

Bebauungsplan Nr. 8.81
„Nahversorgungszentrum Westring“

Begründung

Stand: 14.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis.....	4
1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	5
2. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	6
3. Aktuelles Planungsrecht.....	6
4. Aufstellungsverfahren.....	8
5. Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
5.1. Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
5.5. Errichtung von Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	13
6. Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB .	14
6.1 Einfriedungen.....	14
6.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	14
6.3. Gemeinschaftsstellplatzanlagen	15
6.4. Fassaden	15
6.5. Werbeanlagen.....	15
6.6. Dacheindeckung.....	16
6.7. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	16
6.8. Baumbestand	17
6.9. Verkehrsflächen und Erschließung.....	17
6.10. Brandschutz	17
7. Auswirkungen auf die Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....	17

7.1 Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung	17
7.2 Ökologischer Ausgleich	18
7.3 Immissionen	18
7.4 Altlasten/ Bombenbetroffene Zone	19
7.5 Energie / Klimaschutz	20
7.6 Denkmalschutz	20
7.7. Kosten	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.81 „NVZ Westring“ (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4: Ermittlung des Gebäudeschwerpunktes	12
Abbildung 5: Lage der Altablagerung und der bombenbetroffenen Zone.....	20

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.81 „Nahversorgungszentrum Westring“ liegt im östlichen Stadtgebiet Herfords und umfasst die Grundstücke der Einzelhandelsmärkte am Westring zwischen Enger- und Diebrocker Straße sowie die angrenzende Wohnbebauung an der Diebrocker Straße. Die Grundstücksbezeichnungen lauten Gemarkung Herford, Flur 14, Flurstücke 541, 70, 359, 590, 578, 592, 579, 581, 583, 585, 580, 582, 584, 427, 569, 439, 568, 567, 207 und 144.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.81 „NVZ Westring“ (ohne Maßstab)

2. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Zwei Lebensmitteldiscount-Märkte am Westring haben das Interesse bekundet ihre Verkaufsflächen von rund 1.000 m² auf zukünftig ca. 1.300 m² zu erweitern, um ihre aktuellsten Marktkonzepte umsetzen zu können. Bisher wurden die Erweiterungsabsichten eher zurückhaltend beurteilt, da es im westlichen Stadtgebiet bereits eine gute Ausstattung mit Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels gab. Zudem ließ die bisherige regionalplanerische Ausweisung als Gewerbebereich (GIB) keine Festsetzung eines „Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel“ zu. Durch die Aufgabe eines großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers an der Kiebitzstraße sowie durch die Änderung des Regionalplans in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) haben sich die Beurteilungsmaßstäbe geändert, so dass nun die Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion angestrebt wird.

Das Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.81 "Nahversorgungszentrum Westring" ist den bestehenden Nahversorgungsbereich in seiner Funktion für die Nahversorgung zu stärken und weiter auszubauen, ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum auszulösen. Damit deckt sich das Ziel mit dem des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Herford, das den Standort Westring als eines von vier Nahversorgungszentren (NVZ) ausweist. Für die angrenzenden Grundstücke am Westring und an der Diebrocker Straße sollen negative Auswirkungen vermieden und der bauliche Bestand gesichert werden.

3. Aktuelles Planungsrecht

Derzeit werden die Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“ aus dem Jahr 1990 festgelegt. Die Einzelhandelsmärkte am Westring sind darin als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt, die Wohnhäuser an der Diebrocker Straße sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend als Gewerbliche Bauflächen (G) und Wohnbauflächen (W) dar. Der Regionalplan ist erst kürzlich auf Antrag der Stadt Herford in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geändert worden. Der Bereich ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford als Nahversorgungszentrum (NVZ) ausgewiesen. Die Ausweisung als NVZ ist neben der ASB-Darstellung die Voraussetzung für die notwendige landesplanerische Genehmigung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.

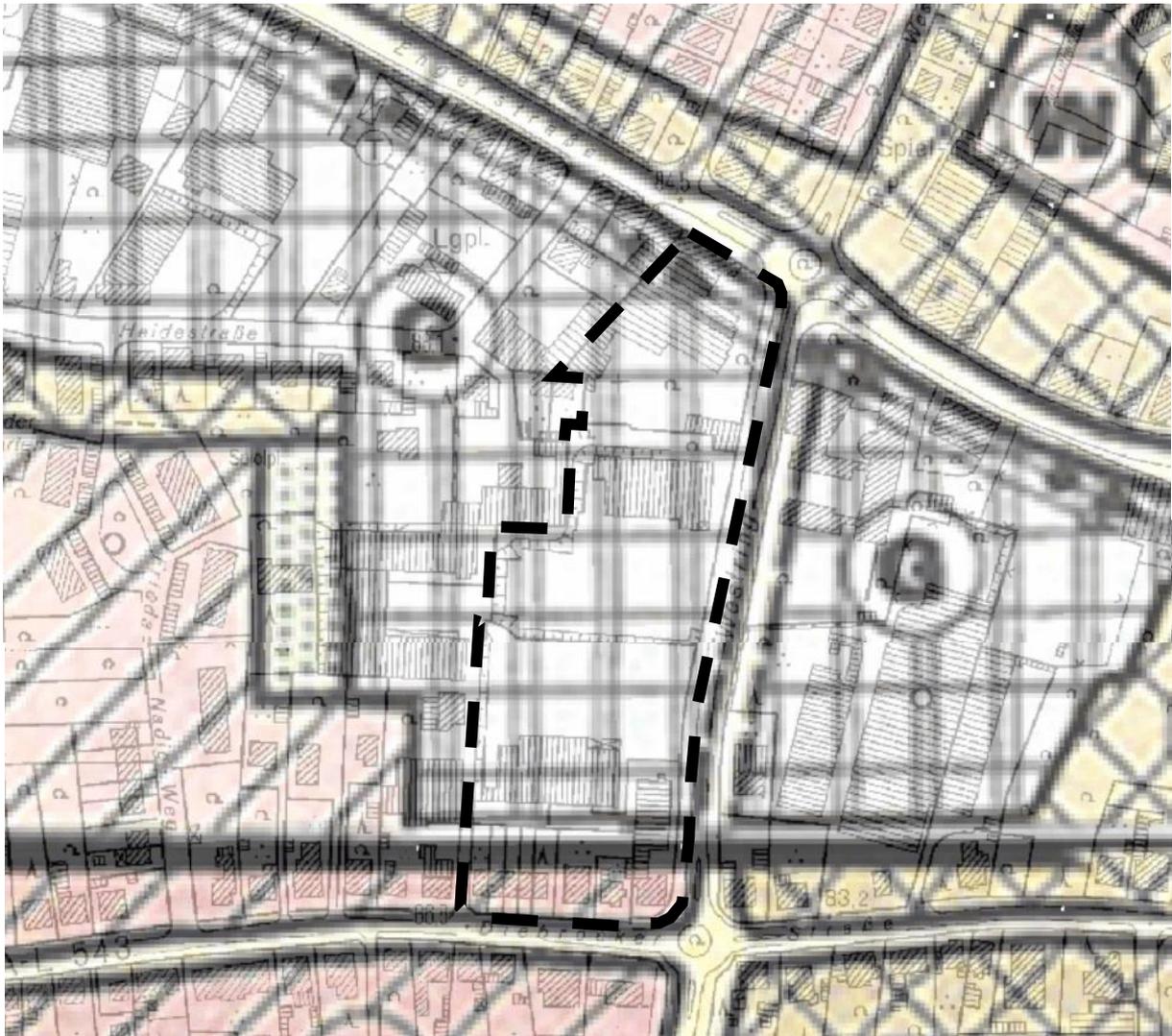


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Aufstellungsverfahren

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) hat am 09.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8.81 „Nahversorgungszentrum Westring“ gefasst.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² versiegelter Fläche festgesetzt wird. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, was zunächst allgemein vorgeprüft werden muss (§7 UVPG). Im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Anschluss an das B-Plan Verfahren im Wege der Berichtigung als „Sonderbaufläche“ angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans tritt der alte Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“ für den Geltungsbereich außer Kraft.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW 2018 vor.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die beiden Standorte der Lebensmitteldiscounter als „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel“ (SO1 und SO2) mit maximalen Verkaufsflächen von je 1.300 m² fest. Zulässig sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente und 10 % Randsortimente. Damit die geplanten Einzelhandelsstandorte seine Funktion, insbesondere als Nahversorgungsstandort für die benachbarten Wohngebiete, langfristig erfüllen kann und keine Konkurrenz für andere zentrale Versorgungsbereiche oder weitere Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung darstellt, dürfen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 lediglich auf maximal 10% der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungsanlagen im Stadtgebiet vermieden werden. Zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Möglichkeit eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Einzelhändler ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern. Damit wird den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Zur Begrenzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandortes ist es erforderlich, neben der maximal zulässigen Verkaufsfläche auch die zulässigen Warensortimente zu definieren. Dies geschieht durch die Festsetzung der Sortimentsliste.

Eine durch die Stadt Herford beauftragte Auswirkungsanalyse (bulwiengesa AG 2020) zeigt im Ergebnis, dass durch eine Erweiterung der beiden Discounter,

„weder projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche noch eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung zu erwarten“ ist (vgl. S. 46: bulwiegesa AG 2020). „Die Analyse der Markverteilung/Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation zeigt auf, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet außerhalb gebunden wird und somit noch Spielraum für weitere Nahversorgungsangebote besteht. Die Potenzialanalyse hat für das Einzugsgebiet (westliches Stadtgebiet Herford) einen Ansiedlungsspielraum von aktuell bis zu 1.100 qm VKF ermittelt.“ Dies ist „als Orientierungsmaßstab und Prognosewert zu verstehen und [gilt] für das gesamte Einzugsgebiet. [Daraus] lässt sich keine verbindliche Aussage zur Tragfähigkeit und Verträglichkeit eines einzelnen Vorhabens ableiten, welches kleinräumig konzentrierte Auswirkungen erzeugen kann. Bei Umsetzung der Erweiterungsplanung von Lidl und Aldi erhöht sich die Verkaufsfläche für den Periodischen Bedarf um 660 qm VKF.“ (vgl. S. 51: bulwiegesa AG 2020). Das tragfähige Potenzial wird somit durch die beiden Erweiterungsvorhaben Aldi und Lidl nicht ausgeschöpft, so dass auch Entwicklungsmöglichkeiten für andere Standorte und Anbieter im westlichen Stadtgebiet bestehen. Damit sich auch weitere Einzelhandelsstandorte in dem Nahversorgungszentrum Westring weiter entwickeln und wettbewerbsfähig bleiben können, werden die 440 m² VKF für ebendiese Standorte zurückgehalten.

Das nördlich angrenzende Einzelhandels- und Gewerbeareal einer denkmalgeschützten ehemaligen Motorenfabrik wird als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GE(n)) festgesetzt. Die Einschränkung gilt unter anderem für großflächigen Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche). In dem GE (n)-Gebiet werden zentrenrelevante Sortimente bis maximal 300m² Verkaufsfläche zugelassen. Dies leitet sich aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford ab (2015). Demnach sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 300m² ausnahmsweise überall zulässig, solange keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere dann nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 300 m² Verkaufsfläche zu erwarten. (vgl. S. 114f. Zentren- und Nahversorgungskonzept, 2015).

Hinweis:

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden, - die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs¹.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen der unselbständigen Verkaufsstätten (z. Bsp. Backshop im Eingangsbereich), die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“² bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs.

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Entlang der Diebrocker Straße ist der Bestandsnutzung entsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch den vorhandenen Verkehrslärm der Diebrocker Straße und möglichen Gewerbelärm durch die angrenzenden Betriebe wird das Gebiet als „lärmvorbelastet (b)“ gekennzeichnet. Es ist möglich, dass zeitweise die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet erreicht werden. Da in Mischgebieten ebenso eine Wohnnutzung möglich ist, sind auch in dem Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, da die Immissionen nicht dauerhaft auftreten.

Mit der textlichen Festsetzung 1.4 werden die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Dabei sind die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen näher bestimmt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes und Anlagen für Verwaltungen, sind aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie Sondergebietes zulässig. Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Allgemeinen Wohngebiet hingegen vollständig ausgeschlossen, da der Kundenverkehr derartiger Betriebe die Infrastruktur übermäßig stark belasten und zu unerwünschten Lärmbelastigungen führen würde, sodass die Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnte.

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 644 (645)

² Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 644 (645)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baufelder, die Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen und Grundflächenzahlen festgelegt. Die Baufelder und Stellplatzflächen sind großflächig angelegt und verfügen über großzügige Abstände zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken. Die Ausrichtung entspricht den Neubauplanungen der Einzelhändler bzw. der erhaltenswerten Bestandssituation.

In der Planzeichnung ist für das Allgemeine Wohngebiet WA(b) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Als zulässige Höhe werden eine Traufhöhe von 8,00m und eine Firsthöhe von 12,00m festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen dazu die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und Gebäudehöhe von 8,00m festgesetzt. Die GRZ ist an den notwendigen Flächendimensionen für Einzelhandelsbetriebe orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad im Wesentlichen dem Bestand im Plangebiet. Dies gilt gleichzeitig für die Festsetzungen des GE-Gebietes, welches durch eine GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen von 11,00m planungsrechtlich geordnet wird.

Die Grundflächenzahlen orientieren sich jeweils an den Obergrenzen für das jeweilige Baugebiet gemäß § 17 BauNVO.

Durch die Höhenfestsetzung durch die Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen bei Gebäuden mit geneigter Dachform und Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach wird im Wesentlichen Bezug auf die Bestandsgebäude genommen. Gleichermaßen wird dadurch maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Dies dient sowohl der Berücksichtigung privatwirtschaftlicher Belange bezüglich der Nutzungsart als auch der Belange der Stadtgestaltung und der benachbarten Nutzungen.

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meerespiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Sind mehr als 2 Bezugshöhen als NHN – Höhen bei geneigter Geländefläche angegeben, ist der Wert zwischen beiden Höhen zu mitteln. Weitere Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zwischen diesen Höhen am geometrischen Schwerpunkt (Gebäudeschwerpunkt) des geplanten Hauptgebäudes.

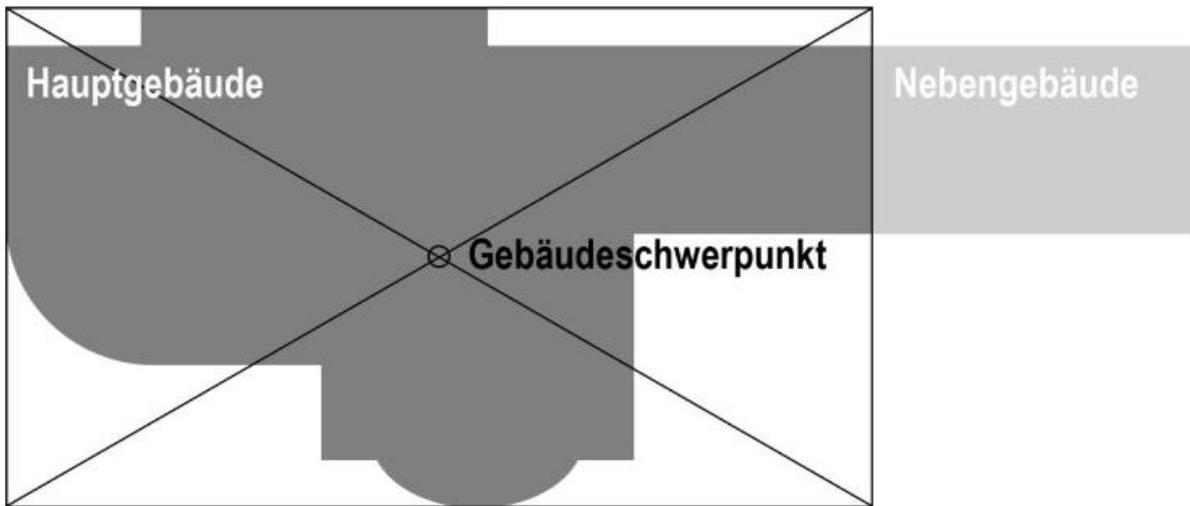


Abbildung 4: Ermittlung des Gebäudeschwerpunktes³

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die in den Baugebieten festgesetzte Baugrenze verläuft mehrheitlich in einem Abstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich zur Diebrocker Straße hält die Baugrenze einen größeren Abstand von 7,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein.

Zum einen orientieren sich die Baugrenzen an dem Bestand. Zum anderen ist es durch diese Festsetzung möglich, straßenbegleitende Begrünung (z.B. durch Bäume) zur Gestaltung des Straßenraumes vorzusehen.

Im Plangebiet werden die offene, geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich jeweils an der Bestandsbauweise.

Die offene Bauweise zeichnet sich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind und die Länge dieser Hausformen höchstens 50,00 m betragen darf.

Die offene Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet WA(b) festgesetzt, um eine geringere Nutzungsdichte zu erzielen. Gleichzeitig wird für das Gewerbegebiet GE2(n) eine offene Bauweise festgesetzt. Dies begründet sich alleine aus der eingeschränkten Nutzung aufgrund des Baufensters, welches die Länge von 50,00m nicht überschreitet.

Neben der offenen Bauweise wird im GE1(n)-Gebiet eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass eine Bebauung ohne seitlichem Grenzabstand erfolgt. Dies begründet sich zum einen aus der Bestandsbebauung

³ Quelle: Gemeinde Wachtberg, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-06 „Auf dem Berg“, Textfestsetzung, Begründung, Umweltbericht, Stand Februar 2019, Seite 6

und zum anderen aufgrund der Gebietsbezeichnung des Gewerbegebietes, so dass die überbaubare Fläche möglichst wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach ist eine Bebauung von über 50,00 m zulässig. Die Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten passen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise. Die Gebäudekörper werden durch Baugrenzen definiert und begrenzt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen basieren insbesondere auf den Planungen der Lebensmitteldiscounter sowie auf der Bestandssituation. Aufgrund der bereits starken Versiegelung des gesamten Plangebietes, werden weitere Versiegelungen durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können in dem WA(b)-Gebiet offene Stellplätze zugelassen werden, sofern nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche versiegelt wird. Diese Festsetzung begründet sich ebenso aus dem Bestand. Zudem soll durch diese Festsetzung der Parkplatznot entlang der stark frequentierten Diebrocker Straße vorgebeugt werden.

5.5. Errichtung von Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird auf allen Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 7° auf allen baulichen Anlagen, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen ab einer Größe von 15 m² eine Dachbegrünung gefordert. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zur angemessenen Grüngestaltung des Plangebietes und zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation bei, weswegen auch eine städtebauliche Begründung für die Errichtung einer Dachbegrünung vorliegt.

Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt in diesem Zusammenhang die Luft. Dadurch, dass das Aufheizen der Luft in einem dicht bebauten und innerstädtischen Gebiet gemildert wird, kann dem Entstehen von Hitzeinseln entgegengewirkt werden. Darüber hinaus werden durch die Dachbegrünung Feinstaub und Luftschadstoffe herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Dadurch kann die CO₂-Belastung reduziert werden.

Der Umfang der Wirkung ist auf den Einzelfall bezogen zwar nur gering, jedoch wird die angestrebte Wirkung aber in der Summe vieler Einzelmaßnahmen erreicht, weshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen sind.

Zusätzlich zur Dachbegrünung können die Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie versehen werden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden im Plangebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen allerdings nur auf Dachflächen zulässig.

Eine Kombination von Grünbedachung und Solarmodulen führt zu einer Leistungssteigerung, da der Wirkungsgrad der Solarmodule von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist und die Grünbedachung für eine kühle Umgebungstemperatur sorgt.

6. Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Einfriedungen

Um eine offene Gestaltung der Baugebiete zu wahren, sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur Hecken und/ oder transparente Zäune zulässig. Zäune dürfen mit in der Fläche deutlich untergeordneten Mauerstützen oder -stücken ausgeführt werden.

Jegliche Einfriedungen sowie Eingrünungen von Kfz-Stellplätzen sind für die Verkehrssicherheit in dem ersten Meter ab Straßeneinmündung bzw. Grundstückszufahrt nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Über die Festsetzung wird insbesondere bei Ausparkmanövern aus unmittelbar an Verkehrsflächen angebauten überdachten Stellplätzen eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehrsfläche und deren Nutzer gewährleistet. Das auch bei Auf- und Abfahrten von Stellplätzen und Kreuzungssituationen einzuhaltende Sichtdreieck wird somit auf die privaten Stellplatzanlagen übertragen und die Verkehrssicherheit besonders für Kinder und eingeschränkte Personenkreise erhöht.

Sonstige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dies lässt sich ebenfalls auf die Verkehrssicherheit zurückzuführen. Aufgrund einer transparenten Ausführung von Einfriedungen, ist eine Einsicht sowohl für PKW Fahrer auf Geh- und Radwege sowie für ebendiese ein ausparkender PKW rechtzeitig sichtbar.

6.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollflächig gärtnerisch anzulegen.

Die Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Hecken oder Bäumen, wie unter der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8 aufgeführt, ist entsprechend seinem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Ausgenommen sind

Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Gartenbereiche geschützt werden und die Grüngestaltung des Plangebiets verbessert werden. Dabei sind die Bäume so zu pflegen, dass ihr natürlicher Habitus erhalten bleibt. Insbesondere sind höhenbegrenzende Kappungen oder sonstige die natürliche Wuchsform beeinträchtigende Schnitte zu unterlassen. Dies dient der dauerhaften und stabilen Durchgrünung für ein besseres Mikroklima.

6.3. Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen, entsprechend seinem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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.

Durch diese Festsetzung sollen die stark versiegelten Stellplatzflächen ökologisch aufgewertet werden sowie begrünt und stadtbildverträglicher gestaltet werden.

6.4. Fassaden

Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versatz, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

Als Fassadenfarbe sind nur helle Putzfassaden zulässig.

Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauptbaukörpers (ohne Garage und Nebenanlagen) die Verwendung auch anderer Materialien wie Naturstein, Holz, Holzwerkstoffe, Klinker oder Verblendmauerwerk zugelassen. Untergeordnete Teilflächen (wie z.B. Fensterrahmen) sind in Grautönen zulässig.

Die großflächigen Fassaden u.a. der Einzelhandelsmärkte sollen sich durch diese Festsetzung in den kleinteiligeren Bebauungszusammenhang integrieren. Durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien oder Farben, werden die Hauptbaukörper optisch gegliedert und fügen sich besser in die Umgebung ein.

6.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Die Werbeanlagen sind auf maximal 20% der Fassadenflächen zulässig. Da die Werbeanlagen das Erscheinungsbild des

Sondergebietes nicht dominieren sollen und das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflusst werden soll, sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder des Flachdaches oder mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signalgelb) unzulässig.

Durch diese Festsetzung sollen sich die Werbeanlagen in den baulichen Zusammenhang einfügen und sich den Gebäuden unterordnen. Das Ziel ist ein homogeneres, ruhigeres Stadtbild. Darüber hinaus werden direkt angrenzende Wohnnutzungen vor störenden Lichtimmissionen bewahrt.

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung eine Ausnahmeregelung für die beiden Sondergebiete (SO1 und SO2) getroffen. Demnach ist innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je Sondergebiet maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Höhe von 7,00m nicht überschreiten und die Ansichtsfläche der Werbetafel darf nicht größer als 6,00m² sein. Dies begründet sich zum einen aufgrund der Bestandssituation und zum anderen aus Erfahrungen in Bezug auf Werbemaßnahmen in der Einzelhandelsentwicklung. Um einen möglichst großen Werbeeffekt erzielen zu können, werden freistehende Werbetafeln grundsätzlich möglichst nah an der öffentlichen Verkehrsfläche platziert. Um der häufenden Störung von Werbeanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entgegenzuwirken aber gleichzeitig im Bauantragsverfahren Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vermeiden, wird für jedes Sondergebiet eine freistehende Werbeanlage zugelassen.

6.6. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte, Tondach- oder Betondachsteine in rot, dunkelbraun oder anthrazit ähnlich den RAL-Farben 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 2004 Purpurrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7024 Graphitgrau, 9011 Graphitschwarz zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten flachen und geneigten Dächern.

6.7. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Plangebiet können die Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie versehen werden.

Um die Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus sicherzustellen, sind die Anlagen um 0,50cm eingerückt von der Traufe oder dem Ortsgang anzubringen.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden im Plangebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen allerdings nur auf Dachflächen zulässig. Bei Satteldächern ist keine Aufständigung der Anlagen möglich, sondern nur eine Montage bzw. Integration direkt auf der Dachfläche. Damit wird vermieden,

dass der Anblick der Dachflächen durch diese Anlagen in einer ungewollten Weise dominiert wird und die architektonische Form der Gebäudekörper gestört wird.

6.8. Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist je nach Art und Größe über die Baumschutzsatzung der Stadt Herford vom 06.07.2001 geschützt. Ausnahmen vom Baumschutz können im Einzelfall erteilt werden, wenn die nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen sind in jedem Ausnahmefall zu leisten.

6.9. Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche und sonstige technische Erschließung ist gesichert über die beiden Landesstraßen Enger- und Diebrocker Straße sowie die kommunale Straße Westring, Diebrocker Straße. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

6.10. Brandschutz

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW 2018 eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 1600 l/min (96m³) für mindestens zwei Stunden für ausreichend gehalten. Hinweis: Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300m um das Objekt (Löschbereich) gedeckt 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 bar betragen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

7.1 Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung

Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich, da Bauflächen von weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Die allgemeine Vorprüfung nach §7 UVPG ist erfolgt. Im Rahmen der Vorprüfung konnten keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt werden.

Zusätzlich muss in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festgestellt werden, ob als Folge der künftigen Nutzungen

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden sowie
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Das B-Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes 3818 Quadrant 3. Für die Lebensraumtypen „Fließgewässer, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude“ werden 14 Säugetierarten (zählen alle zur Ordnung der Fledermäuse), 16 Vogelarten, eine Amphibien und eine Reptilienart als Planungsrelevante Arten aufgelistet.

Es ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung der Planung keine Lebensraumstätten vernichtet werden. Es wird nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung erwartet. Im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten kann es betriebsbedingt zu Lärm- und Staubimmissionen kommen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der potentiell vorhandenen Tierarten ist nicht wahrscheinlich. Daher wird auf eine vertiefende Art-zu-Art-Betrachtung verzichtet.

7.2 Ökologischer Ausgleich

Nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz müssen bauliche Eingriffe in Natur- und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da es sich um ein Bestandsquartier mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, besteht keine ökologische Ausgleichsverpflichtung.

7.3 Immissionen

In dem mit (b) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA) können durch Verkehrslärm der Diebrocker Straße und des Westrings sowie Immissionen aus den benachbarten Sonder- und Gewerbegebieten auftreten. Der Verkehrslärm der Diebrocker Straße und des Westrings wurde bereits im Jahr 2011 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8.52 Ä 1.11 „Schlosserstraße“ untersucht. Hier gehen vom Kreisverkehr Emissionspegel tagsüber von 57,9 und

nachts von 50,5 dB(A) aus.⁴ Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass diese zeitweise für Mischgebiete (MI) geltenden Richtwerten/ Orientierungswerten erreichen können. Da es sich bei der Verkehrssituation und Wohnbebauung um Bestand handelt, besteht hinsichtlich der Einwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen für betroffene Bürger kein rechtlicher Abwehranspruch. Der Baulastträger einer Verkehrsanlage ist nur dann verpflichtet Schallschutzmaßnahmen zu realisieren, soweit ein Neubau oder eine wesentliche Änderung einer bestehenden Verkehrsanlage erfolgt.

7.4 Altlasten/ Bombenbetroffene Zone

Im Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Altlasten. Im nördlichen Planbereich bis zur Engerstraße befindet sich die ehem. Motorenfabrik König. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Fabrik der Metallherzeugung und -verarbeitung. Der Altstandort wird unter der Nummer TK 3817 MM 147 geführt. Zu diesem Standort gibt es eine umfangreiche Altlastenuntersuchung.

Der Altstandort ist im Rahmen von Gefährdungsabschätzungen nach BBodSchG auf umweltgefährdende Stoffe untersucht worden. Nach aktuellem Kenntnisstand geht von dem Altstandort keine Gefahr für Mensch und Umwelt aus.

Der östliche Randbereich des Geltungsbereiches fällt innerhalb der bombenbetroffenen Zone.

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 8.52 „Schlosserstraße“, Änderung 1.11, Stand 16.06.2011, Seite 13

7.7. Kosten

Der Stadtverwaltung entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Herford, den 14.05.2021

Im Auftrag

(Maike Wöhler)

Abteilungsleitung

Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten