

Bauleitplanung Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 6.78

„Herforder Heide“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: 09.02.2018

Hansestadt Herford

Abteilung 2.3 Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten, Weller

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
2.	Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	5
3.	Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	5
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.1	Grundflächenzahl und Wohneinheiten.....	7
4.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	8
4.3	Bauweise	8
4.4	Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW.....	8
4.4.1	Fasadengestaltung.....	8
4.4.2	Dachform, Firstrichtung	8
4.4.3	Dachaufbauten.....	9
4.4.4	Werbeanlagen.....	9
4.5	Öffentliche und private Grünflächen	9
4.5.2	Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen.....	9
4.5.3	Spielplatz	9
4.5.4	Baumbestand und Neuanpflanzungen	10
4.6	Verkehrsflächen, Erschließung	10
4.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
4.7	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	10
4.7.1	Entwässerung.....	10
4.7.3	Energie / Klimaschutz.....	11
4.7.4	Brandschutz.....	11
5.	Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....	11

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung	11
5.2 Artenschutz	11
5.3 Eingriffsbilanz	12
5.4 Immissionen	12
5.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone.....	12
5.6 Denkmalschutz	12
6. Kosten	13

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Elverdissen. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 452, 397 und 203 und das Flurstück 665, der Gemarkung Elverdissen Flur 8.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus dem Bebauungsplan hervor. In dem nachfolgenden Plan wird der Geltungsbereich durch eine gestrichelte Linie dargestellt (siehe Abb.1).

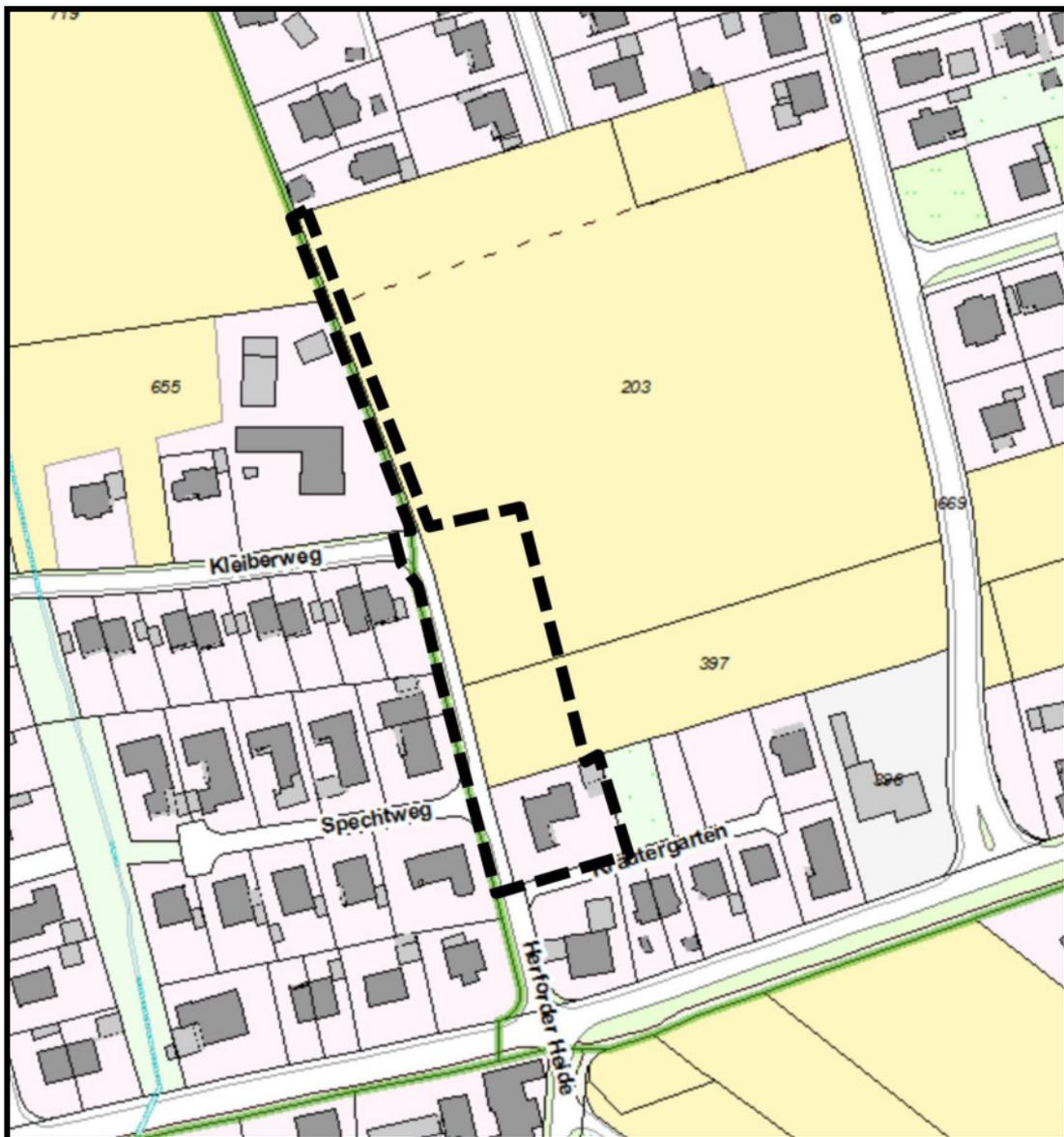


Abbildung 1 Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 6.78 „Herforder Heide“ (Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Um der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Elverdissen gerecht werden zu können ist die Hansestadt Herford weiterhin auf der Suche nach geeigneten Flächen für Wohnnutzung.

Die Fläche zwischen der „Brandheidestraße“ und der Straße „Herforder Heide“ ist einer der Flächen in Elverdissen, die sich aus städtebaulicher Sicht für Wohnnutzung eignet und die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Daher soll nun im ersten Schritt entlang der „Herforder Heide“ ein Teilbereich der Flurstücke 203 und 397, Flur 8, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden, in Bauland umgewandelt werden. Der Bebauungsplan soll in einer Tiefe von 25 Metern entlang der „Herforder Heide“ drei Wohnbaugrundstücke vorsehen.

Langfristig ist eine Ausweitung der Wohnbebauung auf den Flurstücken 203 und 397, Flur 8, möglich. Diese ist vom Entwicklungswillen der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Interessenslage nach Baugrundstücken abhängig. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Elverdissen ausgegangen.

Für die eventuelle Ausweitung der Wohnbebauung wird eine Erschließungsmöglichkeit für die Erweiterung des Wohngebietes auf den Flurstücken 203 und 397 nördlich des vorgesehenen Baufensters festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll außerdem den geplanten Ausbau der Straße „Herforder Heide“ unterstützen, indem die erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, die für einen sinnvollen Ausbau der Straße nötig sind.

Zudem soll die Rad- und Fußwegeverbindung ab der Straße „Herforder Heide“ in Richtung „Dohlenweg“ und weiter bis zum „Biemserweg“ gesichert werden.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet des Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (siehe Abb. 2).

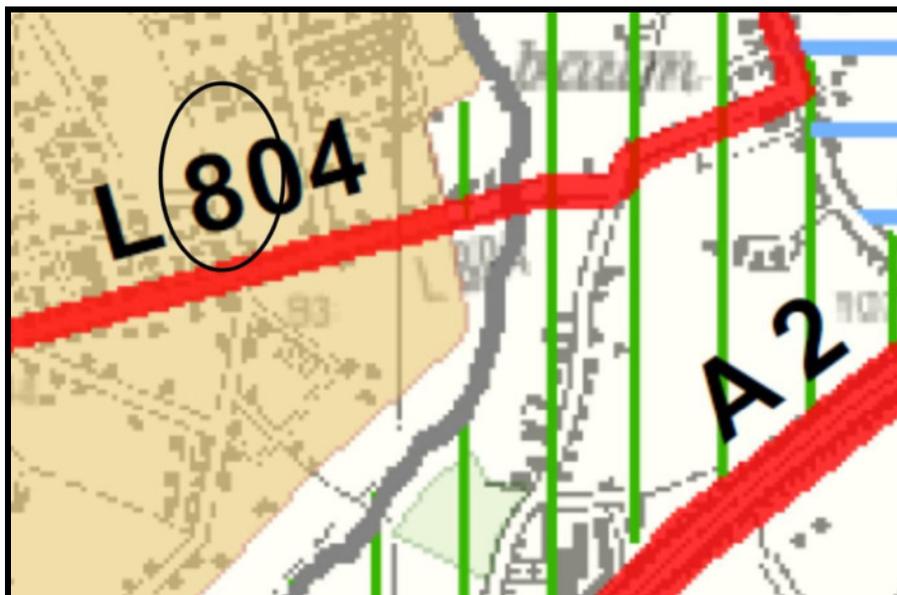


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12, ohne Maßstab

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus (siehe Abb. 3). Außerdem wird in dem Bereich ein Abwassersammler gekennzeichnet.

Bislang wurde der Bereich planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt. Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford, ohne Maßstab

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufeld ausgewiesen. Das Baufeld befindet sich östlich der Straße „Herforder Heide“.

Außerdem werden die Verkehrsflächen der Straße „Herforder Heide“ festgelegt. Um hier einen sinnvollen Straßenquerschnitt gewährleisten zu können wird eine breitere Verkehrsfläche als bisher festgesetzt. Ein ca. 1,5 m breiter Streifen der Flurstücke 665, 397, 203, Flur 8, entlang der Straße „Herforder Heide“ wird zusätzlich als Verkehrsfläche ausgewiesen. Seitens der Hansestadt Herford besteht ein Interesse diese Fläche anzukaufen, um die Straße in der nötigen Breite ausbauen zu können.

Ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt wird die Einmündung der Erschließung der potentiellen Erweiterung der Wohnbebauung auf den Flurstücken 203 und 397, Flur 8.

Des Weiteren wird die Rad- und Fußwegeverbindung von der „Herforder Heide“ in Richtung „Dohlenweg“, entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 203, Flur 8, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die Rad- und Fußwegeverbindung dauerhaft festgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Im Geltungsbereich sollen durch die offene Bauweise und die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 die durchgrünte Siedlungsstruktur erweitert werden, die es in den angrenzenden Bestandswohngebieten bereits gibt.

Um den Versiegelungsgrad einzudämmen und eine Durchgrünung der privaten Grundstücke zu erreichen, soll die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht über 50 von 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Für das allgemeine Wohngebiet werden Mindestgrundstücksgrößen mit 500m² für ein Einzelhaus und 300 m² für ein hälftiges Doppelhausgrundstück aus dem gleichen Grund festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von eng gefassten Baugrenzen ausgewiesen. Relativ eng begrenzte Baufenster bewirken, dass vergleichsweise kleine, homogene Bauvorhaben entstehen, so dass ein städtebaulich ruhiges Siedlungsbild entstehen kann. Die Baumasse kann so kompakt gehalten werden, um eine positive Energiebilanz zu erreichen. Auch die Schaffung von zusammenhängenden Gartenbereichen in der Siedlung wird so unterstützt.

Für Garagen und Stellplätze werden ebenfalls zwei Flächen südlich und nördlich des Baufeldes festgesetzt.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Unter der Berücksichtigung der bestehenden Umfeldbebauung werden, gem. § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO, nachfolgende Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen. Damit soll dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen werden, sich an den vorhandenen Höhen im städtebaulichen Kontext zu orientieren. Eine Traufhöhe (TH) von 4,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 9 m werden für die Gebäude als maximal zulässige Höhen festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der oberen Dacheindeckung (Firsthöhe). Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe ist das Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße, hier die ausgebauten Straße „Herforder Heide“ festgesetzt.

4.3 Bauweise

Es wird die offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt, die der Siedlungsstruktur des Umfeldes entspricht. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

4.4.1 Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung werden im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen.

4.4.2 Dachform, Firstrichtung

Es werden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Es wird eine giebelständige Bauweise vorgesehen, so dass die Firstrichtung von Ost nach West festgesetzt wird.

Bei geneigten Dachflächen nach Süden ist durch spiegelnde Dacheindeckungen für die benachbarten Gebäude und deren Außenbereichen mit unnatürlichen Blendwirkungen zu rechnen. Durch die Festlegung von Dacheindeckungen mit matter, d.h. nicht reflektierender Oberfläche sollen derartige Blendwirkungen vermieden und darüber hinaus eine gewisse gestalterische Ruhe begünstigt werden. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte, dunkelfarbige Tondach- und Betondachsteine in dunkelbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind für bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Ausnahmen von dieser Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen für die Energiegewinnung sind auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70 % dieser Fläche nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Solardachziegeln entfällt die Auslegungsbeschränkung.

4.4.3 Dachaufbauten

Je Dachfläche dürfen lediglich symmetrische Dachgauben in einer Gesamtfläche von maximal 50 % der Trauflänge angeordnet werden. Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Bei Errichtung mehrerer Dachgauben sind diese ebenfalls symmetrisch zueinander anzuordnen. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m betragen und der Abstand des Dachaustrittes bis zum Firstgrad darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Um die Dominanz des Hauptdaches gegenüber den Dachaufbauten zu unterstützen, wird die Summe möglicher Dachaufbauten in ihrer Gesamtlänge und Höhenausdehnung eingeschränkt.

4.4.4 Werbeanlagen

Um die Anordnung von Werbeanlagen auf ein für eine Wohnstraße vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden Festsetzungen zur grundlegenden Ausgestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen freistehend keine Fläche größer als 1 m² aufweisen und müssen im Vorgarten um mind. 1 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückbleiben. Zur Fassade muss ein Abstand von mind. 1,25 gewahrt bleiben.

4.5 Öffentliche und private Grünflächen

4.5.1 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der Straßenverkehrsflächen eine Einfriedung in einer maximalen Höhe von 1,0 m vorzunehmen.

Es ist eine Einfriedung des Grundstücks mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen oder transparente Zäunen zulässig.

4.5.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sollen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten werden, damit die neuen Wohnbauflächen in einem überschaubaren Zeitraum vollständig durchgrünt werden. Gerade die Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher dient dem Schutz und dem Erhalt der biologischen Vielfalt. Der Vielfalt an Lebensraumtypen und auch der genetischen Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflan-

zenwelt kommt eine wichtige Bedeutung zu. Je vielfältiger ein Ökosystem ist, desto stabiler und unempfindlicher ist es gegen äußere Einflüsse.

Damit ist die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. unzulässig und würde dem Ziel der Durchgrünung widersprechen.

4.5.3 Spielplatz

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes ist aufgrund des nahe gelegenen Kinderspielplatzes am Großen Siek / Ecke Kleiberweg, nordöstlich des Plangebietes und der geringen Anzahl an neuen Wohneinheiten nicht erforderlich. Die anfallenden Ablösebeträge werden gesondert vertraglich geregelt.

4.5.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen

Im Plangebiet stehen keine Bäume und zu Neuanpflanzungen werden keinen Festsetzungen getroffen.

4.6 Verkehrsflächen, Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baufensters ist über die „Herforder Heide“ gewährleistet. Die Planung des Endausbaus der „Herforder Heide“ liegt bereits vor.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Einmündung für die potentielle Erweiterung der Wohnbebauung auf den Flurstücken 203 und 397, Flur 8, vor.

4.7 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

4.7.1 Entwässerung

Der IAB Immobilien- und Abwasserbetrieb empfiehlt einen Anschluss an das Trennsystem Kleiberweg. Dazu ist vor Ausbau der Straße „Herforder Heide“ eine Kanalverlegung nötig.

Das Niederschlagswassers soll in das örtliche Gewässersystem (Fuchsbach) eingeleitet werden. Da es sich bei dem Fuchsbach um ein leistungsschwaches Gewässer handelt, wird eine Einleitung nur über eine entsprechende Regenrückhaltemaßnahme bzw. eine Drosselung der Regenwassermenge möglich sein. Die Drosselwassermenge liegt bei 7l/s*ha und es ist ein 5-jähriges Regenereignis anzusetzen. Die Regenrückhaltemaßnahme bzw. Drosselung muss auf den Baugrundstücken erfolgen.

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.

4.7.3 Energie / Klimaschutz

Die Stadt Herford hat ein Klimaschutzkonzept, dass z. Zeit umgesetzt wird. Um die Ausnutzung von Sonnenenergie zu gewährleisten, sind die Ausrichtung der Gebäude und die Dachneigung so festgelegt, dass Solaranlagen und Photovoltaikanlagen möglich sind.

Zu Energie- und Klimaschutz wird im Bebauungsplan nichts weiter geregelt.

4.7.4 Brandschutz

Die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr sind an der Straße „Herforder Heide“ gegeben.

5. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Erstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren Folgen der Planung. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes. Das Ergebnis der Prüfung ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung

Allgemein ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6.78 Herforder Heide keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

5.2 Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die Hinweise auf eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG überprüft hat. Die Auswertung des Infosystems der planungsrelevanten Arten (LANUV 2013B) weist für das betroffene Messtischblatt 3917 „Herford“ und für den Lebensraumtyp „Acker“ das Vorkommen zweier Fledermausarten als Säugetierarten, 15 Vogelarten und eine Reptilienart im Untersuchungsgebiet aus. Die Recherche beim Informationssystem LINFOS ergab keine Hinweise auf ein tatsächliches Vorkommen einer der planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet. Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten kommt die Artenschutzprüfung damit zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet keine Strukturen als essenziellen Lebensraum bereitstellt. Daher wird von keiner Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG ausgegangen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme, wie beispielsweise einer Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), ausgeschlossen.

5.3 Eingriffsbilanz

Nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz müssen bauliche Eingriffe in Natur- und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft sind 2.061 Ökopunkte auszugleichen. Zum Ausgleich dieses Defizits wird im Rahmen des Herforder Ökokontos auf dem Flurstück 364, Flur 3, Gemarkung Falkendiek, 515 m² Acker in eine Streuobstwiese umgewandelt.

5.4 Immissionen

In dem Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl tags als auch nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Konflikte durch vermehrten Verkehr werden durch die Planung von drei Baugrundstücken nicht ausgelöst (siehe Umweltbericht).

Das geplante Wohngebiet grenzt zukünftig unmittelbar an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar nordwestlich des Planungsbereiches ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb.

Aus diesem Umfeld heraus sind entsprechende Immissionseinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung nicht auszuschließen. Da es sich aber um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt ist die Immissionseinwirkung sehr gering einzuschätzen und sind damit als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

5.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt keine Altlastenverdachtsfläche.

Das Plangebiet liegt nicht in einer bombenbetroffenen Zone.

5.6 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist insofern nicht betroffen, da es im Plangebiet keine Baudenkmäler gibt und auch keine Bodendenkmäler bekannt sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 591 8961, E-Mail: lwl-archaeologie-

bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher mitzuteilen.

6. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.78 „Herforder Heide“ entstehen der Hansestadt Herford außer Planungskosten keine weiteren Kosten.

Herford, den 23.01.2018

i.A.

(Michael Kellersmann)