

Abwägungstabelle Stand: 02.02.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrenname: "Heidestraße"

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 21.10.2021 - 22.11.2021

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	20604	<p>Erstellt am: 06.11.2021</p> <p>Mit Schreiben vom 27.10.2021 teilen Sie uns die von der Stadt Herford beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes mit. Wir befürchten, dass die Änderung schwerwiegende Eingriffe in die Ausübung unseres Gewerbebetriebes zur Folge hat. Gestatten Sie uns kurz auf die Firmengeschichte einzugehen. Wir haben ab 1905 stationäre Großmotoren gebaut, bis in die 1990iger Jahre. Ein Teil der alten Firmengebäude wurde dann abgerissen, ein Teil unter Denkmalschutz gestellt und mit erheblichem finanziellen Aufwand ein Neubau errichtet, in dem sich heute Ladengeschäfte, Dienstleister, Büros und auch Wohnungen befinden. In den noch vorhandenen historischen Hallen befindet sich, neben zwei historischen Großmotoren, u.a. eine Tanzschule und ein Event Center. Mit Genehmigungsbescheid der Stadt Herford vom 28.01.2021 wird der Betrieb tagsüber mit bis zu 60 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) erlaubt. Diese Nutzung ist mit dem geplanten Mischgebiet unvereinbar. In der Vergangenheit war der gesamte Bereich als Industriegebiet ausgewiesen. Dieser wurde dann zum Gewerbegebiet. Der Teil, der jetzt als Mischgebiet ausgewiesen werden</p>	<p>Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, in welchen Bereichen der geplanten Bebauung (Heidestraße 6 und 7) schutzbedürftige Räume möglich sind und ob die vorgegebenen Immissionsrichtwerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder durch architektonische Selbsthilfe (z.B. durch schalltechnisch optimierte Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und/oder der Grundrisse, so dass keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen in nördliche bzw. nordwestliche Richtung vorhanden sind) unterschritten werden können. Die Schallimmissionssituation wurde nach der TA Lärm für einen Tages- und Nachtbetrieb beurteilt.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Prognose der Schallimmissionen verwiesen.</p> <p>Es werden entsprechende Schallschutzfestsetzungen formuliert.</p>

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>soll, befindet sich wie eine Insel in dem vorhandenen Gewerbegebiet. Hier ist zu berücksichtigen, dass in dem fraglichen Bereich eine Grenzbebauung besteht. Die bei uns entstehenden, genehmigten Immissionen wirken unmittelbar auf das angrenzende Mischgebiet. Wir beabsichtigen zudem. Die weitere, direkt an das Event Center angrenzende historische Halle dafür mit zu nutzen, was bei der beabsichtigten Planung nicht möglich sein dürfte. Die 2 historischen Großmotoren werden zu Demonstrationszwecken oder besonderen Anlässen auch in Betrieb genommen, mit den damit verbundenen Geräuschbelästigungen. Es erscheint rechtswidrig, eine Bebauungsgrenzlinie zwischen Gebäude zu legen, die durch eine Grenzbebauung miteinander verbunden sind. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes erfolgt allein deshalb, weil ein Dritter die Errichtung eines im Gewerbegebiet unzulässigen Bauvorhabens plant. Es ist aber unzulässig Interessen Einzelner normativ zu regeln. Weiter ist m.E. das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB nicht berücksichtigt worden, in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes befürchten wir schwerwiegende Eingriffe in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb und eine Behinderung weiterer Planung. auf die Lärmimmissionen haben wir die Stadt Herford bereits mit Schreiben vom 24.06.2021 hingewiesen. Eine Kopie ist beigefügt. Eine Antwort haben wir nicht erhalten.</p>	<p>Randbedingungen (siehe unten) die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten <u>unterschritten</u> werden.</p> <p>Die bestehenden Betriebe werden demzufolge in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt. Im Zuge des Abwägungserfordernisses gem. § 1 Abs. 6 BauGB sei erwähnt, dass neben den genannten kulturellen und wirtschaftlichen Aspekten auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die sozialen Bedürfnisse (auch alter Menschen) sowie die Belange des Umweltschutzes (Nachnutzung von Bestandsgebäuden) Berücksichtigung finden und eine Verträglichkeit dieser Nutzungen im Zuge der Schallprognose aufgezeigt wurde.</p> <p>Ferner werden die Belange der anliegenden Gewerbebetriebe ausführlichst im schalltechnischen Gutachten betrachtet und hierzu schalltechnische Maßnahmen benannt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte unterschritten werden, sofern entsprechende Maßnahmen eingehalten werden</p> <p>Die Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen sind im Kapitel 10 des Gutachtens ausformuliert und beinhalten Folgendes:</p>	

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Die Schallbewertung bezieht sich auf den baurechtlich genehmigten Bestand. • Um die umliegenden Gewerbetreibenden in keiner Art und Weise in ihrem genehmigten Bestand einzuschränken werden für Neubebauung von Wohngebäuden auf dem Grundstück Heidestraße 6 ergänzende Schallschutzmaßnahmen wie eine schalltechnisch optimierte Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und/oder der Grundrisse festgesetzt. • Für die Neubauplanung Heidestraße 7 wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen Richtung östlicher Nachbarbebauung vorzusehen sind. 	
2.	20522	<p>Erstellt am: 16.11.2021</p> <p>Die Belfry Limited Partner S.à.r.l. mit Sitz avenue de la Gare 42-44 in 1610 Luxembourg ist als Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Herford, Flur 14, Flurstücke 371 und 373 ("Grundbesitz") im Grundbuch von Herford beim Amtsgericht Herford auf Blatt 6099 eingetragen.</p> <p>Wir nehmen Bezug auf das Schreiben der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld vom 27. Oktober 2021, in welchem wir Kenntnis erhielten von der Aufstellung des Bebauungsplanes 8.51 Änderung Nr. 2.21 "Heidestraße" der Stadt Herford, Aufstellungsbeschluss der Änderung</p>	<p>Inzwischen liegt eine Schalltechnische Prognose vor, in welcher die angrenzenden Immissionen dahingehend geprüft wurden, ob die Realisierung des neuen Vorhabens aus schalltechnischer Sicht (gem. TA Lärm) grundsätzlich möglich ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten</p>	<p>Es werden Festsetzungen zum Schallschutz für die Mischgebiete formuliert, um den genehmigten Bestand des westlich liegenden Gewerbegebietes nicht einzuschränken.</p>

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Nr. 2.21 vom 18.03.2021, beschlossen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford (BA/22/2021) und mit Bezug auf die Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Stadt Herford zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Auslegungsbeschluss für die Änderung Nr. 2.21 vom 23.09.2021, beschlossen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford (BA/46/2021), mit Auslegung im Zeitraum vom 21.10.2021 bis zum 22.11.2021.</p> <p>Wir sind die Eigentümerin des direkt angrenzenden Grundbesitzes an der nord-östlichen Grenze des ausgewiesenen Geltungsbereiches der Änderung Bebauungsplanes 8.51 Nr. 2.21 "Heidestraße".</p> <p>Wir erheben daher fristgerecht nachfolgende Einwendungen gegen das Bauvorhaben, wie im nachfolgenden Teil B begründet ausgeführt.</p> <p>A. Sachverhalt: Folgender Sachverhalt liegt den Einwendungen zugrunde: I. Grundbesitz der Belfry Limited Partner Die Belfry Limited Partner S.à.r.l. mit Sitz 42-44 avenue de la Gare in 1610 Luxembourg ist als Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Herford, Flur 14, Flurstücke 371 und 373 im Grundbuch von Herford beim Amtsgericht Herford auf Blatt 6099 eingetragen und direkte Nachbarin zum Geltungsbereich der betroffenen Bebauungsplanänderung. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Der Grundbesitz liegt im Bereich des Bebauungsplanes 8.51 der Stadt Herford, der das Areal gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Genehmigt wurde durch die Stadt Herford mit Baugenehmigung Az. 63.40.HF.8/03-0 vom 01.07.2003 und NT vom 20.08.2004 (geänderte Ausführung der Stellplatzanlage) die „Errichtung</p>	<p>unterschritten werden.</p> <p>Die Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen werden im Kapitel 10 des Gutachtens aufgeführt. Die angrenzenden Betriebe werden demzufolge in Ferner werden die Belange der anliegenden Gewerbebetriebe ausführlichst im schalltechnischen Gutachten betrachtet und hierzu schalltechnische Maßnahmen benannt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte unterschritten werden, sofern entsprechende Maßnahmen eingehalten werden</p> <p>Die Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen sind im Kapitel 10 des Gutachtens ausformuliert und beinhalten Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Schallbewertung bezieht sich auf den baurechtlich genehmigten Bestand. • Um die umliegenden Gewerbetreibenden in keiner Art und Weise in ihrem genehmigten Bestand einzuschränken werden für Neubebauung von Wohngebäuden auf dem Grundstück Heidestraße 6 ergänzende Schallschutzmaßnahmen wie eine schalltechnisch optimierte Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und/oder der 	

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>eines Lebensmittel- und eines Getränkemarktes sowie eines Backshops“ mit 108 PKW Stellplätzen. Nach der Baugenehmigung und der zugehörigen Objektbeschreibung und Flächenberechnungen hat die Bauaufsicht eine Nahversorgungsstandort mit folgenden Kennwerten genehmigt: Genehmigt und errichtet wurden 3 Mieteinheiten mit in Summe 1.614,51 qm Bruttogrundfläche (BGF) und 1.488,69 qm Nutzfläche (NF). Im Einzelnen: Ein Lebensmittel-SB-Markt mit 953,79 qm NF, ein Getränkemarkt mit 500,74 qm NF, ein Backshop mit 52,16 qm NF. Genehmigt und errichtet wurden 3 Mieteinheiten mit in Summe 1.150,51 qm Verkaufsfläche (VKF). Im Einzelnen: Ein Lebensmittel-SB-Markt mit 698,30 qm VKF, ein Windfang mit 17,00 qm VKF, ein Getränkemarkt mit 399,64 qm VKF, ein Backshop mit 35,57 qm VKF. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück mit Zufahrt von der Engerstraße eine genehmigte und betriebene Tankstelle.</p> <p>II. Hansestadt Herford</p> <p>Mit Stand Mai 2015 erfolgte durch die Hansestadt Herford die Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford (BBE, Standort und Kommunalberatung Münster) Teil1 und Teil 2 mit Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstruktur des Stadtgebietes, rechtskräftig durch den Ratsbeschluss der Stadt Herford vom 19.06.2015.</p> <p>Der Areal des Grundbesitzes der Belfry Limited Partner S.à.r.l. liegt dabei im darin ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Standort Engerstraße / Westring. Der Standortbereich Engerstraße / Westring in der westlichen Kernstadt ist Standort mehrerer Lebensmitteldiscountmärkte ergänzt um sonstige Fachmärkte und ergänzende Nutzungen. Wesentliche Magnetbetriebe der Nahversorgung sind hier die Anbieter ALDI, LIDL, PENNY und LÖSCHDEPOT. Als wesentliche Veränderung zu 2008 haben sich die</p>	<p>Grundrisse festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Neubauplanung Heidestraße 7 wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen Richtung östlicher Nachbarbebauung vorzusehen sind. <p>Zudem ist zu erwähnen, dass das (Neu)-Bauvorhaben der zukünftigen Wohnbebauung nicht wesentlich näher an den bestehenden Betrieb rückt als heute bereits bestehende und genehmigte Wohngebäude in der Nähe (Heidestraße 10, Engerstraße 39). Diese wurden seinerzeit als Gewerbegebiet festgesetzt, genießen aber nach wie vor auch einen Bestandsschutz.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich also keine neuen Schutzansprüche der Wohnbebauung gegenüber dem Betrieb. Die neue Wohnbebauung ist entsprechend der o.g. Schallschutzmaßnahmen zu realisieren, sodass auch hiervon keine nachträglichen immissionsrechtliche Anordnungen oder Beeinträchtigungen gegenüber des Einwenders einhergehen.</p>	

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Umfirmierung des ehemaligen PLUS-Marktes in PENNY, die Verlagerung des ALDI-Marktes sowie die Ansiedlung der Anbieter TAKKO und EURONICS eingestellt. Durch die Standortgemeinschaft mehrerer Einzelhandelsbetriebe übernimmt der bislang (2008) als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Bereich stadtteilübergreifend eine Versorgungsfunktion für einen erweiterten Einzugsbereich im westlichen Siedlungsbereich. Die Empfehlungen zu Entwicklung und Sicherung des Standortes wurden darin wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zur Stärkung der flächendeckenden Grundversorgung - Verbesserung des Betriebstypenmixes - Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung marktfähiger Formate - Perspektivisch Regionalplanänderung notwendig <p>Die Ausweisung erfolgt daraus schlüssig im Sinne der Nahversorgungszentren in Herford als Zentraler Versorgungsbereich NVZ Engerstraße.</p> <p>III. Änderungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 8.51. 2.21 "Heidestraße" Am 18.03.2021 erfolgte im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford (BA/22/2021), der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan 8.51 Nr. 2.21 "Heidestraße". Das Bebauungsplanverfahren beinhaltet die Änderung der Gewerbegebietsdarstellung zum Mischgebiet zur Stärkung der Wohnnutzung sowie der Ermöglichung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. 2.21 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, wobei auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.</p>		

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Gemäß Begründung zum Vorentwurf, Stand: 23.08.2021 als Anlage 4 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde unter Punkt 4 , Städtebauliches Konzept, ausgeführt: Für den Standort der ehemaligen Recyclingbörse ist die Revitalisierung des Bestandes zu einer Pflegeeinrichtung mit 19 Intensivpflegebetten geplant. Der Bestand weist eine III-Geschossigkeit und teilweise eine abweichende Bauweise, hier: Grenzbebauung zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude auf In einem Schallgutachten werden zu der Grenzbebauung noch Aussagen zu möglichen Schallimmissionen und deren Begegnung durch bauliche Maßnahmen gemacht, die entsprechend durch Festsetzungen gesichert werden. In diesem grenzständigen Übergang sollen nur Nebenräume angeordnet werden, um die angrenzende Gewerbenutzung hier: Gastronomie nicht einzuschränken.</p> <p>Weiterhin wurde gemäß Begründung zum Vorentwurf, Stand: 23.08.2021 als Anlage 4 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unter Punkt 6.4, Immissionen, ausgeführt: Im Bebauungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Von Bedeutung ist hier insbesondere die östlich angrenzende Kultureinrichtung in der ehemaligen denkmalgeschützten Motorenfabrik König, die durch die geplante Mischgebietsausweisung nicht eingeschränkt werden darf. Ein schalltechnisches Gutachten ist in Vorbereitung.</p> <p>B. Einwendungen: Die Angrenzer-Situation entlang der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der Lage im ausgewiesenen NVZ Engerstraße wurde bisher mit Bezug auf unseren Grundbesitz nicht ausreichend gewürdigt. Daher möchten wir folgenden Punkte als begründetet Einwendungen formulieren.</p> <p>1. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes 8.51 Nr. 2.21</p>		

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>“Heidestraße“ ist der Betrieb der bestehenden Nutzungen (“Nahversorgungsstandort“) auf unserem Grundbesitz und die damit einhergehenden Lärmemissionen zu berücksichtigen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass im Zuge einer etwaigen Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich und der damit verbundenen näher rückenden Wohnbebauung keine nachträglichen immissionsrechtlichen Anordnungen i.S.d. § 24 BImSchG oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich des Betriebes und der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes getroffen bzw. auferlegt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die aktuell ausliegenden Unterlagen zur Änderung , i.e. Planteile und Begründungen, führen zum Heranrücken schutzbedürftiger Räume an die gemeinsame Grundstücksgrenze und Annäherung an die vorhandenen Schallquellen. Darüber hinaus fixieren die neu geplanten Baukörper/Baugrenzen und eine erforderlich erfolgende Schalltechnische Untersuchung mit Niederschlag in den zukünftigen Textlichen Festsetzungen die bestehenden genehmigten Nutzungen auf dem Grundstück. Das zur nachhaltigen Standortsicherung erforderliche Gestaltungspotential auf dem Grundstück wird unzulässig reglementiert.</p> <p>2. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes 8.51 Nr. 2.21 “Heidestraße“ ist sicherzustellen, dass sich durch eine etwaige Genehmigung des Vorhabens das Gesamtgepräge des vorliegenden Gebietes als faktisches Gewerbegebiet nicht verändert und mithin der Anspruch der Eigentümerin auf Gebietserhaltung sichergestellt wird.</p> <p>Begründung: Die aktuell ausliegenden Unterlagen zur Änderung , i.e. Planteile und Begründungen, führen zur Auflösung des Gesamtgepräge als Gewerbegebiet und der diesbezüglichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Immissionsrichtwerte. Grundsätzlich gebietstypische</p>		

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Betriebsänderungen oder -erweiterungen werden damit unzulässig ausgeschlossen.</p> <p>3. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes 8.51 Nr. 2.21 "Heidestraße" ist sicherzustellen, dass durch Schallgutachten Aussagen entlang aller angrenzenden Nutzungen zu möglichen Schallimmissionen und deren Begegnung durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung gemacht und diese entsprechend durch Festsetzungen gesichert werden.</p> <p>Begründung: Die aktuell ausliegenden Unterlagen zur Änderung , i.e. Planteile und Begründungen, weisen nur ausgesuchte Untersuchungsbereiche aus und referenzieren nicht erkennbar auf den Gesamtzusammenhang. Festsetzungen solcher Art sind im Vorentwurfsstand des Plangebietes bisher nicht vorhanden.</p> <p>4. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes 8.51 Nr. 2.21 "Heidestraße" ist sicherzustellen, dass für die Bedeutung als Bestandteil des durch das fortgeschriebene Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford ausgewiesene NZV Engerstraße/Westring, der darin ausgewiesenen Zentren-Zusammenhang sowie die darin erforderlichen Entwicklungspotentiale für den marktgerechten und Nachhaltigen Betrieb erhalten und gesichert werden.</p> <p>Begründung: Die aktuell ausliegenden Unterlagen zur Änderung , i.e. Planteile und Begründungen, führen zur Auflösung des Zusammenhanges des ausgewiesenen NVZ Engerstraße/Westring und damit zur Beschneidung der erforderlichen Entwicklungspotentiale zur Sicherung des NVZ Standortes. Wir wollen abschließend darauf hinweisen, dass wir den gestalterischen Planungen und Entwicklungen der Hansestadt Herford als auch der zukünftigen</p>		

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Nachbarn nicht grundsätzlich im Wege stehen möchten. Uns ist allein daran gelegen, Teil der nachhaltigen Standortentwicklung des ausgewiesenen Nahversorgungszentrum zu sein, für welches das erforderliche Entwicklungspotential erhalten bleiben muss.		