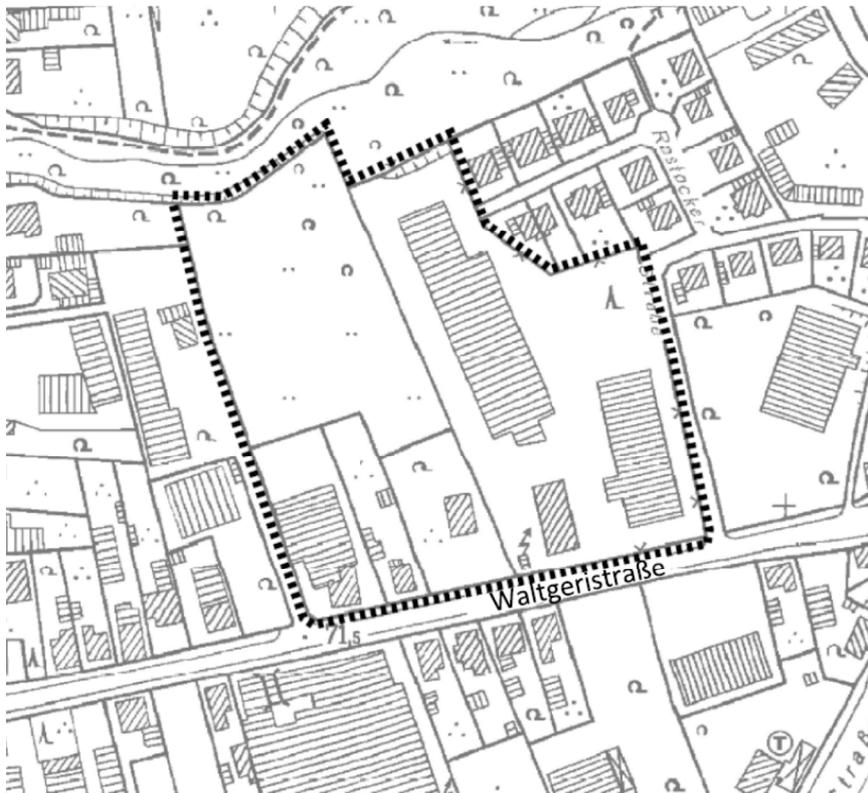


Zusammenfassende Erklärung

(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 9.41 – „Waltgerstraße/ Rostocker Straße“ – beschlossen im Rat der Hansestadt Herford am 15.02.2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgerstraße/Rostocker Straße“ befindet sich nördlich der Herforder Innenstadt, westlich der Mindener Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Waltgerstraße im Süden, die Wohnbebauung an der Rostocker Straße im Osten, im Norden durch den Grünzug am Uhlenbach und im Westen durch den Stichweg von der Waltgerstraße ausgehend. Die genaue Abgrenzung ist der unten aufgeführten Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 286, 287, 288, 301, 302, 321, 394, 428, 442/443 (ehemals 430), 435 und 436 der Flur 28 in der Gemarkung Herford.



April 2019

1. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.41 "Waltgeristraße/Rostocker Straße" war die zivile Nachnutzung der Konversionsfläche des ehem. NAAFI-Shops (Flurstücke 321, 394; Flur 28; Gemarkung Herford) an der Waltgeristraße, nach Abzug der britischen Streitkräfte im September 2015.

Das Plangebiet lag bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.33 "Eimterstraße/ Breslauer Straße", dessen Satzungsbeschluss im Jahr 2003 erging. Die damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes setzten für den Geltungsbereich Sondergebiet mit Zweckbestimmung Militär fest. Nach Abzug der britischen Streitkräfte war diese Nutzung überholt und bedurfte einer Anpassung, um die Fläche planungsrechtlich zu sichern.

Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans war die planungsrechtliche Sicherung der zivilen Nachnutzung der Konversionsfläche. Diesbezüglich sollten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des damals rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.33 "Eimter Straße/ Breslauer Straße" im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ bzgl. Art und Maß der Nutzungen überarbeitet werden. Durch den gewählten räumlichen Umgriff der Konversionsfläche im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Flurstücken, kann künftig eine aufeinander abgestimmte gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung entsprechend der örtlichen Begebenheiten erfolgen. Durch die Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ wurden für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 9.33 "Eimter Straße/ Breslauer Straße" außer Kraft gesetzt.

Städtebauliches Konzept

Die Bestandsgebäude auf dem Naafi-Gelände werden rückgebaut. Das Konzept des Bebauungsplans, sieht eine städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs vor. Diese lässt sich aus den bereits aufgeführten übergeordnetem Planungsrecht als auch aus dem Standort und der Umgebung ableiten. Das Plangebiet wird diesbezüglich in unterschiedliche Nutzungskategorien differenziert.

Der Norden des Geltungsbereiches wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, welche sich an der bestehenden kleinteiligen Einzelhausbebauung der Rostocker Straße orientiert. Als Übergang zum gewerblich bzw. gemischt genutzten Bereich sind innerhalb des Teilbereichs WA 2 Mehrfamilienhäusern zulässig. Die Erschließung wird über eine Ringerschließung an den bestehenden Straßenzug der Rostocker Straße angebunden.

Das südöstliche Plangebiet grenzt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Mindener Straße an, in dem das Gelände des ehemaligen NAAFI-Shops als potenzielle Erweiterungsfläche dargestellt wird. Als Ergänzung zum Nahversorgungsstandort wird an der Stelle kein großflächiger Einzelhandel gewünscht. Die Verkaufsfläche wird damit auf maximal 800 m² begrenzt. Dementsprechend wird der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(n) ausgewiesen. Es erfolgt eine Einschränkung der Nutzungen bezüglich der Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente werden entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen. Als Ergänzung ist jedoch an der Stelle die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorstellbar. Die Erschließung des neuen Drogeriemarkts erfolgt über eine Zufahrt von der Waltgeristraße.

Der Bereich entlang der Waltgeristraße, westlich an das GE(n) Gebiet angrenzend, wird als Mischgebiet (MI 1) ausgewiesen. Die Nutzung wird größtenteils durch den Bestand vorgegeben.

Für das westliche Plangebiet werden zudem aufgrund des Übergangs vom regulären Mischgebiet (MI 1) zur Wohnbebauung (WA 2), etwas differenzierte Festsetzungen zu Mischnutzung festgesetzt werden. Der Bereich wird somit als gesondertes Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Der Bereich wird durch die Stichstraße der Waltgeristraße, an der westlichsten Plangebietsgrenze, erschlossen. Es erfolgt lediglich ein Straßenabschluss des Stichwegs mit Wendeanlage in östliche Richtung.

Nördlich der Wendeanlage wird das Flurstück 442, als Übergang zwischen MI 2 und WA 1, als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) festgesetzt. Ein geringer Anteil des Flurstücks 442 (ehemals Flurstück 430) soll als öffentliche Grünfläche umgewidmet und dem Grünzug am Uhlenbach zugestanden werden, um hier einen ruhigeren Übergang in die Grünfläche zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Artenschutzprüfung

Die Belange des Schutzgutes wurden primär im Rahmen der Artenschutzprüfung betrachtet. Im Zuge der Bestandserhebung vor Ort und der beschriebenen Datenrecherche konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer und Libellen liegen ebenfalls nicht vor.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden kann. Eine gesonderte Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde nicht für erforderlich gehalten.

2.2 Umweltprüfung:

Entsprechend den Vorgaben des BauGB wurden die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht.

Da es sich um die Umnutzung einer bestehenden, zum großen Teil versiegelten Fläche handelt, sind die verschiedenen Schutzgüter nicht negativ betroffen. Positiv wirkt sich der Umstand aus, dass eine militärische Liegenschaft zur Wohnbebauung umgenutzt wird. Zur Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch notwendig. Dieser würde entstehen, wenn an anderer Stelle des Stadtgebietes unversiegelte Fläche zur Bebauung in Anspruch genommen werden müsste.

2.2.1 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe

Für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße/ Rostocker Straße“ sind keine negativen umweltrelevanten Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten. Ein Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht notwendig. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Dem Plangebiet wird hinsichtlich der vorkommenden Biotopstrukturen und -ausstattung keine potentiellen Eignungen als Habitate für die planungsrelevanten Fledermäuse und Vögel, die in dem Planquadrat vorkommen können, zugesprochen. Eine eigenständige Kartierung wird für nicht erforderlich gehalten.

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vorhabenbedingte umweltrelevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der ökologische Wert und die Strukturvielfalt der durch die Flächeninanspruchnahme potentiell betroffener Lebensräume ist gering. Die Beeinträchtigung ist daher als nicht erheblich einzustufen.

2.2.3 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Bäume, die teilweise durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2015 geschützt sind. Laut Baumschutzsatzung sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,10 m, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden (geschützte Bäume) geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 1,10 m beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 0,70 m aufweist. Vorhandener schützenswerter Baumbestand wurde in der Planzeichnung dargestellt.

Des Weiteren erfolgte die Festsetzung, dass zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten haben. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

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

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 9.41 „Waltgeristraße/ Rostocker Straße“ erfolgt:

- **5.1 Herrichtung der Flächen**

„Damit eine städtebauliche Entwicklung des Stadtraums mittelfristig gewährleistet ist und die Flächen gestalterisch hergerichtet werden, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch naturnah anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.“

- **5.2. Geländemodellierung**

„Um den Gebietscharakter weitestgehend zu erhalten, darf das natürlich vorhandene Gelände grundsätzlich nicht verändert werden. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.“

Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsfächen anzulegen oder mit maximal 0,70 hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Anlage der Außenanlagen mit Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle

Geländeveränderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NN-Höhen anzugeben.

Innerhalb der Kronentraufen von Bäumen zzgl. 1,50 m, dürfen keine Höhenveränderungen entsprechend der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 und der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Form von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen stattfinden.“

- **5.3 Einfriedungen**

„Um die Übergänge bzw. die Abgrenzungen von öffentlichem zu privatem Raum städtebaulich für das Plangebiet zu regeln, werden für das gesamte Plangebiet Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Somit sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Straßen- und Grundstückseinmündungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder als standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau zulässig. Als geeignete heimische Heckenpflanzen werden die Hundsrose (*Rosa canina*), die Hainbuche (*Carpinus betulus*), die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), der Feldahorn (*Acer campestre*) sowie der Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) gesehen. Die Artenliste ist jedoch nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Hecken ist ebenfalls zulässig.

Abfallbehälter sind durch Einfriedungen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.“

- **5.4 Stellplatzanlagen**

„Um das städtebauliche Bild von Gemeinschaftsstellplatzanlagen, vor allem im öffentlichen Raum, zu durchgrünen, ist je 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage zu pflanzen.

Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste – Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt.

Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 6 qm bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 cbm aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein. Die vorab beschriebenen Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen.

Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und baumartbedingt entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor

jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z. B. Herstellung des Lichtraumprofil, der Leittrieb nicht entfernt / eingekürzt werden darf um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken. Ein starker, regelmäßiger, insb. Höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappungen, Schneiteln, Formschnitt etc.) ist nicht zulässig.“

- **5.5 Öffentliche Grünflächen**

Der nördliche Bereich des Flurstücks 442 soll als öffentliche Grünfläche umgewidmet und dem Grünzug am Uhlenbach zugestanden werden, um hier einen ruhigeren Übergang in die Grünfläche zu ermöglichen.

2.4 Immissionen

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

3. Verfahren

Da das Vorhaben den im §13a (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000m² überschreitet, wurde das Vorhaben nach §2 BauGB abgewickelt. Die ökologische Ausgleichspflicht sowie die Durchführung einer Umweltprüfung kamen zum Tragen. Die Baulandstrategie wird zur Anwendung kommen und innerhalb des städtebaulichen Vertrags geregelt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford beschloss in seiner Sitzung am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ (BA/79/2016). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2017 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

Am 20.09.2017 wurde der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 9.41 „Waltgeristraße/ Rostocker Straße“ gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.10.2017 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.11. – 24.11.2017 (Fristverlängerung bis zum 01.12.2017) aus. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Der Bauausschuss der Hansestadt Herford hat in seiner Sitzung am 16.05.18 den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen. Die Offenlage der Planunterlagen wurde am 13.06.2018 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

Daraufhin wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 21.06.18 – 23.07.18 offengelegt. Im Rahmen der Offenlage gingen Seitens der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange Anregungen ein, die mehr als nur einen Hinweisscharakter hatten. Diesbezüglich ergab sich erneuter Änderungsbedarf des Entwurfs. Die Anregungen wurden in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.09.2018 wurde der Entwurf erneut beschlossen. Die erneute Offenlage wurde am 17.10.2018 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute verkürzte Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte im Zeitraum vom 23.10.18 - 17.11.18.

Der Rat der Hansestadt Herford hat den Bebauungsplan Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ am 15.02.2019 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss des Rates ist am 03.04.2019 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

3.1 Die Verfahrenschonologie stellt sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss

- *Aufstellungsbeschluss: Bau- und Umweltausschuss am 17.11.2016 (BA/79/2016)*
- *Bekanntmachung Amtsblatt des Kreis Herford , 15.03.2017*

Vorentwurf

- *Vorentwurf* *BUA am 20.09.2017(BA/36/2017)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 18.10.2017*

- *Frühzeitige Beteiligung* *06.11. – 24.11.2017*
(Fristverlängerung bis 01.12.2017)

Entwurfsbeschluss

- *Entwurfsbeschluss* *BUA am 16.05.2018 (Vorlage BA/28/2018)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 13.06.2018*
- *1. Offenlage* *21.06.2018 – 23.07.2018*

Erneuter Entwurfsbeschluss

- *Erneuter Entwurfsbeschluss* *BUA am 27.09.2018 (Vorlage BA/65/2018)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 17.10.2018*
- *Erneute Offenlage* *23.10. – 17.11.2018*

Satzungsbeschluss

- *Satzungsbeschluss, BUA am 07.02.2019 (Vorlage BA/98/2018)*
- *Ratsbeschluss, RAT 15.02.2019 (Vorlage RA/16/2019)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 03.04.2019*

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen

4.1 Bericht aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1.1 Frühzeitige Beteiligung

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Planaushang (06.11. – 24.11.2017)
(Fristverlängerung bis 01.12.2017)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hing, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, im Zeitraum vom 06.11.2017 bis zum 24.11.2017 *(Fristverlängerung bis 01.12.2017)* in der Abteilung 2.3 Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten – zur Einsicht aus.

Im Zuge des Planaushangs gingen Einwände einiger Anlieger bzgl. der angedachten Art der baulichen Nutzung im Westen ein. Diese Anregungen wurden durch geänderte zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet.

- Frühzeitige Träger-/ Behördenbeteiligung (06.11. – 24.11.2017)
(Fristverlängerung bis 01.12.2017)

Im Zeitraum vom 06.11.2017 bis zum 24.11.2017 *(Fristverlängerung bis 01.12.2017)* wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen verwaltungsinterne Hinweise bezüglich der Sortimente (Haupt- und Randsortimente), der Regenrückhaltung sowie Hinweise aus der Grünordnung genannt. Grundsätzliche Bedenken zu der städtebaulichen

Planung wurden nicht geäußert. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu erfolgte Abwägung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

- Änderungen des Vorentwurfs

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung wurde der Vorentwurf wie folgt geändert:

- Um mit der künftigen Planung dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015) Rechnung zu tragen und die Auswirkungen auf die Innenstadt möglichst gering zu halten, wurden zum Entwurf zulässige Haupt- und Randsortimente in den textlichen Festsetzungen explizit festgesetzt. Des Weiteren erfolgte eine Reduzierung der Randsortimente auf 20%.
- Im Vergleich zum Vorentwurf wurde für die Flurstücke 442, 443 (ehemals Flurstück 430) zum Entwurf eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung, von „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(n))“ gem. §8 BauNVO in „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO vorgenommen. Dies erfolgte, um ggf. das Störpotenzial zu der heranrückenden Wohnnutzung zu minimieren

4.1.2 Offenlage (21.06.2018 – 23.07.2018)

- Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage

Im Zuge der Offenlage wurde seitens des Anliegers des Flurstücks 428, Flur 28, Gemarkung Herford, angeführt, die Art der baulichen Nutzung im Nordwesten des Plangebietes von Gewerbe mit Nutzungseinschränkung (GE (n)) in Mischgebiet (MI) umzuwandeln. Dies soll vor dem Hintergrund der Verträglichkeit der Nutzung im Hinblick auf die neue Misch- und Wohnnutzung im Umfeld sowie zur besseren Nachnutzung des Grundstücks erfolgen.

- Aus Sicht der Verwaltung wird dem zugestimmt. Die Art der baulichen Nutzung wird von Gewerbe mit Nutzungseinschränkung (GE(n)) in Mischgebiet (MI) umgewandelt.

Des Weiteren erfolgte die Anregung, durch die Anlieger des Flurstücks 443, Flur 28, Gemarkung Herford, dass Baufensters aufgrund der Erschließung der künftigen Grundstücke nach Westen zu verlagern und in nördliche Richtung von 37,50m auf 47,50m zu erweitern. Zudem wird angeregt die Festsetzungen des WA 3 dahingehend zu ändern, dass eine Gebäudehöhe von 10m zulässig ist.

- Aus Sicht der Verwaltung wird dem in Teilen zugestimmt. Es erfolgt eine Verschiebung des Baufensters nach Westen um 5,00m zugunsten der Herstellung der Erschließung. Das Baufenster wird jedoch nur auf 43,00m erweitert, um noch genug Abstand zur öffentlichen Grünfläche zu erhalten. Die Festsetzung bzgl. der Gebäudehöhe bleibt weiterhin bestehen.

- Träger-/ Behördenbeteiligung (21.06.2018 – 23.07.2018)

Der BUND regt an, die Bäume die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford fallen darzustellen. Des Weiteren wurde angeregt, die in den textlichen Festsetzungen, unter Punkt 5.1 „Herrichtung der Flächen“ benannte naturnahe Grundstücksflächengestaltung näher zu definieren. Zugunsten der Nutzung von Solarenergie, sollen Ausnahmen bzgl. der Dachgestaltung zugelassen werden. Zudem erfolgt die Anregung doch ein Regenrückhaltebecken (RRB) innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Die Errichtung von Tiefgaragen sollen lediglich in überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Kennzeichnung des Altlastenstandorts soll innerhalb der Planzeichenerklärung ergänzt und erläutert werden.

- Die Verwaltung folgt den Anregungen in Teilen. Die Baumstandorte der Bäume die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford fallen, wurden im Entwurfsplan

dargestellt. Innerhalb des textlichen Festsetzungen (Pkt. 5.1) erfolgte, unter Punkt 5.1, eine genauere Formulierung was unter naturnaher Grundstücksflächengestaltung zu verstehen ist. Die Kennzeichnung des Altlastenstandorts wurde in der Planzeichenerklärung ergänzt.

- Der Anregung, Ausnahmen bzgl. der Dachgestaltung zugunsten von Solarenergie zu erteilen, wird nicht gefolgt. Es wurden jedoch Festsetzungen für die Verwendung von Solarelementen bei der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung sowie den Dachaufbauten getroffen.
- Der Forderung, die Errichtung von Tiefgaragen lediglich in überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, wird seitens der Verwaltung nicht gefolgt.
- Hinsichtlich der Behandlung des Regenwassers müssen, laut IAB Sparte Abwasser, keine Maßnahmen mitberücksichtigt werden. Ein RRB innerhalb des Plangebietes wird demnach weiterhin nicht vorgesehen.

Seitens der Grünflächenabteilung erfolgt ebenfalls die Anregung die Bäume die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford fallen darzustellen. Des Weiteren wurde darum gebeten, Ergänzungen zu unterschiedlichen Punkten (Baumschutz, Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen nach Bezugsfertigkeit, Stellplatzanlagen, Geländemodellierung) der textlichen Festsetzung vorzunehmen.

- Die Verwaltung hat die Änderungen eingearbeitet. Die Baumstandorte wurden zeichnerisch dargestellt und die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Der Handelsverband regte an, weitere Einzelhandelsnutzungen, auch wenn diese nur bis 800m² VKF mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind, im MI 1 und GE (n) im Nordwesten nochmal zu überdenken und zu prüfen.

Der Handelsverband schlägt des Weiteren vor, die zentrenrelevanten Sortimente auf 10% der 800m² VKF zu begrenzen, da sonst der Standort an zu hoher Attraktivität gewinnen könnte.

Zudem wird weiter angeregt, dass in den MI 1 und GE (n) Gebieten zentrenrelevante Sortimente zwar unzulässig sind, jedoch nicht festgesetzt wird, dass nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente nur bis 800m² VKF zulässig sind. Zudem geht nicht klar hervor, ob die 20% zentrenrelevante Sortiment auch für das MI 1 gelten.

- Der Anregung wird seitens der Verwaltung in Teilen gefolgt. Innerhalb des künftigen MI 2 (im vorherigen Entwurf MI 1 und nordwestliches GE (n)) wird Einzelhandel ausgeschlossen. Für das MI 1 entlang der Waltgeristraße, erfolgt die Festsetzung, dass Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur bis 800m² VKF zulässig ist.
- Für das GE (n) Gebiet und für das MI 1 Gebiet entlang der Waltgeristraße, bleibt es bei einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 20% der 800m² VKF.

Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) wird ebenfalls angeregt, dass in den MI 1 und GE (n) Gebieten zentrenrelevante Sortimente zwar unzulässig sind, jedoch nicht festgesetzt wird, dass nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente nur bis 800m² VKF zulässig sind. Zudem geht nicht klar hervor, ob die 20% zentrenrelevante Sortiment auch für das MI 1 gelten.

- Der Anregung wird seitens der Verwaltung gefolgt. Für das MI 1 entlang der Waltgeristraße, erfolgt die Festsetzung, dass Einzelhandel mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur bis 800m² VKF zulässig ist.
- Für das GE (n) Gebiet und für das MI 1 Gebiet entlang der Waltgeristraße, bleibt es bei einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 20% der 800m² VKF.

Seitens des Kreises konnte keine Stellungnahme zum Bodenschutz abgegeben werden, da abschließend noch keine Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden konnte.

- Die Gefährdungsabschätzung durch die Phase IIb, wird im Zuge der Baufeldfreimachung durch Dritte erfolgen.

Seitens der Feuerwehr Herford erfolgte eine Anregung, die benötigte Löschwassermengen in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

- Die Verwaltung folgt der Anregung und nimmt den Punkt „Löschwasserversorgung“ hinweislich in die textlichen Festsetzungen auf.

- Änderungen des Entwurfs

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung wurde der Entwurf wie folgt geändert:

- Die Kennzeichnung des Altlastenstandorts wurde in der Planzeichenerklärung ergänzt.
- Die Bäume die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford fallen wurden in der Planzeichnung dargestellt.
- Es erfolgte eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze des MI 1, um 4,00m nach Süden, sodass das Baufenster außerhalb des Kronenbereichs des Baumbestandes liegt.
- Auf Grundlage der Eingabe der Industrie- und Handwerkskammer bzgl. der Einzelhandelsnutzung im jetzigen MI 2 Bereich, erfolgte eine Verlegung der Nutzungsgrenze (Knötchenlinie) zwischen die Flurstücke 288,301 und 287, 286 (alle Flur 28, Gemarkung Herford), um im MI 2 Einzelhandel komplett auszuschließen.
- Innerhalb des MI 1 wird anstatt der Gebäudehöhe eine Geschossigkeit von II Vollgeschossen festgesetzt.

Zudem wurden Ergänzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

4.1.3 Erneute Offenlage (23.10. – 17.11.2018)

Der Anlass für eine erneute Offenlage sind Änderungen des Planentwurfs, bedingt durch die eingegangenen Einwände im vorherigen Verfahrensschritt (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Diesbezüglich wurde der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Während der erneuten Offenlage wurde der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 die Möglichkeit gegeben, zu den überarbeiteten Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen erneut Stellung zu nehmen.

- Abwägung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung - erneute Offenlage –

Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die mehr als einen reinen Hinweischarakter haben, wurden in den Entwurf und dessen Begründung eingearbeitet. Die detaillierte Abwägung, die während der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, ist der Abwägungstabelle (Anlage 3) zu entnehmen. Im nachfolgenden Punkt werden die Änderungen kurz erläutert.

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es wurden geringfügige Verschiebungen zweier Baugrenzen (jeweils um 1,00m) zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit des Geländes und Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche angeregt.
- Aufgrund der schlechten Ausnutzbarkeit des Eckgrundstücks (WA 1) an der Rostocker Straße für Einfamilienhausbebauung, wurde angeregt den Bereich künftig als WA 2 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses festzusetzen.
- Durch einen Einwander wurde eine Eingabe zur Änderung der Höhenfestsetzung im WA 3 gemacht.

- Des Weiteren erfolgte die Anregung, innerhalb des WA 3 die Zulässigkeit von Staffelgeschossen festzusetzen.
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen und Hinweise, die seitens der Träger öffentlicher Belange und der Behörden eingingen, betrafen überwiegend die textlichen Festsetzungen.

- Seitens des BUND erfolgten größtenteils redaktionelle Anregungen zur Zeichenerklärung sowie zur Definition und Abgrenzung des Altstandortes (vgl. Anlage 3).
- Die Tiefbauabteilung forderte, dass der festgesetzte Wert bzgl. des freizuhaltenden Bereichs innerhalb der Sichtdreiecke von 1,00m auf 0,80m (gem. RAST) nach unten korrigiert werden soll, sodass gewährleistet ist, dass auch die Sicht auf und von Kindern nicht beeinträchtigt ist.
- Der Handelsverband OWL wies nochmals darauf hin, dass die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten, bis zu einer Größe von 20% der jeweiligen Verkaufsfläche, als bedenklich angesehen wird, auch unter dem Vorbehalt einer etwaigen gutachterlichen Überprüfung der Verträglichkeit. Das gilt insbesondere dann wenn sich die zentrenrelevanten Randsortimente möglicherweise aus nur einem oder sehr wenigen Produktbereichen zusammensetzen. Grundsätzlich beständen jedoch keine Einwände hinsichtlich des B-Plans.
- Änderungen am Entwurfs - Rotkorrekturplan –

Durch die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden kleinere Änderungen am Entwurfsplan vorgenommen, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren (vgl. Rotkorrekturplan). Aufgrund der Eingaben wurde das Plandokument wie folgt geändert:

- Im WA 1 Gebiet wurde die nördlichste Baugrenze zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke um 1,00m nach Norden in die städtebauliche Flucht der Kontextbebauung verschoben.
- Innerhalb des WA 2 wurde die südlichste Baugrenze zugunsten der Unterbringung einer Tiefgarage um 1,00m nach Süden verschoben
- Das WA 1 Eckgrundstück wird in ein WA 2 Gebiet umgewandelt und erhält dieselben textlichen Festsetzungen.
- Die Festsetzung bzgl. der Gebäudehöhe wird durch den Zusatz ergänzt, dass in Ausnahmefällen im WA 3 bei Errichtung eines Staffelgeschosses die Gebäudehöhe 9,00m betragen darf. Der Zulässigkeit von Staffelgeschossen innerhalb des WA 3, wird in Ausnahmefällen zugestimmt.
- Zudem wurden Ergänzungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen, von Staffelgeschossen, der Höhenfestsetzung sowie der Verkehrsflächen innerhalb der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Im Zuge der eingearbeiteten Änderungen wurden die Begründung sowie der Umweltbericht angepasst.

5. Geprüfte anderweitige Alternativen

Anderweitige Nutzungen für das Plangebiet wurden nicht geprüft, da bereits vor Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße/ Rostocker Straße“ klar war, dass die Grundzüge des planungsrechtlichen Gedankens, an der Stelle Misch- und nutzungseingeschränktes Gewerbe in Verbindung mit einem geringen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln, weiterhin bestehen bleiben sollten.

Der Bebauungsplan sollte aus dem bestehenden Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Regionalplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße/Rostocker Straße“ eine zweigeteilte Nutzung aus. Der westliche Bereich neben der Konversionsfläche ist als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt, wohingegen die Konversionsfläche selbst als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aufgeführt wird. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet in drei Nutzungskategorien differenziert. Der westliche Bereich des Plangebiets wird entsprechend des Regionalplans als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Über das ehemalige NAAFI-Gelände erstreckt sich im Norden eine Wohnbaufläche ausgehend von der Rostocker Straße und im Süden eine gemischte Baufläche, die sich über die Waltgeristraße hinaus weiter nach Süden ausbreitet.

Ziel des Verfahrens war eine zeichnerische und textliche Überarbeitung des zu dem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9.33 „Eimterstraße/ Breslauer Straße“ zugunsten einer verträglicheren Entwicklung von Misch- und nutzungseingeschränktes Gewerbe in Verbindung mit einem geringen Anteil an Wohnnutzung, um an der Stelle eine heterogene Nutzungsmischung als potentielle Erweiterungsfläche des Nahversorgungsstandorts Mindener Straße zu schaffen.

Herford den 13.05.2019

i.A.

Maike Wöhler

Hansestadt Herford, Dezernat II Bauen und Ordnung

Abteilung 2.3 – Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten