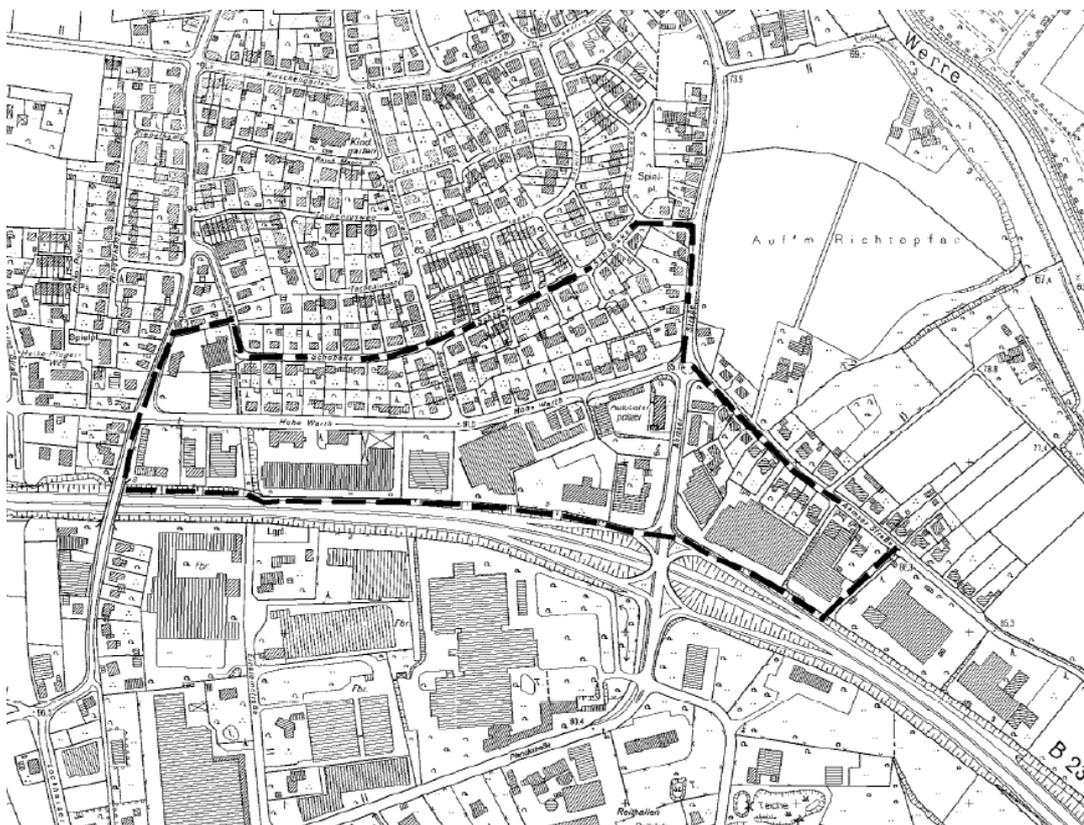


Hansestadt Herford

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 6.76 – „B 239/Schobeke“ – beschlossen im Rat der Hansestadt Herford am 23.06.2017

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“ wird im Westen durch die Lockhauser Straße, im Osten durch die Ahmser Straße, im Norden durch die Straße Schobeke und im Süden durch den Verlauf der B 239 begrenzt. Im Osten überspringt der Geltungsbereich die Ahmser Straße und erstreckt sich ca. 130 Meter weiter östlich entlang der B 239. Hier erfolgt im Norden die Begrenzung durch die alte Ahmser Straße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 16 ha.



Juli 2017

Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“

Zusammenfassende Erklärung

1. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Gründe für die Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“ sind der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.27 „Hohe Warth“, Teil I und II, in dem Gewerbegebiete in direkter Nachbarschaft mit reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten festgesetzt sind. Das direkte Nebeneinander von Gewerbe und reinem Wohnen hat in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten geführt. Daher ist es ein Ziel des Bauleitplanverfahrens, die benachbarten Nutzungen so planungsrechtlich zu steuern, das ein verträgliches Miteinander von Gewerbe und Wohnen erreicht und die Lärmvorbelastung dokumentiert wird.

Dafür ist das MAK Ingenieurbüro, Bielefeld von der Stadt Herford mit der Erarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt worden. Inhalt dieses Schallgutachtens vom 05.02.2016 ist es, die Geräuschimmissionen sowohl des Verkehrs als auch des Gewerbes zu ermitteln und im Zuge der aufzustellenden Satzung des Bauleitplans mögliche Schallschutzproblematiken zu benennen und über Schallschutzmaßnahmen zu informieren.

Zu den weiteren Inhalten des Bebauungsplanes gehören folgende Punkte:

- Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten. Damit soll eine Abwertung des Gewerbegebietes, dass durch seine straßenverkehrslich günstige Lage an der B 239 von derartigen Unternehmen bevorzugt wird, vermieden werden.
- Sicherung der Nahversorgungsstruktur, damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Der Standort des Aldi Marktes ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 als teilintegrierter Standort mit erweitertem Einzugsbereich zur Sicherung und zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung festgelegt.
- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten. Hintergrund ist, dass damit die schleichende Umwandlung der gewerblichen Entwicklung an der Straße „Hohe Warth“ in Richtung Einzelhandel verhindert werden soll. Fachmärkte drängen sich häufig in Gewerbegebiete, die eine gute Infrastrukturanbindung wie an der Hohen Warth besitzen und ziehen über einen längeren Zeitraum hinweg weitere Anbieter nach sich. Die eigentlich für das produzierende Gewerbe vorgesehenen Standorte stehen dann nicht mehr zur Verfügung.
- Zulassung von Verkaufsstellen von handwerksproduzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben in den Gewerbe- und Mischgebieten, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang in einer maximalen Größe von 200 m² gegeben sind.
- In direkter Nachbarschaft zu den Gewerbegebietsflächen werden Mischgebiete oder Wohngebiete mit Vorbelastung ausgewiesen. Es werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes aber keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Zum Ausgleich der Gemengelage werden die Gewerbegebietsflächen werden als GE(n) Gebiet abgestuft, wie auch die bisherigen Kleinsiedlungsgebiete und Reine Wohngebiete als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

2.1 Artenschutzprüfung:

Die Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Die Auswertung des Informationssystems der planungsrelevanten Arten (LANUV 2013B) weist für das betroffene Messtischblatt 3818 „Herford“ für die Lebensraumtypen - Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude - das Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Tierarten aus: 11 Fledermausarten als Säugetierarten, 18 Vogelarten, 1 Amphibienarten und 1 Reptilienart.

Die Auswertungen des Linfos ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsraum (LANUV 2013A). Damit konnte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.76 „B 239/Schoebeke“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden kann.

2.2 Umweltprüfung:

Bestandteil der Umweltprüfung war die Ermittlung des möglichen Eingriffs, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Dieser ist im Rahmen des Umweltberichts bilanziert worden. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht durch die vorhandenen Gewerbehallen im südlichen Bereich und die nördlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten. Prägend ist auch die B 239 an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Durch die bereits vorhandene Bebauung wird sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.76 die überbaubare Fläche nicht erhöhen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit nördlich und südlich weiter angrenzender Bebauung. Eine relevante zusätzliche Belastung des Landschaftsbilds wird nicht erwartet.

Weiter wurde festgestellt, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.76 „B239/Schoebeke“ es zu keinem Verlust von Grünflächen, Gehölzen und Gebäuden kommt. Einen Eingriff auf die biologische Vielfalt wird das Vorhaben daher nicht bewirken. Zudem überwiegen im Plangebiet Habitatstrukturen für häufige und anpassungsfähige Tierarten. Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erwartet.

2.3 Baumschutz:

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bäume, die teilweise durch die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2015 geschützt sind. Eine zeichnerische Darstellung vorhandener Bäume wird als nicht erforderlich gesehen mit der Ausnahme einer hinsichtlich Art und erreichter GröÙer im Herforder Stadtgebiet sehr seltenen und ortsbildprägenden Pyramiden-Eiche an der Severingstraße. Der vorhandene Baumbestand ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Herford vom 06.07.2001 geschützt.

Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schoebeke“

Zusammenfassende Erklärung

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

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schoebeke“ erfolgt:

- Zur Wahrung eines übersichtlichen und städtebaulich geordneten Straßenraums werden im Bebauungsplangebiet sogenannte Pflichtvorgärten vorgeschrieben, innerhalb dessen Stellplätze unzulässig sind und massiv wirkende Einfriedungen wie z.B. Mauern und Gabionenwände ausgeschlossen werden.
- Die privaten Grünflächen entlang der B 239 werden als „Abstandsgrün“ gesichert.
- Auf den als private Grünfläche im Bebauungsplan dargestellten Flächen ist eine mehrreihige, jeweils durchgängige freiwachsende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist versetzt anzuordnen. Entsprechende Pflanzlisten und Pflanzbehandlungen sind vorgegeben.
- Bei der Neuanlage von zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Hochstammbaum entsprechend einer Liste auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

2.5 Immissionen

Das beauftragte Ingenieurbüro für Schalltechnik legt in seinem Schalltechnischen Gutachten Vorschläge zum Umgang mit der Schallschutzproblematik vor. Da die Werte des Beiblattes der DIN 18005 nur orientierenden Charakter haben, werden die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für die Betrachtung des Gewerbelärms und die der 16. BImSchV für Verkehrslärm hinzugezogen. Da die Planfläche nicht ohne Weiteres für eine Wohnnutzung als geeignet erscheint, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen verletzt werden würde, muss, da die Struktur bereits so vorgegeben ist, gemessen an den Planungszielen, das Trennungsgebot durch Abstufungen sowohl in den Wohnbereichen wie Gewerbebereichen überwunden werden.

Das Fazit des Schalltechnischen Gutachtens trennt in Gewerbelärm und Straßenlärm. Im Einzelnen wird dazu folgendes ausgeführt und festgesetzt:

2.5.1 Gewerbelärm:

- Durch die Änderung der Gebietskategorien in Allgemeines Wohngebiet werden die hinzukommenden Lärmemissionen für die Wohnbebauung an der Hohen Warth leicht erhöht (von 50/35 dB(A) auf 55/40 dB(A)). Die Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe werden durch die Abstufungen GEn ebenfalls eingeschränkt.
- Die Grenzwerte für den Gewerbelärm werden laut Gutachten sowohl tags als auch nachts in den meisten Fällen entsprechend der geplanten Gebietsausweisung eingehalten und auch für einen eventuellen Nachtbetrieb einer einzelnen Firma.

Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“

Zusammenfassende Erklärung

- An den Wohnhäusern Ahmserstraße 152 und 158 werden die Mischgebietswerte nachts überschritten, da hier die PKW An- und Abfahrt zum Parkplatz des Tennislands (Ahmserstraße 156) liegt. Eine Zu- und Abfahrtssteuerung des Pkw-Verkehrs zur westlichen Hauptstraße – Ahmserstraße hält das Schalltechnische Gutachten für notwendig, so dass im Bebauungsplan dazu geregelt wird, dass bei dem Betriebsgrundstück des ehemaligen Tennislands (Flurstück 152) auf den beiden nördlichen Zufahrten ein gewerblicher Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit (22-6 Uhr) unzulässig ist. Für die Nutzung des südlich gelegenen Parkplatzes des Gebäudes Ahmserstraße 156 während der Nachtzeit durch PKW's sind Schallschutzmaßnahmen für das Wohnhaus Ahmserstraße 162 notwendig.
- An dem Wohn- und Geschäftshaus Lockhauser Straße 111 werden die Mischgebietswerte (Tag/Nacht = 60/45 dB(A)) am Tag überschritten. Verursacher ist der Ziel- und Quellverkehr des Discounters. Ein Schallgutachten für den Aldi – und Getränkemarkt liegt vom 30.08.2013 vor. Dort sind für das oben genannte Wohnhaus Schallpegelwerte von 64 dB(A) ermittelt worden, so dass dieses Grundstück im Bebauungsplan entsprechend der Empfehlung des Schallgutachters als GE(n) Gebiet ausgewiesen wird.

2.5.2 Straßenlärm:

Zum Straßenlärm werden folgende Einschätzungen getroffen:

- Da im Bebauungsplan zukünftig der LKW-Verkehr nachts bei den Gewerbegebieten durch Festsetzung ausgeschlossen wird, ist eine Verschlechterung der Situation nachts durch Blendwirkung nicht zu erwarten.
- An der Ahmser Straße 152 und 158 (langer Abschnitt) werden die Werte für lärmvorbelastete Allgemeine Wohngebiete (WA(b)) und die Grenzwerte für Mischgebiete (MI) überschritten. Hier wird passiver Schallschutz an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt.
- An dem kurzen Abschnitt der Ahmser Straße werden die Grenzwerte für nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete GE(n) und MI-Grenzwerte tags als auch nachts eingehalten. Entlang der Lockhauser Straße werden ebenfalls die Grenzwerte für Gewerbegebiete und Mischgebiete entsprechend der 16. BImSchV tags als auch nachts eingehalten. Dies gilt auch für die Straße „Hohe Warth“.
- Empfohlen wird passiver Schallschutz für Gebäude die direkt an der B 239 liegen, die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, so dass bei Baugenehmigungsverfahren passiver Schallschutz ermittelt werden kann. Es ist der Lärmpegelbereich V im Bebauungsplan Nr. 6.76 festgesetzt. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 6.76 werden zudem Betriebsleiterwohnungen in diesem Bereich ausgeschlossen.

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

Der Zeitablauf des Bauleitplanverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“

Zusammenfassende Erklärung

- Aufstellungsbeschluss am 03.12.2014 (BA/41/2014), bekanntgemacht am 08.07.2015 im Amtsblatt
- Anordnung der Veränderungssperre durch den Rat am 12.12.2014 (Vorlagen-Nr. RA/84/2014), bekanntgemacht am 08.07.2015 im Amtsblatt
- Vorstellung des Vorentwurfs am 17.09.2015 (BA/36/2015)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.11.2015 bis zum 23.12.2015
- Frühzeitige Trägerbeteiligung vom 18.11.2015 bis zum 23.12.2016
- Entwurfsbeschluss nach § 13 BauGB am 15.06.2016 (BA/28/2016), bekanntgemacht am 29.06.2016
- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2016 – 08.08.2016 (Verfahren nach § 13 BauGB)
- Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.08.2016 (Verfahren nach § 13 BauGB)
- Erneuter Entwurfsbeschluss am 09.02.2017 (BA/03/2017), bekanntgemacht am 15.02.2017
- Erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2017 – 24.03.2017 (Vollumfängliches Verfahren)
- Erneute Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 24.03.2017 (Vollumfängliches Verfahren)

Das Verfahren im Einzelnen:

3.1 Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“ als Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Parallel dazu wurde für den südlichen, den die Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets umfassenden Bereich, in der Sitzung des Rates der Hansestadt Herford am 12.12.2014 eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 08.07.2015 im Amtsblatt des Kreises Herford bekannt gemacht.

3.2 Vorentwurf:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2015 ist daraufhin der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt worden. Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde Ende 2015/Anfang 2016 ein schalltechnisches Gutachten durch ein externes Gutachterbüro erarbeitet. Parallel ist ebenfalls auf Grundlage des Vorentwurfs Ende des Jahres 2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch durchgeführt worden. Die Ergebnisse aus Schallgutachten und frühzeitiger Beteiligung sind schließlich in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingegangen.

3.3 Frühzeitige Beteiligung vom 18.11.2015 bis zum 23.12.2015:

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 3 (1) BauGB hat der Vorentwurf des Bebauungsplans im Zeitraum vom 12.11.2015 bis zum 23.12.2015 in der Abteilung 2.3 Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten zur Einsicht ausgehangen. Weiterhin ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit eingeräumt worden im Zeitraum vom 18.11.2015 bis zum 23.12.2015 zu dem Bebauungsplan eine Stellungnahme abzugeben. Von Seiten der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit der frühzeitigen Offenlage nur sehr vereinzelt wahrgenommen worden. We-

sentliche Einwendungen, die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebracht wurden wie vom dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW), sind ins weitere Verfahren eingeflossen.

3.4 Erste Offenlage vom 06.07.2016 bis zum 08.08.2016

Die 1. Offenlage noch auf Grundlage nach § 13 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.07.2016 bis einschließlich zum 08.08.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 05.08.2016 Stellung nehmen. Der wichtigste Punkt der im Rahmen dieser öffentlichen Beteiligung moniert wurde, war, dass aufgrund der Vielzahl der Änderungen im Bebauungsplan nicht mehr das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sondern das vollumfängliche Verfahren nach § 2 BauGB notwendig wird. Das Verfahren wurde durch die nachträgliche Erarbeitung eines Umweltberichts und eine Wiederholung der Offenlage nunmehr geheilt.

3.5 Ergebnis der erneuten Offenlage vom 22.02.2017 bis zum 24.03.2017

Der erneute Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“ wurde am 09.02.2017 durch den Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford als vollumfängliches Verfahren beschlossen und ein Umweltbericht aufgestellt. Zugleich wurde die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt. Der Entwurfsbeschluss wurde am 15.02.2017 im Amtsblatt für den Kreis Herford bekanntgemacht. Die erneute Offenlage erfolgte vom 22.02.2017 bis einschließlich zum 24.03.2017. Die erneute Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand bis zum 24.03.2017 statt.

- Die Hinweise eines Grundstücksbesitzers betreffen weiterhin die Einschränkung, dass in den GE(n)-Gebieten kein zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Die erneute Offenlage im Juli 2016 wurde aber zum Anlass genommen, den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bis 800 m² nach der Sortimentsliste gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford von Mai 2015 nunmehr in allen GE(n)-Gebieten zuzulassen, also auch im Gebiet des Grundstücksbesitzers, so dass die Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben bis 800 m² gemäß Liste möglich wird und die Ansiedlung von neuen Betrieben nicht nur auf reines Gewerbe beschränkt ist.
- Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen nunmehr keine Anmerkungen und Einwände mehr.
- Vom BUND werden aufgelistete Bäume als nicht geeignet angesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 6.76 festgesetzten Bäume werden aber explizit aufgrund der beengten Platzverhältnisse in den bereits bebauten Wohnbereichen als besonders geeignet angesehen.
- Die IHK Bielefeld und der Handelsverband OWL stimmen der Freigabe des kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu.
- Der Immissionsschutz des Kreises Herford gibt noch einmal zu einem Gewerbebetrieb im Geltungsbereich Hinweise zu dessen emittierenden Außenanlagen und zum dort genehmigten Schichtsystem. Bei der allgemeinen Immissionsbewertung im Schallgutachten vom 05.02.2016 wurden neben Verkehrslärm auch die emittierenden Außenanlagen erfasst. Mit den angesetzten Emissionen der Gewerbeflächen sind

Bebauungsplan Nr. 6.76 „B 239/Schobeke“

Zusammenfassende Erklärung

zudem Richtwertreserven zur angrenzenden Wohnbebauung vorhanden, so dass eine Nutzung der Gewerbeflächen mit Nutzungseinschränkungen zukünftig realistisch ist. Vorhandene betriebliche Nutzungsgenehmigungen aus der Vergangenheit haben Bestand. Bei Inanspruchnahme sind aber technisch machbare Schallschutzmaßnahmen zu prüfen in Bezug auf den Bebauungsplan und die zukünftige Gebietsausrichtung.

4. Geprüfte anderweitige Alternativen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde der Fall der Beibehaltung des planungsrechtlichen Status Quo geprüft. Bei Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin der Bebauungsplan Nr. 6.27 „Hohe Warth“ innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 6.76 gelten. Hier würde der derzeitige Planungsstand der Gemengelage weiterhin zu einem nicht überwindbaren Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe führen. Der Umweltzustand würde sich nicht verbessern.

Durch die Umwandlung von reinem Wohngebiet (WR) und Kleinsiedlungsgebiet (WS) in allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der tatsächlichen Nutzungsstruktur und der Gemengelage in einem durch Lärmimmissionen stark betroffenen Bereich erfolgt eine Anpassung der tatsächlichen Nutzungen an die Gebietskategorien der BauNVO.

Herford, den 05.07.2017

i. A.

M a i k e W ö h l e r

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