

Bauleitplanung Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 6.67

„Kattendorp-Süd“

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 28.12.2017

Stadt Herford
Abteilung 2.3 Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten,
St/Fo

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
2.	Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	4
3.	Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	5
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Renaturierung des verrohrten Bachlaufs, Entwässerung	8
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2.1	Grundflächenzahl und Wohneinheiten.....	11
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	12
5.3	Bauweise	13
5.4	Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW.....	13
5.4.1	Fasadengestaltung.....	13
5.4.2	Dachform, Firstrichtung	13
5.4.3	Dachaufbauten.....	14
5.4.4	Staffelgeschosse	14
5.4.5	Werbeanlagen.....	15
5.5	Öffentliche und private Grünflächen	15
5.5.1	Einfriedungen	15
5.5.2	Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen.....	16
5.5.3	Spielplatz/Bedarfe Kindertagesstätten	16
5.5.4	Baumbestand und Neuanpflanzungen	17
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung.....	17
5.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
5.6.2	Öffentlicher Nahverkehr	17

5.7 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	18
5.7.1 Entwässerung	18
5.7.2 Energie / Klimaschutz.....	19
5.7.3 Brandschutz.....	19
5.7.4 Sonstige Leitungen	19
6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur	20
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung	20
6.2 Artenschutz	20
6.3 Eingriffsbilanz	20
6.4 Immissionen	22
6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone	23
6.6 Denkmalschutz	23
6.7 Landwirtschaftliche Immissionen.....	23
7. Kosten	23

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Herforder Stadtteils Elverdissen zwischen der Straße Kattendorf als nördliche Begrenzung, der Kampsiedlung als östliche Begrenzung und der südlich angrenzenden Ackerfläche. Eine genauere Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen. Er umfasst im Einzelnen die Flurstücke 29, 31, 32, 33, 34, 98, 118, 166, 167, 212, 213, 255 und 256 der Flur 11 in der Gemarkung Elverdissen.

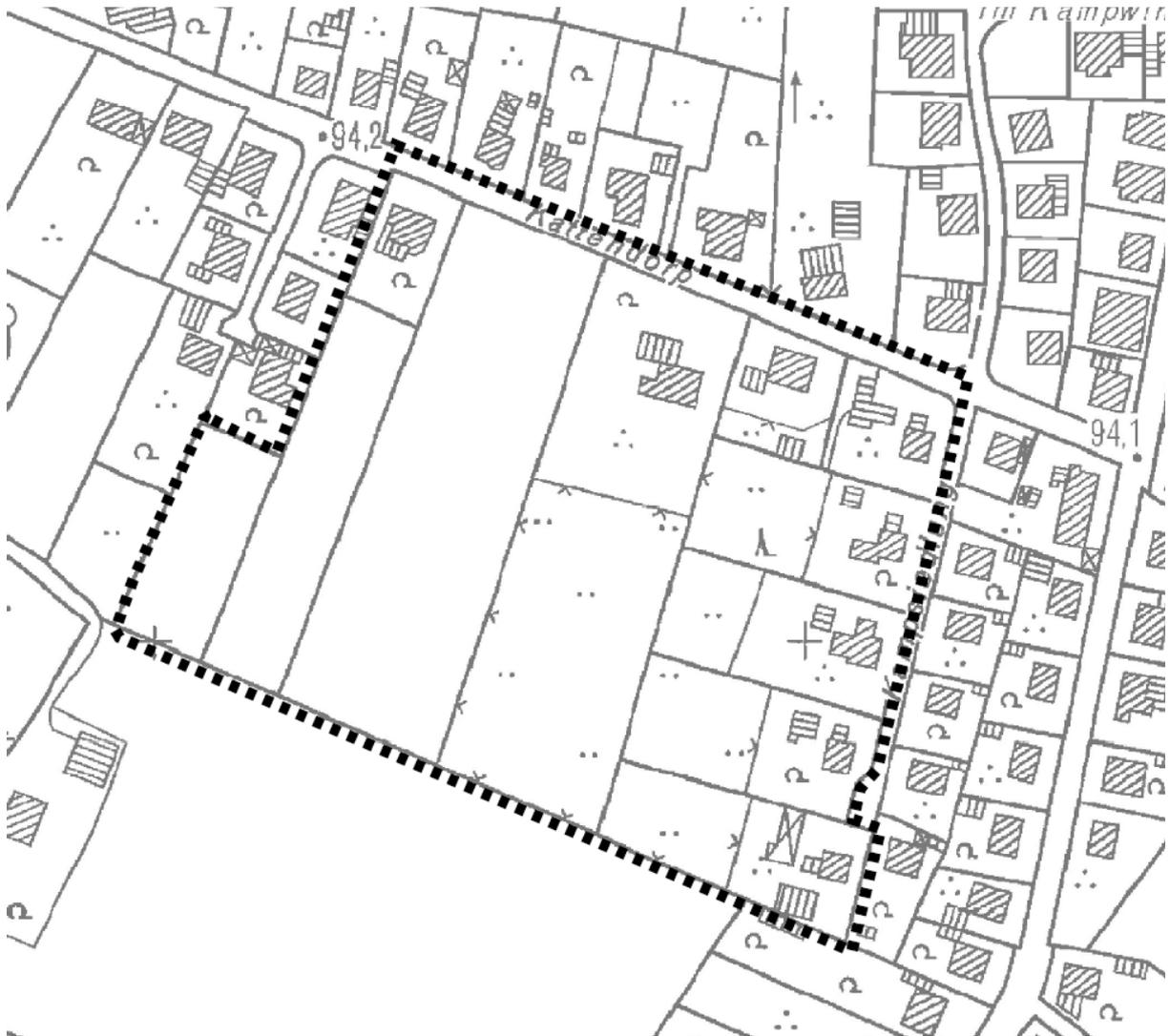


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6.67 „Kattendorf-Süd“ (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Ausweisung von neuem Wohnbauland innerhalb des Plangebiets entspricht der Wohnbaulandstrategie Herford 2030. Aufgrund der integrierten Lage wird hier ein harmonischer Anschluss an die bestehende Wohnbebauung angestrebt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur wird ein Großteil der Fläche für Familieneigenheime freigegeben. Die Zielsetzung der Baulandstrategie sieht allerdings auch vor, Wohnraum für weitere Zielgruppen bereitzustellen.

Im Zuge der Baulandentwicklung wird ebenso die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung aufgenommen.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Am 25.10.2007 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6.67 „Kattendorf-Süd“ gefasst, woraufhin das Verfahren insbesondere aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurück gestellt werden musste. Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat dann in seiner Sitzung am 08.09.2016 sowohl die Wiederaufnahme des Verfahrens als auch einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst. Somit wird der Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2007 aufgehoben.

Der Anstoß für die erneute Betrachtung des Plangebiets wurde vonseiten der Wesertal Erschließungsgesellschaft mbH getätigt, da nach einigen Jahren durchaus die Bereitschaft zur Überplanung und zum Verkauf der wesentlichen Schlüsselgrundstücke geäußert wurde.

Aufgrund der in der Zwischenzeit gefassten Novellen im Baugesetzbuch und des veränderten Geltungsbereichs war ein neuer Aufstellungsbeschluss notwendig. Im aktuellen Geltungsbereich ist nun der Bereich östlich der Kampfstraße ausgeschlossen, da hier aufgrund der Bestandsbebauung keine Nachverdichtung erwünscht oder gar möglich ist. Daraufhin wurden hingegen die Flurstücke 121 und 122 westlich der ursprünglichen Plangebietsgrenze hinzugefügt, die teils als Garten und teils als Grünland genutzt werden.

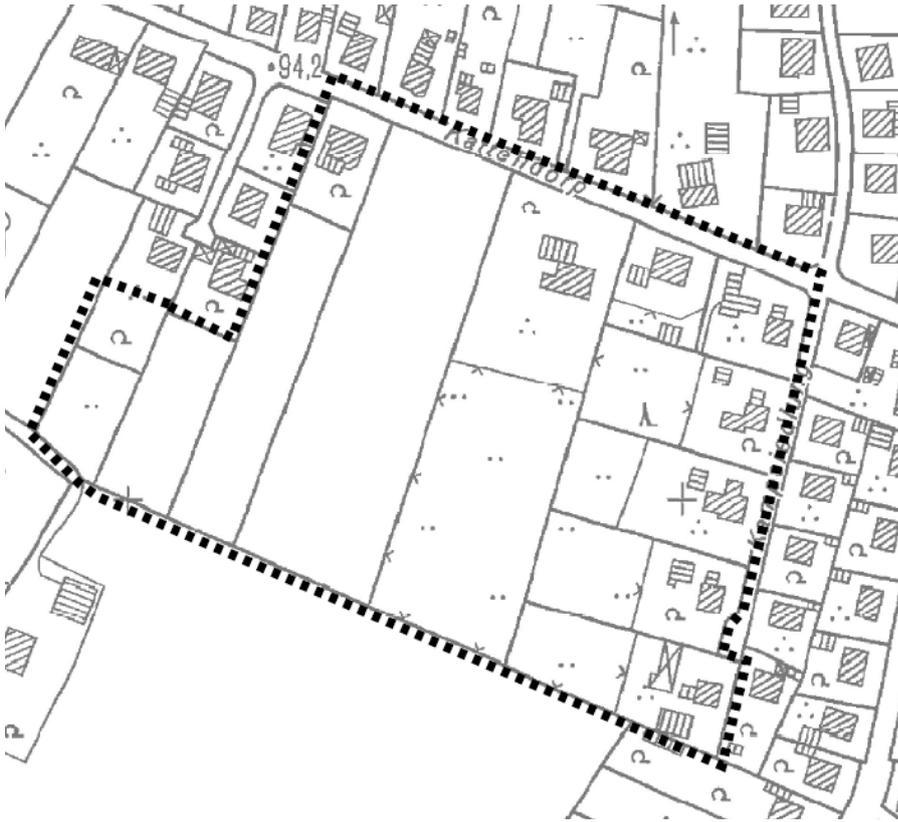


Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss am 08.09.2016 (ohne Maßstab)

Im Laufe des Verfahrens konnte allerdings keine Einigung mit den Eigentümern bezüglich der Verkaufsbereitschaft und Einbeziehung in die Erschließungsmaßnahme erzielt werden, sodass der Geltungsbereich nun wieder um die beiden genannten Flurstücke verkleinert wurde (s. Abb.1). Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) des Regierungsbezirks Detmold stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



Abbildung 3: Aussagen des Gebietsentwicklungsplans (Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan, ohne Maßstab)

Dem Plangebiet liegt kein früherer Bebauungsplan zugrunde. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan sieht zudem über dem verrohrten Nebenarm des Flachsba-ches eine Grünfläche in einer Breite von etwa zehn Metern vor. Dieser mündet in einer weiteren Grünverbindung am südlichen Rand des Plangebiets, der im Westen an die Straße Reihe anschließt und auch weiter nach Osten in Richtung Kampstraße verläuft.

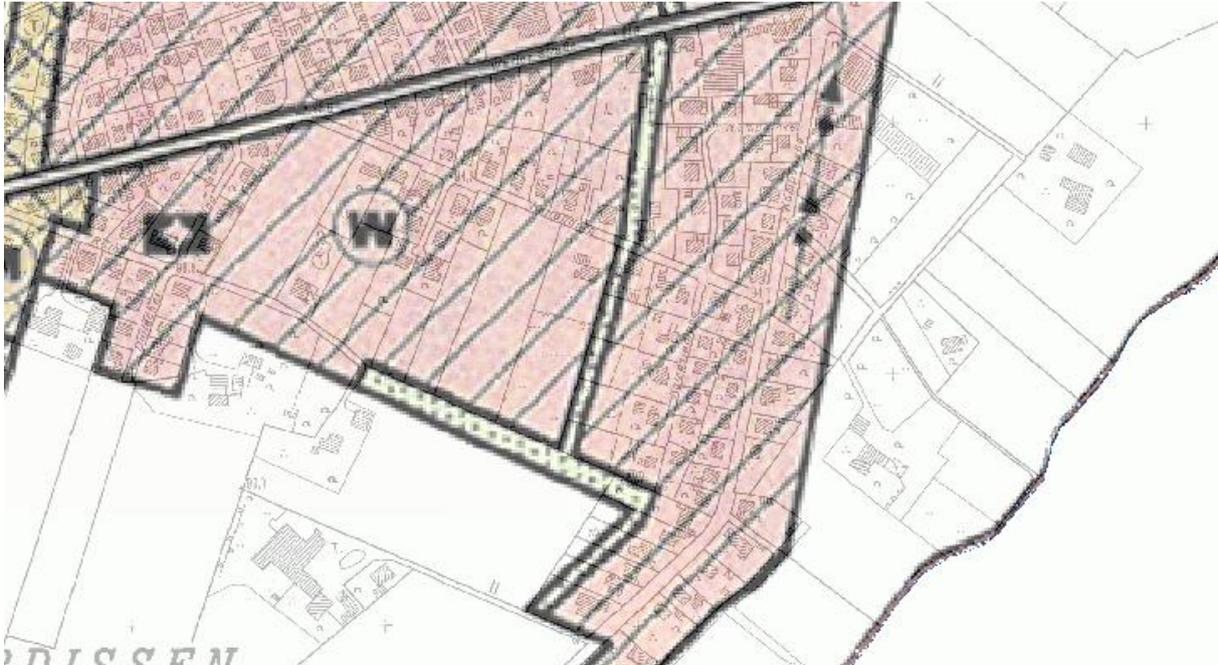


Abbildung 4: Aussagen des Flächennutzungsplans (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab)

4. Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung und Ausweisung des Wohngebiets Kattendorf-Süd basiert auf der Baulandstrategie der Stadt Herford, die die Wohnbauflächenpotenzial im gesamten Stadtgebiet nach verschiedenen Kriterien und Ausgangslagen darstellt. Das gewählte Plangebiet eignet sich insoweit für eine Überplanung, da es im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche deklariert ist und eine weitestgehend integrierte Lage im bestehenden Siedlungsgefüge einnimmt. Der Geltungsbereich bildet hier den südlichen Siedlungsrand. Die Herforder Baulandstrategie gibt somit die Basis für entsprechende, kleinteilige Arrondierungen im Wohnungsbau vor, sodass insgesamt eine gesteuerte Entwicklung über das Stadtgebiet verteilt möglich ist. Neben dem räumlichen Ausmaß wurde ebenfalls der Anspruch geäußert, Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Neben dem deutlichen Bedarf an Familieneigenheimen, vor allem in Ortsteilen, wie Elverdissen mit der Nähe zur Herforder Innenstadt, aber auch zum Bielefelder Stadtgebiet, gibt es ebenso den Bedarf an attraktiven Mietwohnungen. Dieser Wunsch wird unter anderem von der betagteren Bevölkerung geäußert, denen eine geringere Wohnfläche im Vergleich zum Einfamilienhaus mit Garten genügt.

Das städtebauliche Konzept, auf das der Bebauungsplan aufgebaut werden soll, sieht folgende Rahmenbedingungen vor. Aus der Umgebung des Plangebiets kann eindeutig abgeleitet werden, dass lediglich eine reine Wohnnutzung mit eingeschränkten, komplementären Nutzungen zugelassen werden kann. Wie bereits in der Zielformulierung und auf Basis der Baulandstrategie erwähnt, wird der Großteil der Grundstücke für Familieneigenheime, die sich vor allem in Richtung Süden orientieren und ausbreiten, vorgesehen.

Ein weiteres Ziel ist Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Nebens dem deutlichen Bedarf an Familieneigenheimen, vor allem in Ortsteilen wie Elverdissen mit der guten Versorgungsstruktur, gibt es Bedarf für attraktiven Mietwohnungsbau insbesondere für ältere Menschen. Hierfür wurde eine entsprechende Fläche im Plangebiet ausgewiesen.

Die Erschließung wird über einen mittig verlaufenden Straßenabschnitt mit einem ausreichenden Querschnitt von 6,50 Metern ausgehend vom Kattendorf sichergestellt. Die Randgrundstücke im Osten und Westen des Plangebiets werden über einzelne, schmalere Stichwege in einer Breite von 5,0 Metern erreicht.

Die Gebäude werden sich, soweit möglich, an dem Straßenverlauf orientieren, sodass trotz der lockeren Bebauung eine gewisse städtebauliche Kontur entsteht. Die Anpassung der Neuplanung an den Bestand wird zudem über eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für freistehende Einfamilienhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte festgehalten, sodass eine unverhältnismäßig starke Verdichtung verhindert wird.

4.1 Renaturierung des verrohrten Bachlaufs, Entwässerung

Der Flächennutzungsplan gibt neben der Ausweisung der Wohnbaufläche auch eine Grünverbindung vor, die in Teilen dem Verlauf des verrohrten Nebengewässers des Flachsbaues entspricht. Die Grünflächen sind auch im Entwurf des Bebauungsplans über die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen verankert.

Bereits während der Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2007 wurde die Entwässerungsproblematik des Plangebiets erörtert. Bei Starkregenereignissen sammelt sich das Regenwasser aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs und Geländeabflusses in der Senke entlang des teils verrohrten und teils offen geführten Bachlaufs auf privaten Grundstücken. Dies wurde in den vergangenen Jahren bei vereinzelt Unwetterereignissen deutlich. Ebenfalls ist bekannt, dass die Rohrleitung in der Vergangenheit stellenweise Schäden aufwies.

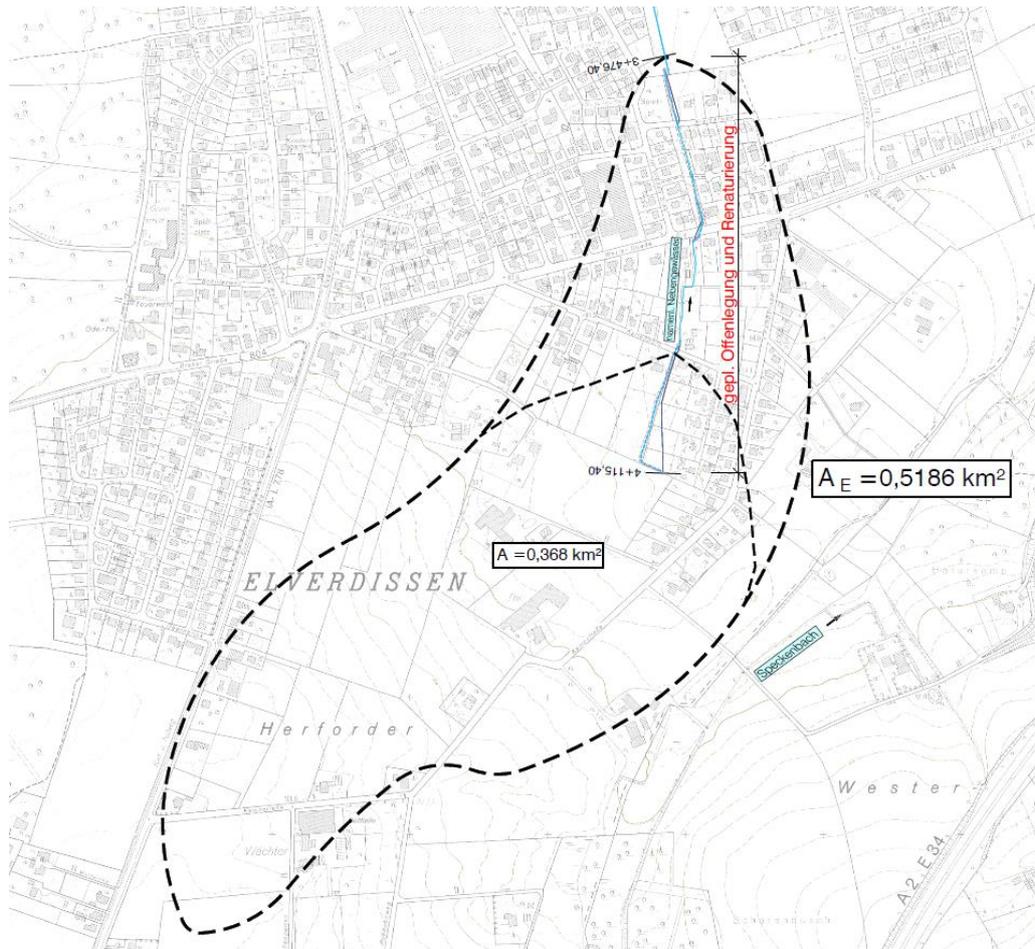


Abbildung 5: Natürliches Einzugsgebiet des Nebengewässers des Flachsbaches (Berechnung und Darstellung durch die IWA Ingenieurgesellschaft, ohne Maßstab)

Somit kam bereits frühzeitig der Gedanke auf, den Abschnitt offenzulegen und in eine Gesamtmaßnahme zusammen mit den nördlich befindlichen Gewässerabschnitten einzubetten. Neben einem geregelten Regenwasserabfluss würde sich gleichzeitig die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers verbessern. Die Machbarkeit einer solchen Offenlegung wurde durch die IWA Ingenieurgesellschaft geprüft und dargestellt. Für die Umsetzung der Maßnahme ist allerdings die Zustimmung der betroffenen Anlieger notwendig, da die bestehende Verrohrung unterhalb privater Grundstücke verläuft. Da keine Einverständniserklärung aller Anlieger eingeholt werden konnte, wird die Maßnahme zur Renaturierung vorerst nicht durchgeführt. Die Kennzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässeroffenlegung bleibt im Entwurf des Bebauungsplans allerdings bestehen, sodass in Zukunft über die Anwendung des städtischen Vorkaufsrechts die Planung ermöglicht werden kann. Zur Zeit wird die Planung bis auf weiteres zurückgestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden ebenso gewisse Nutzungen ausgeschlossen. Es werden lediglich Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden aufgrund eines zu erwartenden Störpotenzials sowohl gegenüber der Bestandssituation als auch gegenüber der Neuplanung ausgeschlossen.

Für eine differenzierte Gestaltung und Anpassung an die städtebauliche Struktur wird das Plangebiet in vier Teilbereiche mit der Bezeichnung WA und zwei Teilbereiche mit der Bezeichnung WR gegliedert.

In dem Teilbereich, der als WA2(b) gekennzeichnet ist, wird auf die Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm der Autobahn A2 insbesondere in den Nachtstunden hingewiesen. Dies betrifft vor allem die Gartengrundstücke entlang der Kampsiedlung. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden tagsüber in den WR- und WA- Gebieten weitestgehend eingehalten. Siehe hierzu auch unter 6.4

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Um eine möglichst homogene Einfügung in die städtebauliche Struktur der Umgebung und in die Landschaft zu gewährleisten, werden für die Bereiche WA1, WA2(b), WR1 und WR2 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 herabgesetzt. Im Zusammenhang mit der Vorgabe der Mindestgrundstücksgrößen soll eine unverhältnismäßig dichte Bebauung des südöstlichen, rückwärtigen Bereichs des Plangebiets als Übergangszone zur Landschaft vermieden werden.

Für die Bereiche mit der Bezeichnung WA3 und WA4 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beibehalten. Dies begründet sich zum einen durch eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung beim Bau von Mehrfamilienhäusern. Zum anderen sind die bereits bestehenden und geplanten Grundstücke im Teilbereich WA3 vergleichsweise klein und schmal. Eine entsprechende Überbauung wird somit erleichtert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch die Tiefe der Baufenster bestimmt, die in den Gebieten WA1, WA2(b), WA3, WR1 und WR2 auf 12,0 m beschränkt wird. In dem gekennzeichneten WA4-Gebiet ist eine abweichende Bautiefe festgesetzt, um dem Projekt mehr Flexibilität in der Ausgestaltung des Grundstücks zu ermöglichen.

Zudem sind in den Gebieten WA1, WA3, WR1 und WR2 je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im Teilbereich WA2(b) wird aufgrund der Lage in der zweiten Baureihe nur eine Wohneinheit zugelassen. Eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern soll sich demnach auf den Teilbereich WA4 beschränken.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist zumeist ein Mindestabstand von 5,0 Metern einzuhalten, der durch den Abstand der Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Anlehnend an die bestehende Bebauungsstruktur wird das Plangebiet in eine eingeschossige und zweigeschossige Bauweise differenziert. Somit werden für die Gebiete WA1 und WA2(b) an der Kampsiedlung ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Teilbereich WA1 spiegelt dies die Bestandssituation wieder, da die Gebäude an der Kampsiedlung allesamt in eingeschossiger Bauweise mit einem hohen Satteldach in den 1950er Jahren errichtet worden sind.

Eine Bebauung der westlich daran angrenzenden Gartengrundstücke soll sich mit der eingeschossigen Bauweise und Satteldächern bis maximal 35° der bestehenden Bebauung anpassen. Es handelt sich schließlich um eine Bebauung in zweiter Reihe ausgehend von der Kampsiedlung mit privater Erschließung, sodass eine sich dem Bestand unterordnende Bebauung erzielt werden soll.

In den Teilbereichen WA3, WA4 und WR1 entlang der Straße Kattendorf und entlang der Planstraße sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Teilbereich WR2 wird wiederum eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgeschrieben, um eine einheitliche Höhengestaltung des Siedlungsrandes zu erzielen.

In den Teilbereichen WA3, WR1 und WR2 werden bei zweigeschossiger Bauweise Staffelgeschosse bzw. ausgebauter Dachgeschosse ausgeschlossen, um die Höhendifferenz zwischen den einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet aneinander anzugleichen. Bei einer eingeschossigen Bebauung sind Staffelgeschosse allgemein zulässig. Dies gilt ebenso für den Teilbereich WA4, der für den Mietwohnungsbau vorbehalten wird. Durch die Option des Staffelgeschosses mit zusätzlichen Wohnflächen kann die Rentabilität des Vorhabens gesteigert werden.

Die maximalen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind von der jeweiligen Dachform und Dachneigung abhängig und in den jeweiligen Planschablonen aufgeführt. So werden die Traufhöhen bei einer eingeschossigen Bauweise in den Teilbereichen WA1 und WA2(b) auf 4,50 m begrenzt. Aufgrund der unterschiedlichen Dachneigungen ist im Gebiet WA1 eine Firsthöhe von maximal 9,50 m und im Gebiet WA2(b) von maximal 8,50 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets (WR1 und WR2) können zwei Geschosse mit einer Traufhöhe von max. 6,0 m und einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m errichtet werden. Der Teilbereich WA3 wird lediglich über die Gebäudehöhe von max. 9,0 m bestimmt. Eine einheitliche Dachform wird aufgrund der heterogenen Bestandssituation nicht vorgeschrieben. Das festgesetzte Flachdach im Gebiet WA4 darf mit einer Gebäudehöhe von max. 10,50 m ausgebildet werden.

5.3 Bauweise

Entsprechend der Eigenart und Gebäudestruktur der Umgebung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt.

Für ausgewählte Teilbereiche wird die Bauweise auch über bestimmte Haustypen geregelt. Für den Bereich WA2(b) und WR werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die freistehenden Einfamilienhäuser an der Kampsiedlung sollen somit nicht durch massivere Bauformen in der zweiten Baureihe übertroffen werden. Der Teilbereich WR2 als Siedlungsrand und optischer Abschluss der Wohnsiedlung soll wiederum nicht von massiven Doppelhäusern, sondern zusammen mit der festgesetzten Geschossigkeit von einem einheitlichen Erscheinungsbild aus freistehenden Einfamilienhäusern, bestimmt werden. In den übrigen Teilbereichen, ausgenommen WA4, sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

5.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW

5.4.1 Fassadengestaltung

Die Materialauswahl für die Fassadengestaltung wird nur geringfügig eingeschränkt. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind größtenteils sowohl helle Putzfassaden vorzufinden, die die Gestaltungsmerkmale vorgeben. Die Fassadengestaltung kann kombiniert werden mit weiteren Materialien, wie Naturstein, Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Fassadenoberfläche.

Es werden lediglich Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker ausgeschlossen. Bezüglich der Farbgestaltung der Putzfassaden sollten keine grellen und Volltonfarben und kein reines Weiß verwendet werden.

5.4.2 Dachform, Firstrichtung

Für das Plangebiet werden verschiedene Dachformen festgesetzt, die sich teilweise aus dem näheren Umfeld ableiten lassen. So werden im Teilbereich WA1 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 43° festgelegt, die der Dachform der bestehenden Gebäude entlang der Kampsiedlung entsprechen. Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke soll sich der Bestandsbebauung unterordnen, sodass Satteldächer mit einer geringeren Dachneigung zwischen 20 und 35° ausgebildet werden können.

Eine einheitliche Dachgestaltung lässt sich für den Bereich entlang der Straße Kattendorf (WA3) nicht nachweisen. Es wird demnach keine Dachform festgelegt. Da für das gesamte Plangebiet Krüppelwalmdächer ausgeschlossen werden und Walmdächer nur ausnahmsweise zulässig sind, können zumindest starke gestalterische Abweichungen eingegrenzt werden.

Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern werden erfahrungsgemäß in einer Flachdachbauweise errichtet, um der Option des Staffelgeschosses und der Unterbringung weiterer Wohnflächen nachzukommen. Somit werden für den Teilbereich WA4 Flachdächer mit einer Neigung bis 7° festgelegt.

Um den Einzelhauscharakter des Mehrfamilienhauses im WA4-Gebiet zu unterstützen, sind ab 16,0 m Fassadenlänge zwischen den Hauptbaukörpern rückspringende Nebenbaukörper auszuführen. Diese sind auf einer Mindestlänge von 5,0 m um mind. 1,5 m in der Fassade zur Gebäudemitte hin zu versetzen, um das Gebäude weniger massiv erscheinen zu lassen. Ferner dürfen die Rücksprünge die Oberkante des zweiten Vollgeschosses der Hauptbaukörper des WA4-Gebietes nicht überschreiten, damit die Unterordnung in der Fassade gewahrt bleibt.

Der Großteil des Plangebiets wird über die südwestlich gelegenen Teilbereiche WR1 und WR2 bestimmt, die keine Bestandsbauten einschließen. Um eine einheitliche, aber nicht eintönige Gestaltung der Neubebauung zu erzielen, werden die Dachformen auf Sattel- und Zeltdächer mit vergleichsweise geringen Dachneigungen beschränkt.

Für die einzelnen Baufenster wird eine einheitliche Firstrichtung festgelegt, die bei den Sattel- und Zeltdächern eine Ausrichtung der Dachflächen in Richtung Süden vorsieht. Dies ermöglicht zum einen die private Nutzung von Solarenergie. Abweichungen von der vorgegebenen Firstrichtung sind nur ausnahmsweise zulässig und müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren begründet und im Einzelfall abgewogen werden. Zum anderen fördert die vorgeschriebene Firstrichtung eine städtebauliche Einheitlichkeit. Aufgrund der Zuschnitte einiger Baufenster wird so eine unangemessene Ausnutzung der Baufenster bei einer traufständigen Bauweise entlang der öffentlichen Verkehrsfläche verhindert.

5.4.3 Dachaufbauten

Eingrenzende Festlegungen zu den Dachaufbauten dienen dazu, dass sich Dachgauben und Zwerchgiebel optisch der Hauptform des Daches unterordnen. So bleibt ein angemessenes Verhältnis zwischen den einzelnen Anlagen auf dem Grundstück und dem Grundstück selbst gewahrt.

5.4.4 Staffelgeschosse

Ähnlich wie der Umgang mit Dachaufbauten trägt auch der Ausbau von Staffelgeschossen zur Gestaltung des Wohngebiets bei. Aufgrund dessen müssen die Staffelgeschosse immer entsprechend der Hauptdachform ausgebildet werden. Um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden, werden im Teilbereich WA3, WR1 und WR2 Staffelgeschosse bzw. ausgebaute Dachgeschosse ausgeschlossen, wenn bereits zwei Vollgeschosse bestehen.

5.4.5 Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen wird stark eingegrenzt, um in dem Wohngebiet keine allzu störende Wirkung zu erzeugen und sicherzustellen, dass sich mögliche Anlagen optisch unterordnen.

Die Werbeanlagen werden insoweit begrenzt, indem sie eine Größe von maximal 1,0 m² einnehmen dürfen. Es dürfen nur Flachwerbungen parallel zur Fassade aufgestellt werden mit einer Höhe von max. 0,40 m. Ebenso muss ein Abstand zur Hauskante von mindestens 1,25 m eingehalten werden.

5.5 Öffentliche und private Grünflächen

5.5.1 Einfriedungen

Um eine gewisse Durchgrünung des Wohngebiets zu erzielen, werden verschiedene Festsetzungen, darunter auch die Art und Weise der Grundstückseinfriedungen, getroffen. Es werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durchgängige Heckenpflanzungen gefordert. Sonstige Einfriedungen sind nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sie sind in einer Höhe von max. 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Höhe von max. 2,00 m entlang der öffentlichen Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung anzurechnen.

Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken sind als standortgerechte heimische Laubgehölze anzulegen. Innerhalb dieser oder rückseitig sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter und Holz möglich.

In der privaten Grünfläche ist eine lockere Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Strauchgehölzen anzulegen. Zur offenen Landschaft ist eine Hecke zu pflanzen. Die Außenkante der ausgewachsenen Hecke muss mindestens 0,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze hier landwirtschaftlichen Fläche aufgrund des Schwengelrechts gemäß § 36 und §§ 41 bis 46 NachbG NRW eingerückt werden. In der Einfriedung sind jegliche bauliche Anlagen wie Gartenhütten, Kompost, Holzlager nicht zulässig, um ein einheitliches geschlossenes Gesamtbild der Bepflanzung zur freien Landschaft zu sichern. Es darf vor die Anpflanzung ein transparenter Zaun als Stabgitterzaun in max. 1,20 m Höhe zur offenen Landschaft errichtet werden, wenn hierbei ebenfalls die Abstände aus dem Schwengelrecht eingehalten werden.

Hintergrund hierfür ist, dass das Schwengelrecht, auch Anwenderecht ein altes Nachbarrecht ist. Der Begriff Schwengel bezeichnet dabei einen Querbalken, mit dem das Geschirr eines Zugtieres, z. B. an einem Pflug, befestigt wird.

Das Schwengelrecht soll es einem Landwirt ermöglichen, sein Feld bis an die Grundstücksgrenze heran zu bewirtschaften. Zu diesem Zweck darf er mit land-

wirtschaftlichem Gerät diese Grenze teilweise, z. B. mit einem Rad seines Gerätes oder früher mit einem Zugtier, überschreiten. Damit das Recht nicht vereitelt wird, kann der Landwirt auch verlangen, dass Einfriedungen einen bestimmten Grenzabstand einhalten. Für denjenigen, dessen Grundstück durch das Schwengelrecht beeinträchtigt wird, liegt keine Eigentumsstörung im Sinne von § 1004 BGB vor. Es handelt sich dabei nur um eine inhaltliche Beschränkung, die nicht abwehrbar ist.

Soweit das Schwengelrecht in Landesgesetzen vor Inkrafttreten des BGB bestanden hat, besteht es nach Art. 124 EGBGB fort. In Nordrhein Westfalen wird dies in § 36 Abs. 2 NachbG NRW - Einfriedungen von Grundstücken mit 0,50 m Grenzabstand im Außenbereich geregelt. Weiter gelten auch die Vorgaben von Grenzabständen zu Bäumen und Sträuchern aus den §§ 41 bis 46 NachbG NRW. Die genannten 0,5 m Abstand gelten in jedem Fall für die Einfriedung bzw. Seitenfläche einer Heckenpflanzung bis 2 m Höhe. Bei Ziersträuchern liegt der vorgeschriebene Abstand bis mindestens 1 m, bei starkwachsenden Arten 2 m. Bei Bäumen betragen die vorgeschriebenen Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu 8 m. Dies ist bei der Gestaltung des rückwärtigen Pflanzstreifens zu beachten.

5.5.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Das vorhandene, natürliche Gelände im Plangebiet darf grundsätzlich nicht verändert werden. Aufgrund der geringfügigen Topografie wird dies wiederum eine untergeordnete Anforderung darstellen.

Die privaten Grundstücksflächen, auf denen Gemeinschaftsstellplätze untergebracht werden, müssen ebenfalls einer Gestaltung in Form von standortgerechten Laubbäumen zugeführt werden.

Innerhalb der festgesetzten, privaten Grünflächen (WR2) sind Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Lagerung von Kompost, etc. allgemein ausgeschlossen.

5.5.3 Spielplatz/Bedarfe Kindertagesstätten

Innerhalb des Plangebiets besteht kein Bedarf für die Errichtung eines neuen Spielplatzes. Der Spiel- und Bolzplatz Kleiberweg, der für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche ausgestattet ist, befindet sich etwa 350 Meter vom Plangebiet entfernt.

Die vorgesehene Bebauung wird sich auf den Kindertagesstättenbedarf auswirken. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zusätzlichen Bedarfe durch die vorhandenen Kitas weitgehend abgedeckt werden können. Die Angebote für die unter 3-jährigen Kinder sind bei einer möglicherweise noch stärker steigenden Inanspruchnahme der Eltern kontinuierlich anzupassen. Im Grundschulbereich sind die vorhandenen Kapazitäten ausreichend.

5.5.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen

Im Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich kein schützenswerter Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Herford fällt.

Am Ende der mittigen Erschließungsstraße werden zwei Bäume angepflanzt, die die Wendeanlage flankieren. Hier ist jeweils ein großer heimischer Laubbaum (Baum 1. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14/16) anzupflanzen und dauerhaft entsprechend seines natürlichen Habitus zu pflegen und zu erhalten. Um die biologische Vielfalt auf den Grundstücken zu erhöhen, ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche eine Baumanpflanzung durchzuführen.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung

5.6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Haupteerschließungstich soll eine Breite bis 6,50 m aufweisen, die sich dann im weiteren Verlauf bei abnehmendem KFZ-Verkehr auf 5,00 m in den Erschließungstichen verringert. Hierdurch sollen versiegelte Flächen gespart und die gestalterische Dominanz des Straßenraumes zugunsten des Wohncharakters gemindert werden. Aufweitungen an den Enden der öffentlichen Erschließungsflächen sind nicht geplant, da die Erschließungswege kleiner als 50 m sind. Im Westen des Erschließungstiches endet die Erschließung vor dem Flurstück 118. Der Privatweg auf dem Flurstück 118, Flur 11 wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Länge dieses Stichweges wird ca. 25 m betragen. Das Müllfahrzeug muss in diesen Stichweg nicht einfahren. Die Länge des östlichen Stichweges beträgt ebenfalls nur 35 m.

Die Wendeanlage im Süden des Plangebietes erlaubt größeren Fahrzeugen, wie z.B. den 2-achsigen Müllfahrzeugen, zu wenden. Die Stichstraße zum Regenrückhaltebecken, die 50 m lang ist, kann um die Erreichbarkeit des letzten Grundstückes zu garantieren, nicht verringert werden. Daher wird der Kreuzungsbereich im Norden aufgeweitet, um eine Aufstellfläche für Mülltonnen am Abfahrtstag durch die Müllabfuhr ohne Verkehrsbehinderungen zu ermöglichen.

Die inneren Verkehrswege sollen als öffentliche Mischverkehrsflächen vorgesehen und als verkehrsberuhigte bzw. Tempo-30-Zonen ausgebaut werden.

Die privaten Pkws sollen auf den privaten Grundstücken abgestellt werden. Dadurch, dass dies nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der speziell dafür ausgewiesenen Flächen und auf maximal zwei zusätzlichen, freien Stellplätzen im Vorgartenbereich zulässig ist, soll die Dominanz parkender Kraftfahrzeuge im Orts- bzw. Straßenbild gemildert und somit der Wohncharakter der Außenräume gestärkt werden.

5.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über den Stadtbus mit der Linie S2 und über den Regionalbus mit der Linie 352 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der

nächstgelegene Haltepunkt „Durlacher Weg“ an der Werler Straße ist etwa 200 Meter entfernt.

5.7 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

5.7.1 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Mischwassereinzugsgebiet. Das Mischsystem in Elverdissen ist allerdings soweit ausgelastet, dass die ungedrosselte Aufnahme von Niederschlagswasser von neu zu versiegelten Flächen auszuschließen oder nur unter hohen Anforderungen zu erlauben ist. In diesem Fall geht die Generalentwässerungsplanung davon aus, dass aus dem gesamten Bebauungsplangebiet fast kein Niederschlagswasser in das vorhandene Mischsystem sondern in das örtliche Gewässersystem eingeleitet wird. Die Ausnahme hier ist, dass das Regenwasser an der neuen Einmündung der Planstraße in die Straße Kattendorf in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise noch in den Mischwasserkanal eingeleitet werden darf.

Innerhalb des Plangebiets wird die Entwässerung aber im Trennsystem ausgeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Straße Kattendorf zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser des Baugebietes wird wiederum in einem gesonderten Regenrückhaltebecken gesammelt und mit 5 l/s Landabfluss an das Gewässer abgegeben. Um den Engpass bei der Einleitung in das Gewässer zu entzerren, wird die Stadt Herford im Vorfeld des Straßenendausbaus der Straße Kattendorf den Durchlass entsprechend vergrößern und den Auslass ans Gewässer anpassen. Die bestehende Verrohrung des Gewässers wird dabei nicht tangiert und auch nicht für die Ableitung genutzt. Ebenso ist die Lage des bestehenden Mischwasserkanals zu berücksichtigen. Die Planung für die Vergrößerung des Durchlasses erfolgt in Zusammenarbeit den Abteilungen Gewässerplanung und IAB Abwasser. Die Ermittlung der Größe des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf Grundlage eines 5-jährigen Hochwassers (HQ 5).

Für die Einleitung von Regenwasser in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Mit der Unteren Wasserbehörde sind auch die technischen Grundlagen für die Bemessung der Einleitung abzustimmen.

Die Einrichtung eines Trennsystems innerhalb des Neubaugebiets ist mit dem Erschließungsträger abgestimmt und wird entsprechend ausgeführt. Das Volumen des anfallenden Regenwassers wurde durch das Ingenieurbüro IWA berechnet und findet in dem dargestellten Regenrückhaltebecken seine Berücksichtigung.

Die getrennte Ableitung des Schmutz- und Regenwassers auf den in Privatbesitz verbleibenden, erst in Zukunft zu überbauenden Grundstücken wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs und der Bodeneigenschaften des Plan- gebiets sollten bei einer Unterkellerung entwässerungstechnische Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude getroffen werden.

5.7.2 Energie / Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden für das Baugebiet keine spezifischen Festsetzungen für den Bereich Energie und Klimaschutz getroffen. Die Festsetzungen der ENEV 2014, die für Neubauten ab dem Jahr 2016 wirksam ist, werden unter anderem als Standard für die Steuerung des jährlichen Primär- energiebedarfs zugrunde gelegt.

In einem Großteil des Plangebiets sind geneigte Dachflächen festgesetzt bzw. zu- lässig, sodass durch die festgesetzte Firstrichtung die Nutzung von Solarenergie gefördert wird.

5.7.3 Brandschutz

Für den Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind für die vorhandenen bzw. geplanten Stichwege laut Hinweis der Feuerwehr ge- eignete Zufahrten herzustellen (§ 5 BauO NRW). Die Feuerwehrezufahrt muss so befestigt werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Ge- samtmasse von 18 t und einer Achslast von 12 t (Tragfähigkeit für insgesamt 180 kN bei einer Achslast von 120 kN) befahren werden kann.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ge- mäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300 m um das Objekt (Löschbereich) ge- deckt werden. Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichleitungen bzw. lange Endstränge sollten vermieden werden. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen. Die Voraussetzungen hierfür wer- den hergestellt.

5.7.4 Sonstige Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet blei- ben.

Leitungen der Anlagenbetreiber GASCADE Gastransport GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport, Tennet TSO GmbH, Westnetz GmbH, Westfalen Weser Netz GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind von den Planungen nicht betroffen.

Ebenso sind die Richtfunkverbindungen der Firma Ericsson nicht betroffen.

Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist eine zusätzlich Transformatorstation erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. 6.67 „Kattendorf – Süd“ wird ein Standort für eine Transformatorstation in Kompaktbauweise mit den Gebäudemmaßen 2,0 x 3,0 m auf der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken dargestellt.

6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit den entsprechenden Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Boden werden eingehend im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6.67 „Kattendorf“ behandelt und beschrieben. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter und Landschaft sind laut Umweltbericht zum jetzigen Zeitpunkt der Planung unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nichtsdestotrotz erfolgt ein Eingriff in Natur- und Landschaft, der laut Baugesetz und Naturschutzgesetz ausgeglichen werden muss und wenn das nicht möglich ist Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten. Insbesondere sind keine Vorkommen des Kiebitzes und des Rebhuhns bekannt. Ein besonderes Augenmerk sollte bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung und bei der Würdigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne eines Schutzes auch auf die sich im Süden anschließenden noch unbebauten landwirtschaftlichen Flächen gelegt werden.

Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

6.3 Eingriffsbilanz

Es werden im Bebauungsplan auf der Grundlage der Eingriffsregelung und des Bodenschutzes Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken festgesetzt. Dazu gehört unter anderem, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. auf den für Sie festgesetzten Flächen zulässig sind und deren Versiegelung die zulässige Grundfläche durch Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen nicht über-

schreitet. Ebenso wird zum Schutz von Grund und Boden größtenteils nur eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 zugelassen.

Die Hecken sind mit standortgerechten und heimischen Arten von den Grundstückseignern selbst zu pflanzen.

Um den Übergang zur freien Landschaft zu gliedern, sind weitere gliedernde Heckenpflanzungen im Baugebiet vorgesehen. Auf der privaten Grünfläche ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken bei den sonstigen entsprechend festgesetzten Anpflanzungsgeboten eine lockere freiwachsende Strauchpflanzung anzulegen. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Vor der Bebauung war die Ausprägung der Fläche Grünland. Durch die Anlage von Hecken und die Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken werden vielseitige strukturreiche Lebensräume geschaffen, die die Artenvielfalt positiv beeinflussen kann. Zusammenfassend ist von einer Veränderung der Tier- und Pflanzenartenzusammensetzung auszugehen. Einige der derzeit vorkommenden Arten werden möglicherweise zurückgedrängt, während andere profitieren. Insgesamt sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biodiversität zu erwarten.

Der ökologischen Bilanzierung im Umweltbericht ist zu entnehmen, dass der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann. Eingriff- und Ausgleichsbewertung:

Auf Grund der Planung entsteht ein Defizit von 44.514 Ökopunkten, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf dem Stadtgebiet Herford Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364. Es werden 11.129 m² Acker zum Teil in eine Streuobstwiese umgewandelt und zum Teil mit Laubbäumen aufgeforstet. In beiden Fällen beträgt die ökologische Aufwertung der Fläche 4 Punkte pro m². Damit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Im Einzelnen stellt sich die Verteilung des Ausgleichs und der Umwandlung zur Streuobstwiese mit der teilweisen Aufforstung mit Laubbäumen wie folgt dar:

- Die Flurstücke 166, 255, 256 und 29 der Flur 11 außer die von der Straße Kattendorf erschlossenen Baugrundstücke müssen 33.401 Punkte ausgleichen, das sind 8.350 m² Umwandlung.
- Flurstück 118, Flur 11 muss 3.247 Punkte ausgleichen = 812 m² Umwandlung
- Flurstück 32, Flur 11 muss 2.026 Punkte ausgleichen = 506,5 m² Umwandlung
- Flurstück 33, Flur 11 muss 2.012 Punkte ausgleichen = 503 m² Umwandlung

- Flurstück 34, Flur 11 muss 1.685 Punkte ausgleichen = 421 m² Umwandlung
- Flurstück 31, Flur 11 muss 1.870 Punkte ausgleichen = 467,5 m² Umwandlung

6.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich lediglich 650 m von der Autobahntrasse der A2 entfernt, sodass eine Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm vorliegt. Die durchschnittliche Belastung eines ganzen Tages wird auf eine Lautstärke zwischen 55 und 60 dB(A) bemessen, sodass der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes von 59 dB(A) für allgemeine und reine Wohngebiete weitestgehend eingehalten werden kann.



Abbildung 7: Nachtpegel der Autobahn A2 (Lärmkarte des Umweltministeriums NRW, ohne Maßstab)

Eine stärkere Belastung trifft in den Nachstunden zu. Dies betrifft insbesondere die Gartengrundstücke in der zweiten Baureihe der Kampsiedlung. Diese werden nachts mit einer Lautstärke zwischen 50 und 55 dB(A) belastet. Die Grenzwerte für allgemeine und reine Wohngebiet belaufen sich auf eine maximale Belastung von 49 dB(A). Um ein wohnverträgliches Umfeld zu gewährleisten, sind mindestens die Grenzwerte eines Mischgebiets von 54 dB(A) einzuhalten. Im Bebauungsplan wird für den Teilbereich WA2(b) auf eine Lärmvorbelastung hingewiesen. Ein weitreichenderes, schalltechnisches Gutachten wird nicht als erforderlich angesehen.

6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer bombenbetroffenen Zone. Das Vorkommen von Altlasten ist ebenfalls nicht dokumentiert.

6.6 Denkmalschutz

Es sind keine Boden-, Bau-, oder Naturdenkmäler innerhalb des Plangebiets bekannt.

6.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Geruchsmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen.

7. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.67 „Kattendorf“ entstehen der Stadt Herford keine Kosten bis auf zukünftige Unterhaltungskosten der öffentlichen Flächen und der perspektivisch geplanten Gewässeroffenlegung. Die Grundstücksflächen werden durch eine Erschließungsträgersgesellschaft erworben. Der Erschließungsträger erstellt die komplett notwendige Infrastruktur zur Erschließung der Grundstücke und übernimmt auch die Vermarktung. Mögliche Kosten durch Gutachten werden durch die Grundstückserschließungsgesellschaft getragen. Die Erstellung der Gebäude geht zu Lasten der Bauinteressenten.

Im Auftrag:

Herford, den 28.12.2017

Dipl.- Ing. Maike Wöhler