in die Planung aufgenommen werden müssen, um den Erhalt von gesunden Wohn- und Arbeits-

verhältnisse zu gewährleisten. Das schalltechnische Gutachten hat gezeigt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung nicht zu spürbaren Veränderungen der Lärmbelastungen im öffentlichen Straßenraum führt.

III.4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch vorangegangene und nun brachliegende Nutzung bereits vorbelastet. Die Gewerbebrache bestimmt das Bild des östlichen Ortseingangs der Stadt Herford. Die mit dem Bauvorhaben vorgesehene Revitalisierung trägt somit zur Aufwertung des Ortseingangs bei. Zudem schließt die Nutzung und die Stilart bzw. Gebäudeart des Vorhabens an die bestehende Nutzung südlich der Salzufler Straße an. Gleichwohl stellt der geplante Bau- und Gartenmarkt eine Sondernutzung im umliegenden Wohn- und Mischgebiet im Norden der Salzufler Straße dar, sodass die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch mögliche geringe Beeinträchtigung im Wohnumfeld gemindert werden. Die Grünfestsetzungen insbesondere die festzusetzende Grünflächen tragen zur Wahrung des Ortsbildes bei.

III.4.3 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist am zulässigen Maß der Nutzung des bisher geltenden Bebauungsplans zu messen. Der rechtskräftige Baubauungsplan setzt im westlichen Teilgebiet ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 fest. Ein Eingriff in Natur- und Landschaft ist in diesem Teilgebiet auf Grundlage der zulässigen GRZ nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten, da im zukünftigen Sondergebiet eine vergleichbar hohe Grundfläche zugelassen werden soll.
Weiterhin setzt der Bebauungsplan im östlichen Teilgebiet eine Fläche für Landwirtschaft fest. Entgegen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 11.31 wurde das Plangebiet ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Festsetzung des Bebauungsplans blieben damit hinter der Realnutzung zurück.

Mittels der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ wird ein Erhalt der bisher bestehenden Durchgrünung des Geltungsbereichs – insbesondere in den Randbereichen - gewährleistet. In diesem Kontext und unter stadtgestalterischen Aspekten erfolgt auch die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Fichtenreihe im nördlichen Geltungsbereich. Eine Durchgrünung der Stellplatzflächen soll weiterhin durch die Planung von gebietstypischen, standortgerechten und großkronigen Bäumen erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ wird den Belangen von Umweltschutz und Landschaftspflege im weiteren Verfahren so weit wie möglich Rechnung getragen werden.

III.4.4 Belange der Wirtschaft einschließlich der Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Baumarkt mit Gartencenter“ wird insbesondere den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen. Das Vorhaben dient der Versorgungsfunktion der Stadt Herford im Bereich des Bau- und Gartensortiments. Weiterhin entstehen am Standort neue Arbeitsplätze.

III.4.5 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über die Salzufler Straße. Die Größe der festgesetzten Stellplatzanlagen basiert auf den prognostizierten Nutzerzahlen. Den Belangen des Verkehrs wird somit entsprochen, negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

In einer Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließung des Bau- und Gartenmarkts von der Salzufler Straße untersucht. Hierbei wurden Maßnahmen gefunden, welche die Verkehrserschließung ermöglichen und eine Beeinträchtigung für den Verkehrsablauf für den Fußgänger- und Radverkehr vermeiden.

III.4.6 Öffentliche und private Belange

Die planungsrechtliche Sicherung eines Bau- und Gartenmarktes steht im Einklang mit den öffentlichen Belangen.

Im weiteren Verfahren erfolgt zunächst mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die weitere Auseinandersetzung mit den öffentlichen und privaten Belangen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Planung einfließen.

IV. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

IV.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ sollen die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt so gering wie möglich gehalten werden. So beschränken sich die überbaubaren Flächen zu großen Teilen auf bereits versiegelte Flächen.

Die schalltechnische und verkehrliche Untersuchung ergaben, dass störende Geräuschimmissionen vermieden werden und der Verkehr an den Knotenpunkten in vergleichbarer Qualität abgewickelt werden kann sowie die Anbindung an den Bau- und Gartenmarkt an die Salzufler Straße keine Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf von Bussen bringt. Zudem sind keine Probleme bei der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten.

Aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 “Baumarkt Salzufler Straße“ festgesetzten Baugrenzen resultiert eine Erhöhung der bisher rechtskräftig festgesetzten Grundflächenzahl sowie eine Reduzierung des im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestands. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes erfolgte und wird im weiteren Verfahren insbesondere um die Berechnung des Kompensationsbedarfs ergänzt.

IV.2 Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mögliche Lärmbelastungen auf die umgebende Wohn- und Mischnutzung wurde in einem Schallschutzgutachten geprüft. Es besteht keine Erforderlichkeit für die Aufnahme von Immissionsschutzfestsetzungen, da sich nach derzeitiger Einschätzung die Geräuschimmissionen nur in einem verträglichen Umfang erhöhen. Der geplante Bau- und Gartenmarkt berücksichtigt in seiner baulichen Ausformung das Umfeld: Die Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude werden unterschritten und eine Stützwand im Norden, sowie Sichtschutzwände an den westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen ermöglichen eine optische Abschirmung, sodass die optischen Auswirkungen begrenzt bleiben. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass die geplante Nutzung durch einen Bau- und Gartenmarkt gegenüber der bestehenden brachgefallen Nutzung eine Gebietsaufwertung darstellt.

Mit der Umsetzung der Planung kann die Grundlage zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze gebildet werden. Die Belange der Wirtschaft einschließlich der Schaffung von Arbeitsplätzen finden somit im Aufstellungsverfahren besondere Berücksichtigung.

IV.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes werden keine gravierenden Auswirkungen auf den Verkehr erwartet. Die gutachterliche Prüfung ergab, dass die zukünftigen Verkehrsbelastungen in der maßgebenden Vormittagsspitzenstunde und in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde eines Werktages an allen untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer mit heute vergleichbaren Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Für das geplante Bauvorhaben konnte damit die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte im Zuge der Salzufler Straße nachgewiesen werden.

Weiterhin umfasste die Verkehrsuntersuchung verkehrstechnische Vorentwürfe. Hierbei konnte nachgewiesen werden, dass eine Anbindung an die Salzufler Straße möglich ist, welche nicht den Verkehrsablauf der Busse beeinträchtigt und keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr verursacht.

IV.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.37 „Baumarkt Salzufler Straße“ wird gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO ein Durchführungsvertrag unterzeichnet, in dem sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehenden Kosten (z.B. Planungskosten, Erschließung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen) zu tragen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist demnach für die öffentliche Hand kostenneutral.

Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

V. Verfahren

V.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 05. Dezember 2012 wurde vom Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11.37 – Baumarkt Salzufler Straße beschlossen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBI. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung- BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.März 2000 (GV.NRW: S. 256)

C. ANHANG

1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Das Baugebiet "Baumarkt Salzufler Straße" wird festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt. In diesem Baugebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 9300 m² zulässig. Das Kernsortimente ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
Kfz-Zubehör	*aus 45.32.0*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör*
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	*47.52*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf*
	und aus 47.53	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nicht: Vorhänge und Gardinen)*
elektrischen Haushaltsgeräten	*aus 47.54.0*	*Einzelhandel mit elektronische Haushaltsgeräte (Großgeräte)*
Haushaltsgegenständen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus nicht: Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke; Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren; Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel))*
Möbel	*aus 47.59.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus nur: Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen))*
Blumen/Pflanzen/Sämereien/ Düngemitteln	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln Blumen (daraus nicht: Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik)*
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nicht: Tiernahrungsmittel für Heim- und Kleintierfutter)*

Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Herforder Sortimentsliste) auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

1.2 Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsgeräte sowie durch Oberlichtbänder ist zulässig.

1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,98 entspricht.

1.4 Stellplätze sind nur innerhalb der Planzeichnung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Werbeanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.

2 Erschließung

2.1 Eine Einfahrt für den Lkw-Verkehr ist ausschließlich zwischen den Punkten z5-z6, eine Ausfahrt für den Lkw-Verkehr ist ausschließlich zwischen den Punkten z1-z2 zulässig. Eine Ein- und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr ist ausschließlich zwischen den Punkten z3-z4 zulässig.

3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

3.1 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 11 Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgerechter und großkroniger Baum zu pflanzen. Dabei sind Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen.

3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt xxx gebietstypische, standortgerechte und großkronige Bäume zu pflanzen.

4 Sonstige Festsetzungen

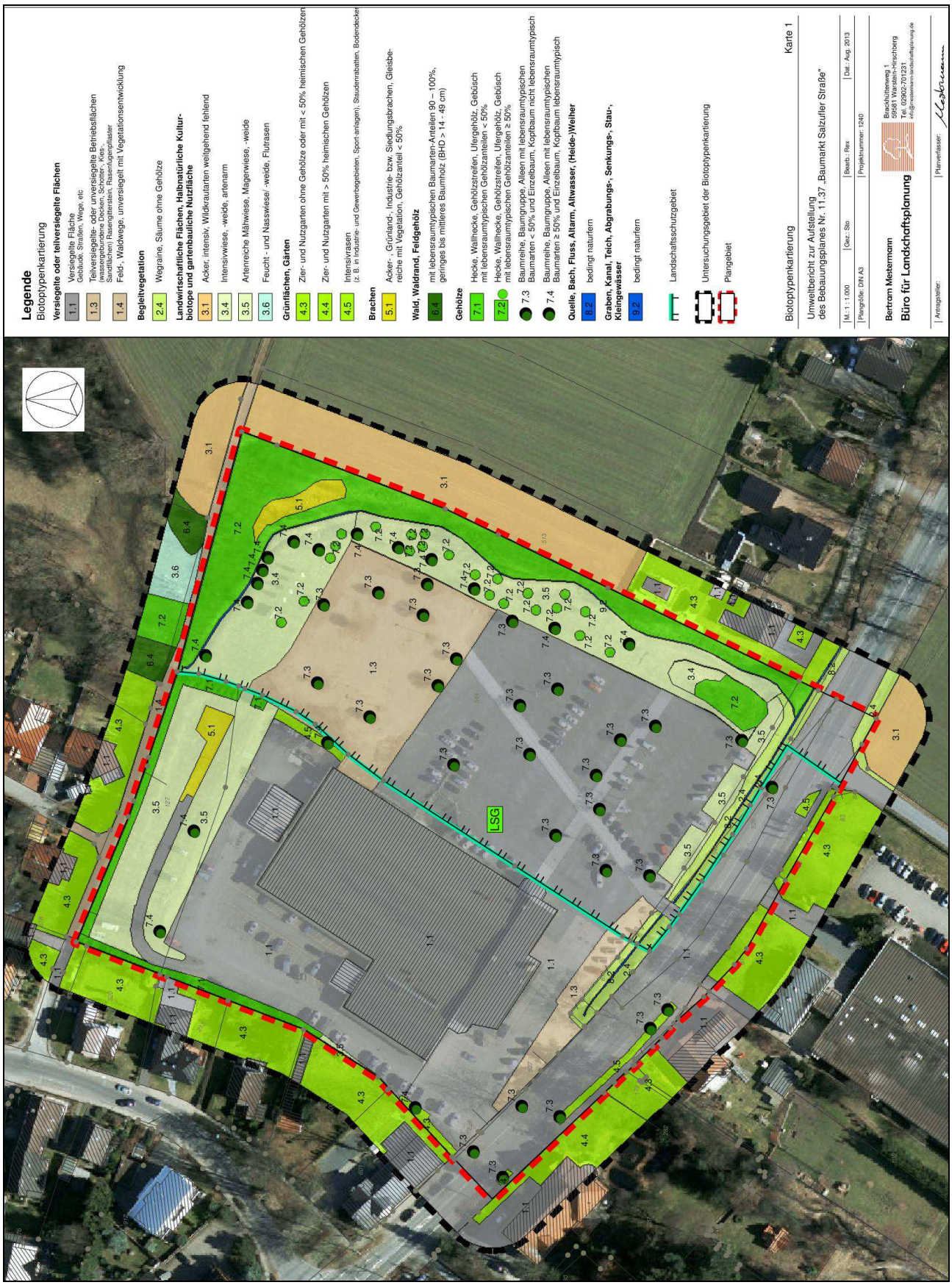
4.1 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme zum Bebauungsplan Nr. 11.31 „Glumke“:

1. Das gesamte Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet „Heford Brunnenstraße“, Wasserschutzzone lll B.

2. Gestaltungssatzung der Stadt Herford vom 29.07.1992, bekanntgemacht am 03.08.1992.

2 Bestandsplan Biotoptypen

Stand: August 2013, ohne Maßstab