

HANSESTADT HERFORD

Der Bürgermeister

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und
Geodaten

Vorlage öffentlich

Nummer: BA/11/2022

Herford, 24.01.2022

Vorblatt für Verwaltungsvorlage

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2022	Beratung und Beschluss

Beschlussvorschlag:

„Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford beschließt den Entwurf der Änderung 2.21 des Bebauungsplans Nr. 8.51 „Heidestraße“ gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt.“

Thema/Beratungsgegenstand Bebauungsplan Nr. 8.51 "Heidestraße", Änderung 2.21 hier: Entwurfsbeschluss
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Fachliche Zielsetzung: Änderung der Gewerbegebietsdarstellung in Mischgebiet, um die Wohnnutzung zu stärken sowie soziale und gesundheitliche Einrichtungen zu ermöglichen.
Darstellung der Historie: Im Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“, rechtskräftig seit 1991, wird der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Verfahren: <ul style="list-style-type: none">• Aufstellungsbeschluss am 18.03.2021 im Bau- und Umweltausschuss, BA/22/2021• Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Herford am 13.10.2021• Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger vom 21.10.2021 bis zum 22.11.2021

Perspektive:

Mit der Überplanung soll dem tatsächlich vorhandenen Bestand und den planerischen Zielvorstellungen, die Gemengelage zu einem Mischgebiet in Innenstadtnähe zu entwickeln, Rechnung getragen werden.

Auswirkung auf den Klimaschutz / Ziele des Klimaschutzkonzeptes:

Der Klimaschutz ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Zusätzlich soll der Klimaschutz in der Hansestadt Herford eine zunehmend wichtige Rolle einnehmen. Das Ziel ist, dass Herford 2045 klimaneutral ist, bis 2030 sollen 60 % und bis 2040 88 % CO₂ eingespart werden. Die Stadt Herford hat damit ihre Ziele den neuen Zielen der Bundesregierung angepasst.

Aufgrund der heutigen zulässigen Grundflächenzahlen laut BauNVO und der damit verbundenen Versiegelung von 0,8 in Gewerbegebieten wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und mit kleineren überbaubaren Flächen eine Minimierung der Bodenversiegelung erreicht.

Die Nachnutzung mindergenutzter Grundstücke entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Ferner werden für Neubauten eine Dachbegrünung und die Nutzung von Photovoltaik festgesetzt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt zur angemessenen Grüngestaltung des Plangebietes und zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation bei. Darüber hinaus wird das Anlegen von Stein- und Schottergärten als unzulässig festgesetzt, sodass eine Durchgrünung der Vorgärten gewährleistet wird.

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja	
	Produkt/ Sachkonto /Wirtschaftsplan			
Bezeichnung/ Nr.				
Ergebnisplan/ Erfolgsplan	lfd. Jahr	Folgejahr/e		
Erträge EUR				
Personalkosten (zusätzlich)				
Sachkosten				
Abschreibung				
Zinsaufwand				
Summe Aufwand EUR		0,00 €	0,00 €	
Saldo		0,00 €	0,00 €	
	Produkt/ Sachkonto /Wirtschaftsplan			
Finanzplan/ Investitionsplan	lfd. Jahr	Folgejahr/e		
Bezeichnung/ Nr.				
Einzahlungen Fördermittel				
Einzahlungen Beiträge etc.				
investive Auszahlungen				
Saldo		0,00 €	0,00 €	
Im Plan vorgesehen				
ÜPL/APL bereitzustellen				
einzuplanen Folgejahr/e				

Anmerkungen

Erläuterungen zum Finanzkasten:

1. Es handelt sich um eine vereinfachte Darstellung.
Bei Bedarf können Zeilen hinzugefügt werden.
2. Für die Folgejahre ist nur der Wert des ersten Jahres anzugeben.
Gravierende Änderungen der Folgejahre können bei Anmerkungen benannt werden.
3. Personalkosten sollten nur angegeben werden, wenn die Aufgabe nicht mit vorhandenem Personal erledigt werden kann. Werte nach KGST.
4. Berechnung der Abschreibung nach dem Bewertungsleitfaden der Stadt Herford.
ggfls. Rücksprache mit der Anbu
5. Für die Ermittlung des Zinsaufwandes sollte vereinfacht mit 2% Verzinsung gerechnet werden.
Formel: Anschaffungswert-Drittmittel/2 * 2% Verzinsung

Sachverhalt:

1. Verfahren

Für die Bebauungsplanänderung Nr. 2.21 des Bebauungsplanes Nr. 8.51 „Heidestraße“ wurde am 18.03.2021 der Aufstellungsbeschluss (BA/22/2021) gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 13.10.2021 im Amtsblatt des Kreises veröffentlicht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.10.2021 bis einschließlich zum 22.11.2021.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung zur Revitalisierung von Gewerbebrachen/-flächen aufgestellt. Von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und der Information über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Geltungsbereich und Planungsziel

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2.21 des Bebauungsplans Nr. 8.51 „Heidestraße“ liegt im Westen der Hansestadt Herford, südlich der Engerstraße und schließt direkt an den Bebauungsplan Nr. 8.81 „Nahversorgungszentrum Westring“ an. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1,6 ha. Die zentrale Erschließung erfolgt durch die Heidestraße.

Die Änderung 2.21 umfasst einen Bereich an der Heidestraße, in dem unter anderem der aufgegeben Standort der Recyclingbörse liegt. Die ältere Bestandsbebauung wird durch große Dienstleistungsunternehmen und teilweise Wohnnutzung geprägt. Damit sind faktisch keine emittierenden Gewerbebetriebe mehr vorhanden, sondern nur noch gemischte Nutzungen. Für die betroffenen Grundstücke gibt es Planungen für eine Einrichtung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Dabei soll das Bestandsgebäude der ursprünglichen Möbelfabrik (Heidestraße Nr. 7) erhalten und um einen Neubau ergänzt werden.

3. Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan stellt seit der 42. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, sodass die Änderung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung entspricht. Auch der Entwurf des Regionalplanes OWL stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.51 „Heidestraße“, Änderung Nr. 2.21 als ASB dar.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford derzeit fast ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt und deckt sich nicht mit der geplanten Nutzung gemischte Baufläche. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an gemischte Baufläche angepasst.

Derzeitiger Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“, seit 1991 rechtskräftig, setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiete und nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete

fest. Mit Rechtskraft des Änderungsbereiches, wird der derzeitige Bebauungsplan in diesem Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen und Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die mit den entsprechenden Eingaben und dem Abwägungsvorschlag in der Anlage 1 aufgeführt sind. Aus den Eingaben haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Es wurde eine Nutzungseinschränkung der angrenzenden Betreiber befürchtet. Daher erfolgte eine genaue Prüfung der schalltechnischen Situation des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes, der nördlich angrenzenden Tankstelle und des Einzelhandelsbetriebes.

Das schalltechnische Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

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 unterschritten werden können. Die Schallimmissionssituation wurde nach der TA Lärm für einen Tages- und Nachtbetrieb beurteilt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen (Kapitel 10 des Schallgutachtens) die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden.

Dabei wird klargestellt, dass es sich um eine Beurteilung des Emissionsverhaltens der genehmigten Betriebe, die im Einwirkungsbereich auf das Plangebiet liegen, handelt. Wenn in den benachbarten Gewerbebetrieben Betriebsabläufe verändert oder ausgeweitet werden, so muss dies bei dieser Betriebserweiterung erneut schalltechnisch geprüft werden. Die umliegenden Gewerbetreibenden sind aufgrund des neu geplanten Mischgebietes aufgrund der Berechnung des Gutachtens in ihrem heutigen Betrieb in keiner Art und Weise eingeschränkt.

Es wird dabei festgesetzt, dass zukünftig geplante Wohngebäude im Bereich des Mischgebietes Heidestraße 6 für die nordwestlich gelegenen Fassaden und Fenster sowie für Nutzungsänderungen an den Bestandsgebäuden an der Engerstraße im Plangebiet ergänzende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sie beziehen sich auf eine 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 oder diese in einer Schallschutzklasse 3 auszuführen sind.

Für die Neubebauung Heidestraße 7 (geplante Pflegeeinrichtung) wird festgesetzt, dass am Bestandsanbau zur alten Motorenfabrik im Osten (Immissionsorte IO3 und IO4) nur Räume ohne Schutzanspruch für die Nachtzeit (z.B. Büros) vorgesehen werden dürfen oder alternativ untergeordnete Räume wie z.B. Flure, Technikräume, WCs, Bäder und Abstellräume etc. Durch diese Auflagen kann in dieser innenstadtnahen Gemengelage eine urbane Mischnutzung in alten gewerblichen Gebäuden entstehen.

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Abwägungstabelle mit den entsprechenden Eingaben und dem Abwägungsvorschlag aufgeführt (Anlage 2).

Aus den Eingaben und Abstimmungsgesprächen ergeben sich gegenüber dem Vorentwurf folgende Änderungen:

- Aufnahme eines Hinweises, dass wenn bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe oder Altablagerungen vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren
- Aufnahme eines Hinweises, dass für alle Maßnahmen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz die Erlaubnispflicht für Veränderungen besteht, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen.
- Durchführung der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung Detmold, welcher inzwischen zugestimmt wurde. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits heute als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt wird (42. Änderung des Regionalplanes Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld)

5. Weitere Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf

Im Vergleich zum Vorentwurf haben sich, neben den Änderungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, folgende wesentliche Änderungen ergeben:

- Das MI3-Gebiet wurde, aufgrund der Möglichkeit im Zuge der abweichenden Bauweise an die Grundstücksgrenze zu bauen (§ 22 Abs. 4 BauNVO), überflüssig (vorher geschlossene Bauweise)
- Das MI2-Gebiet südlich der Heidestraße wurde in zwei überbaubare Flächen aufgeteilt, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen sowie
- Die Stellplatzfläche im westlichen Plangebiet wurde durch die Festsetzung einer „Baugrenze für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen“ ersetzt, um dem heutigen Bestand Rechnung zu tragen

6. Weiteres Verfahren

Der weitere Verfahrensschritt sieht auf Grundlage des Entwurfes vor, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

(Beigeordneter)

Anlage(n)

Anlage 1_Abwägung TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 2_Abwägung Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 3_Entwurf des Bebauungsplanes

Anlage 4_ Begründung