

Bauleitplanung Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 8.48 „Am Großen Stein“, Änderung Nr. 2.17

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: 01.02.2018

Stadt Herford
Abteilung 2.3 Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten,
Striewe/Weller

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	3
2.	Ziel und Erfordernis der Planänderung	4
3.	Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	4
4.	Städtebauliches Konzept.....	6
5.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2.1	Grundflächenzahl und Wohneinheiten.....	7
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW.....	8
5.4.1	Dachform.....	8
5.4	Verkehrsflächen, Erschließung.....	8
5.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.	Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....	9
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
6.2	Artenschutz	9
6.3	Eingriffsbilanzierung.....	10
6.4	Immissionen	10
6.5	Altlasten/Bombenbetroffene Zone.....	10

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von etwa 1,6 ha befindet sich nordwestlich der Herforder Innenstadt. Es wird im Süden begrenzt durch den Oetinghauser Weg, im Osten durch die Straße Am Großen Stein, im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Buchenstraße und im Norden durch die Gartengrundstücke ausgehend vom Wellbrocker Weg. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 536, 537, 612, 613 und 317 sowie Flurstück 584 (teilweise) der Flur 18, Gemarkung Herford.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bestand eine alte Gerüstfirma mit angrenzendem Wohnhaus, ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohngruppe der Lebenshilfe, ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus und im nördlichen Bereich ein Furnier-Großhandel.

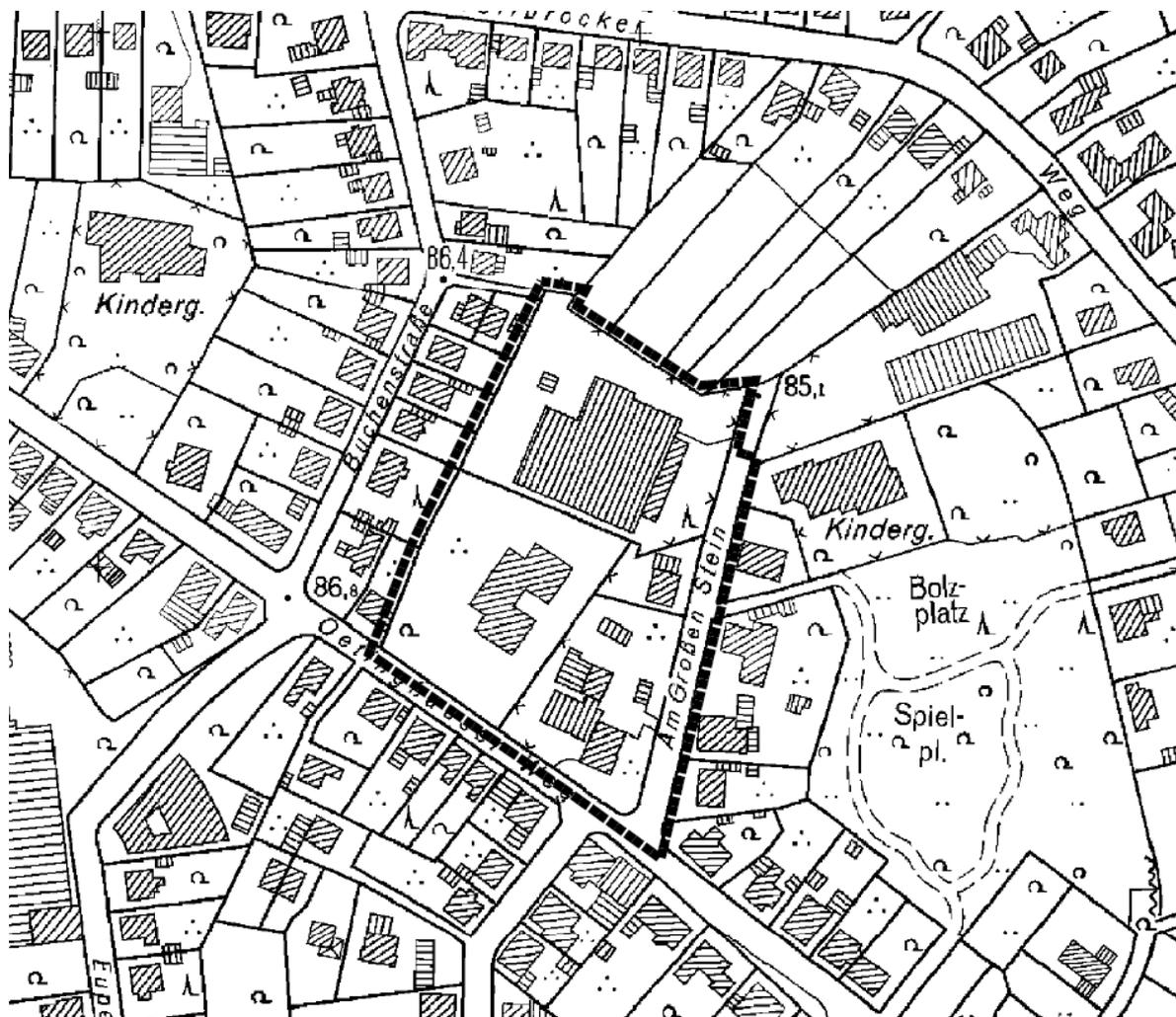


Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderung Nr. 2.17 des Bebauungsplans Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planänderung

Mithilfe der Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung von integrierten Flächen ermöglicht, für die unter dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ aus dem Jahr 1978 bereits Baurecht bestehen. Die Festsetzungen entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Entwicklungen und Vorstellungen eines kleinteiligen Wohnungsbaus. Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat daraufhin in seiner Sitzung am 06.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbereich gefasst.

Aufgrund konkreter Entwicklungen innerhalb des Plangebiets, die den Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Gerüstfirma und die langfristige Betrachtung des Furnier-Großhandels betrifft, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) des Regierungsbezirks Detmold stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



Abbildung 2: Aussagen des Gebietsentwicklungsplans (ohne Maßstab)

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet.



Abbildung 3: Aussagen des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Aus den Aussagen des Flächennutzungsplans heraus wird das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hier sind zudem großflächige Baufelder mit einer zwei- bis dreigeschossigen und geschlossenen Bauweise mit dazugehörigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgelegt. Dies geht nicht mit der realen Nutzung auf den Grundstücken einher, da die bestehenden Nutzungen, darunter vor allem die gewerblichen Betriebe, bis heute weitestgehend erhalten worden sind. Da nun ein Umbruch zu erwarten ist, soll die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet nach den heutigen städtebaulichen Vorstellungen einer kleinteiligeren Bauweise durch die Planänderung ermöglicht werden. Eine Überbauung des zum Verkauf stehenden Flurstücks 612 wäre nach den derzeit noch gültigen Festsetzungen kaum möglich. Auf dem Flurstück 613 hat sich in der Vergangenheit bereits ein Einfamilienhaus auf der einst geplanten Fläche für Gemeinschaftsgaragen angesiedelt.

Ebenso wurde die ursprünglich geplante Verkehrsführung nicht umgesetzt. Die Straße „Am Großen Stein“ wird weiterhin im alten Zustand befahren und endet als Sackgasse. Es fehlt lediglich der Endausbau eines Gehweges.

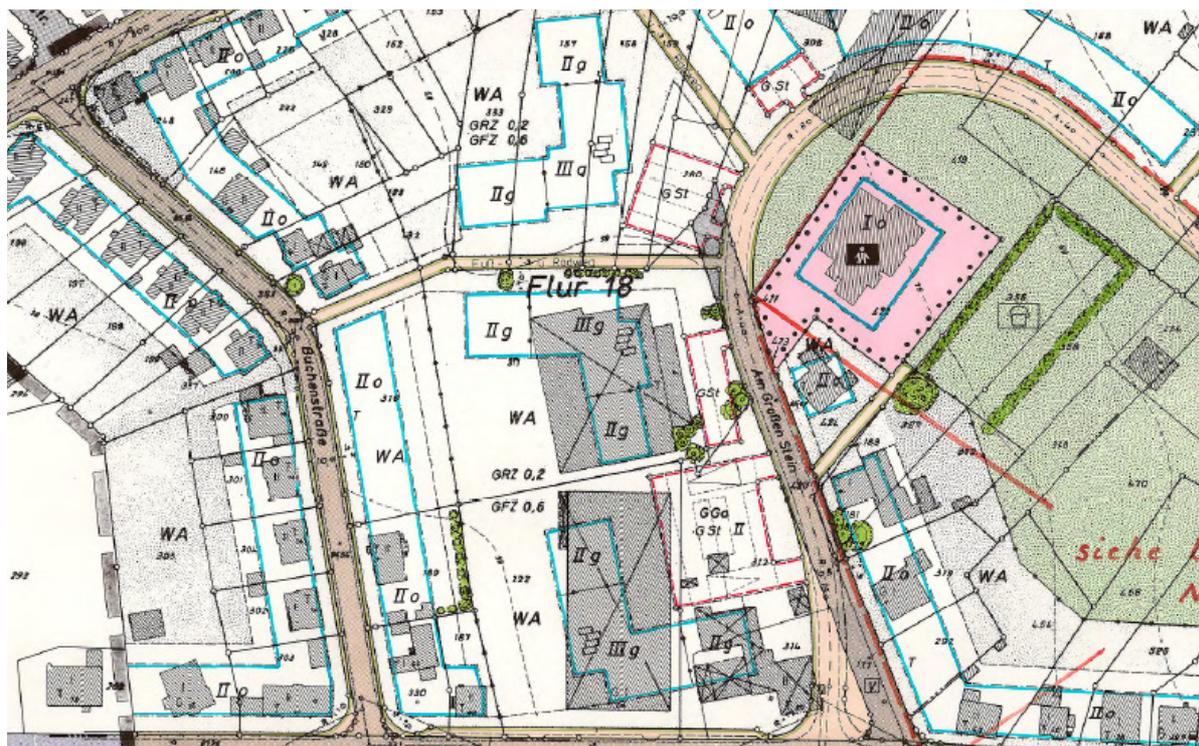


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ (ohne Maßstab)

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept reagiert nun zum einen auf die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden, stabilen Wohnnutzungen und zum anderen auf die perspektivische Nutzung der beiden Gewerbegrundstücke.

Somit wird das Mehrfamilienhaus der Lebenshilfe im Bestand gesichert. Um eine harmonische Entwicklung im Zusammenhang mit der angrenzenden Nachbarschaft zu gewährleisten, wird entlang des Oetinghauser Wegs und Am Großen Stein eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorgeschlagen. Im rückwärtigen Bereich auf dem Gelände des Furnier-Großhandels wird eine kleine Wohnhofsituation geschaffen, sodass hier keine störenden Auswirkungen auf die Wohnbebauung entlang der Buchenstraße zu erwarten sind. Die Erschließung wird über eine Wendeanlage sichergestellt, da die Straße „Am Großen Stein“ derzeit als Sackgasse geführt wird und keine weiteren Anschlussstellen in der bestehenden Verkehrsführung vorhanden sind.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein weiterer Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.48 an, der ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung des Hinterlands ausgehend vom Wellbrocker Weg vorsieht. Somit entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung auch der weitreichenderen Planung des gesamten Quartiers.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ können vor allem zu den Bereichen Gestaltung und Grünflächen größtenteils übernommen

werden. Die wesentlichen Änderungen beziehen sich hingegen auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin in Gänze als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Dies lässt sich aus der unmittelbaren Umgebung ableiten, die größtenteils von einer kleinteiligen Wohnstruktur und einzelnen komplementären Nutzungen, wie der benachbarte Kindergarten etc., geprägt ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen gewisse, das Gebiet störende Nutzungen ausgeschlossen werden. Somit sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen beibehalten.

Für eine differenzierte Gestaltung und Anpassung an die städtebauliche Struktur wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert, die sich durch die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Für das gesamte Plangebiet wird entgegen der bisherigen Plandarstellung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 erhöht. Aufgrund der geplanten, kleinteiligen Bebauung und den entsprechend kleinen Grundstücken ist eine GRZ von 0,2 nicht zeitgemäß und lässt keine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu. Dies liegt an den veränderten, städtebaulichen Vorstellungen, da die damalige Planung massive, L-förmige Wohnkomplexe vorsah, die aufgrund der Zuschnitte ebenso großflächige Grundstücke zur Folge haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso an die neue Planung angepasst und durch die Tiefe der Baufenster bestimmt. Die Bautiefe im Bereich WA1 wird auf 28,0 Meter festgelegt, sodass der Bestand hier gesichert wird, aber auch kleinteilige Erweiterungen möglich sind. Aufgrund des hier ansässigen Wohnprojekts der Lebenshilfe wird keine maximale Wohnungsanzahl festgelegt.

Der Teilbereich WA2 wird auf eine Bautiefe von 17,0 Metern und eine maximale Wohnungsanzahl von sechs Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Im Bereich WA3 werden eine Bautiefe von 12,0 Metern und maximal zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus festgesetzt, sodass sich die Bebauung der kleinteiligeren Struktur an der Buchenstraße angleicht. Die städtebauliche Struktur des Wohngebiets lässt sich zusätzlich über die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen bestimmen. Für Einzelhausgrundstücke wird eine Grund-

stücksgröße von mindestens 500 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke von mindestens 300m² festgelegt.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von fünf Metern einzuhalten. Die Bereiche sind weiterhin gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 als Pflichtvorgärten anzulegen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Anlehnend an die bestehende Bebauungsstruktur wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgelegt.

Die maximalen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen unterscheiden sich je nach festgesetzter Dachform und Dachneigung (s. 5.4.1). In den Teilbereichen WA1 und WA2 bleibt die ursprünglich festgesetzte Dachform bestehen. Daraus ergeben sich eine maximale Traufhöhe von 6,50 Meter und eine maximale Firsthöhe von 11,50 Meter. Im rückwärtigen Teilbereich WA3 wird die maximale Traufhöhe auf 6,0 Meter und die maximale Firsthöhe auf 8,50 Meter herabgesetzt.

5.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird entgegen der ursprünglichen Festsetzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise im Teilbereich WA3 wird zudem auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

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

5.4.1 Dachform

Für den Änderungsbereich werden folgende Dachformen festgesetzt. In den Teilbereichen WA1 und WA2 wird die ursprüngliche Dachform aus dem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50° beibehalten. Aufgrund der rückwärtigen Lage im Plangebiet und im Hinblick auf den Änderungsbereich nördlich des Plangebiets wird die Dachform im Teilbereich WA3 angepasst. Neben niedrigeren Satteldächern mit einer Neigung zwischen 15 und 25° werden auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 und 20° zugelassen. Dadurch reduziert sich, wie bereits in 5.2.2 erwähnt, die Höhe der Gebäude, sodass diese sich optisch zurücknehmen.

5.4 Verkehrsflächen, Erschließung

5.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Straße „Am Großen Stein“ besitzt bereits eine ausreichende Breite von ca. 10,0 Metern. Zur Erschließung der nördlichen Grundstücke wird eine Abzweigung mit einer Breite von 6,50 Meter mit Wendeanlage vorgesehen, sodass hier eine unabhängige Erschließung entsteht.

6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Änderungsbereich Nr. 2.17 des Bebauungsplanes 8.48 „Am Großen Stein“ beläuft sich auf eine Flächengröße von etwa 1,6 ha und befindet sich nordwestlich der Herforder Innenstadt innerhalb bestehender Bebauung. Entsprechend §§13 und 13a BauGB kann der Bebauungsplan im vereinfachten bzw. im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Grundfläche des Änderungsbereiches unter 20.000m² liegt. Im beschleunigten Verfahren ist ein Umweltbericht nicht notwendig. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ Ä. Nr. 2.17 wird es zu keinem Verlust von Grünflächen, Gehölzen und Gebäuden kommen. Einen Eingriff auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt wird das Vorhaben daher nicht bewirken. Zudem überwiegen im Plangebiet Habitatstrukturen für häufige und anpassungsfähige Tierarten. Beeinträchtigungen der Schutzgüter (s. §1 Abs.7 a-i BauGB) und deren Wechselbeziehungen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

6.2 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung wurde überschlägig durchgeführt. Die Auswertung des Informationssystems der planungsrelevanten Arten (LANUV 2013B) weist für das betroffene Messtischblatt 3817 „Herford“ für die Lebensraumtypen, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude das Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Tierarten aus:

- 7 Fledermausarten als Säugetierarten
- 13 Vogelarten
- 1 Amphibienarten
- 1 Reptilienart

Die Auswertungen des Linfos ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsraum (LANUV 2013A).

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, bei der ausschließlich das Maß und Art der baulichen Nutzung neu geregelt werden soll, kann festgestellt werden, dass im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden kann. Eine weitere Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird an dieser Stelle für nicht notwendig erachtet.

Im Zuge von eventuellen Um- und Anbaumaßnahmen an den Gebäuden könnten Artenschutzkonflikte für gebäudebewohnende Fledermausarten und Vögel entstehen. Dies ist aber auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu klären.

6.3 Eingriffsbilanzierung

Nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz müssen bauliche Eingriffe in Natur- und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Nach § 1 (3) 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da vor der Änderung des Bebauungsplanes schon Baurechte auf der Fläche vorhanden waren, sind eine Eingriffsbilanzierung und damit ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.4 Immissionen

Auf dem Grundstück Wellbrocker Weg 49 befinden sich teilweise Betriebe im Segment des produzierenden Gewerbes (Holzverarbeitung). Im Rahmen einer beantragten Nutzungsänderung wurde 2012 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung weist nach, dass der nordöstliche Bereich des Plangebiets tagsüber mit einem Wert von bis zu 50 dB(A), einer geringen Stelle bis 55 dB(A) beschallt wird. Die Orientierungswerte der DIN 18005 geben für Allgemeine Wohngebiete tagsüber eine Belastung von 55 dB(A) an, sodass die geplante Erweiterung der Wohnnutzung im Plangebiet keiner Vorbelastung durch den Gewerbelärm ausgesetzt wird. Aufgrund der Betriebszeiten liegt schließlich in den sensiblen Nachstunden keine Beeinträchtigung vor.

6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone

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

Im Auftrag:

Herford, ..., NN