

Bauleitplanung Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 8.51, Änderung 2.21
„Heidestraße“

Satzungsbegründung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 03.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets	4
2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	4
3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	5
4. Städtebauliches Konzept	8
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten.....	9
5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	10
5.3 Bauweise	10
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW	10
5.5.1 Fassadengestaltung.....	10
5.5.2 Dachform, Firstrichtung	11
5.5.3 Werbeanlagen.....	11
5.6 Öffentliche und private Grünflächen	11
5.6.1 Einfriedungen	11
5.6.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen.....	11
5.6.3 Spielplatz	12
5.6.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen	12
5.6.5. Errichtung von Dachbegrünungen	12
5.6.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlungsenergie	13
5.7 Verkehrsflächen, Erschließung.....	13
5.7.1 Verkehrliche Erschließung.....	13

5.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	14
5.8.1 Entwässerung	14
5.8.2 Energie / Klimaschutz.....	14
5.8.3 Brandschutz.....	14
6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur	14
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung	14
6.2 Artenschutz	15
6.3 Eingriffsbilanz	15
6.4 Immissionen	15
6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone	17
6.6 Denkmalschutz	17
7. Kosten	17

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

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 „Nahversorgungsstandort Westring“ an. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1,6 ha. Die zentrale Erschließung erfolgt durch die Heidestraße.

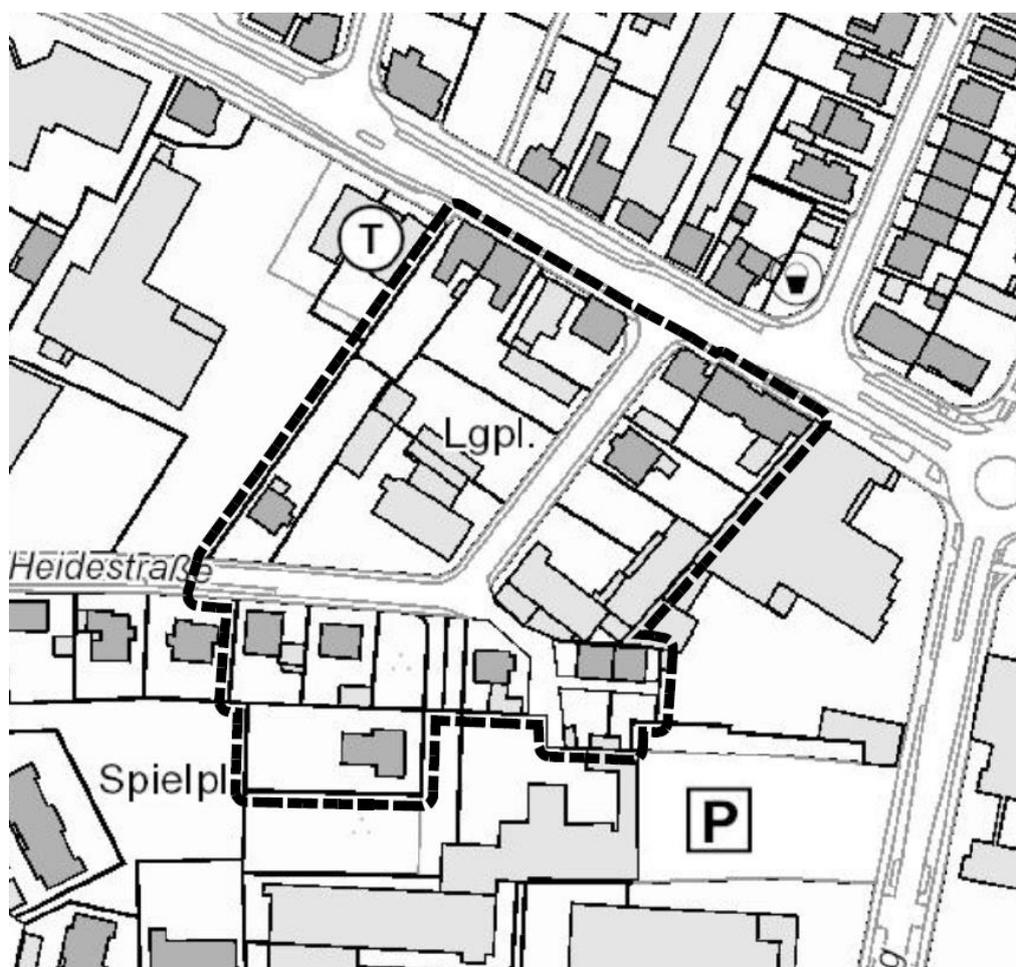


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.51 „Heidestraße“, Änderung 2.21 (Ausschnitt aus der amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung Nr. 2.21 des Bebauungsplans Nr. 8.51 „Heidestraße“ umfasst einen Bereich an der Heidestraße, in dem unter anderem der aufgegebene Standort der Recyclingbörse, einer ehemaligen Möbelfabrik aus den 20er Jahren, liegt. Die ältere Bestandsbebauung wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung, große Dienstleistungsunternehmen sowie Geschäfte und Gastronomie geprägt. Daraus ergibt sich, dass faktisch keine größeren emittierenden Gewerbebetriebe, sondern nur noch gemischte Nutzungen vorhanden sind. Damit das ehemalige Grundstück der Recyclingbörse nicht brach fällt bzw. sich dort als

Nachfolgenutzungen keine lärm- oder verkehrsintensive Vorhaben ansiedeln, wird über eine Bebauungsplanänderung die Gebietskategorie Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert. Hintergrund der Änderung 2.21 ist, dass für das Änderungsgebiet ein konkretes Interesse für eine Standortansiedlung besteht. Unter anderem möchte ein Unternehmen eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit Hilfebedarf auf den Flächen des bisherigen Standortes der Recyclingbörse realisieren. In diesem Zuge ist auch das Gelände auf der anderen Seite der Heidestraße, die bisherige Annahme der Recyclingbörse, Teil der Bebauungsplanänderung, die sich ebenfalls mittelfristig weiterentwickeln soll. Neben der Festsetzung geänderter Nutzungen sollen auch gestalterische Festsetzungen zur Schaffung einer klimaangepassten und hochwertigeren Stadtgestaltung getroffen werden, um das innenstadtnahe Quartier aufzuwerten.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Bestehender Bebauungsplan:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“ (1991) setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiete und nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete fest.

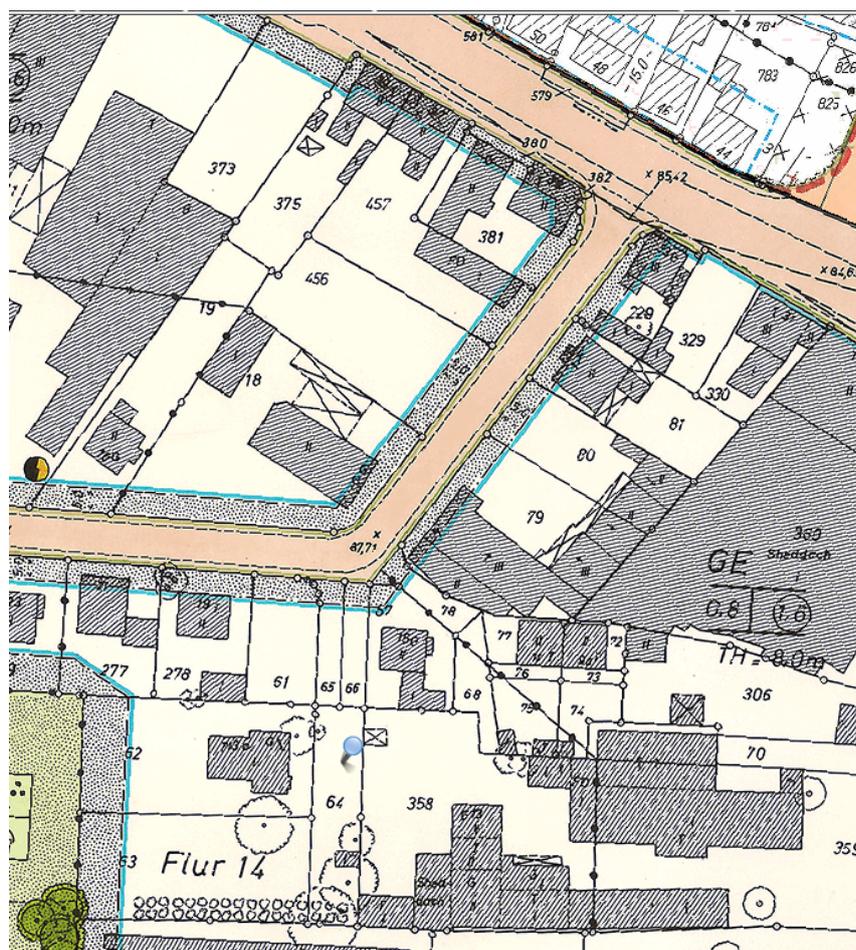


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“

Regionalplan:

Der rechtsgültige Regionalplan stellt den Änderungsbereich seit der 42. Regionalplanänderung Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Rechtskraft 08.10.2018) als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, sodass die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des Regionalplanes entspricht. Auch der Entwurf des Regionalplanes OWL stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.51 „Heidestraße“, Änderung Nr. 2.21 als ASB dar.

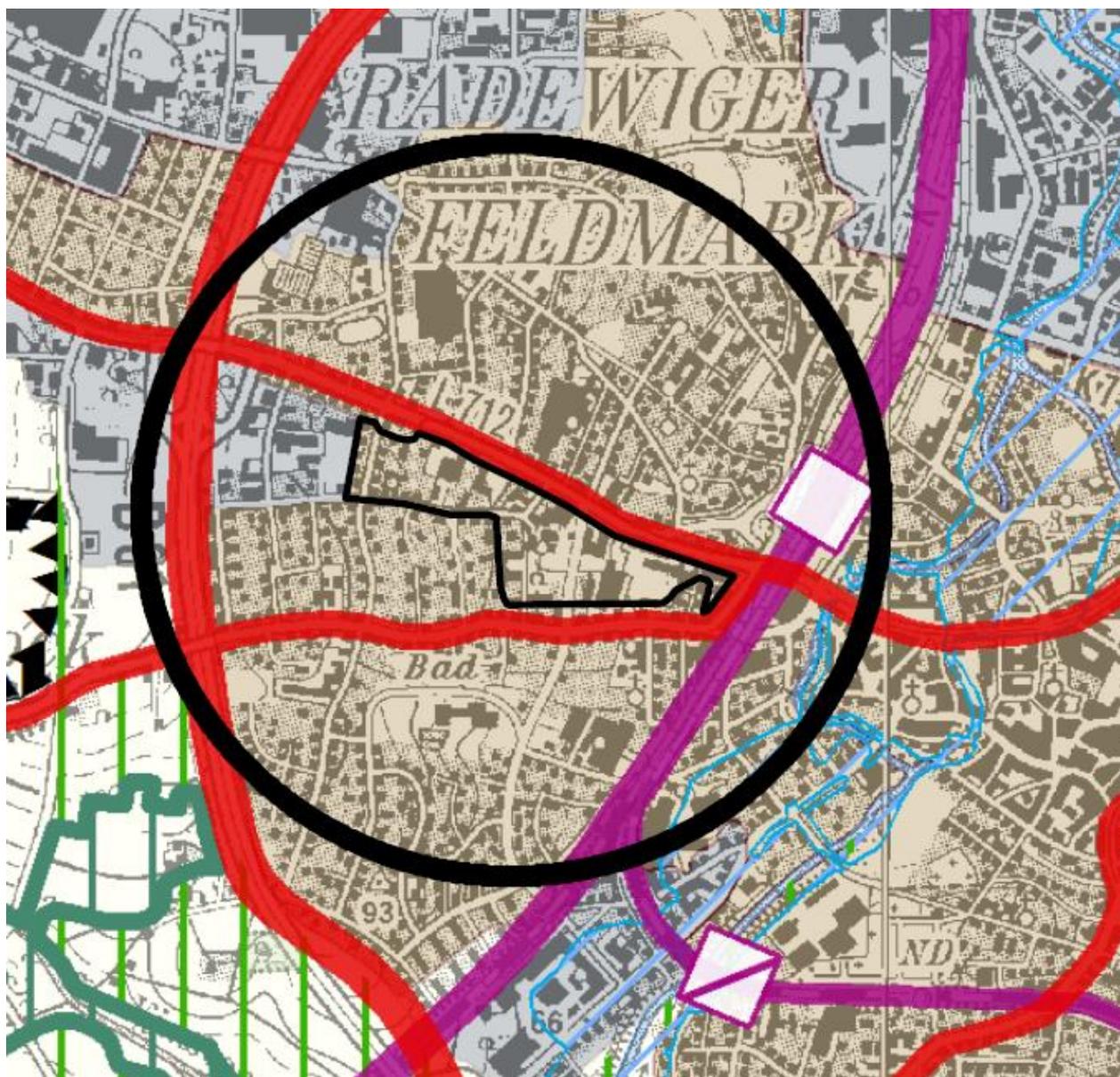


Abbildung 3: Änderungsbereich der 42. Regionalplanänderung Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

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. Dafür wird eine

Darstellung als gemischte Baufläche notwendig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford

Luftbild:

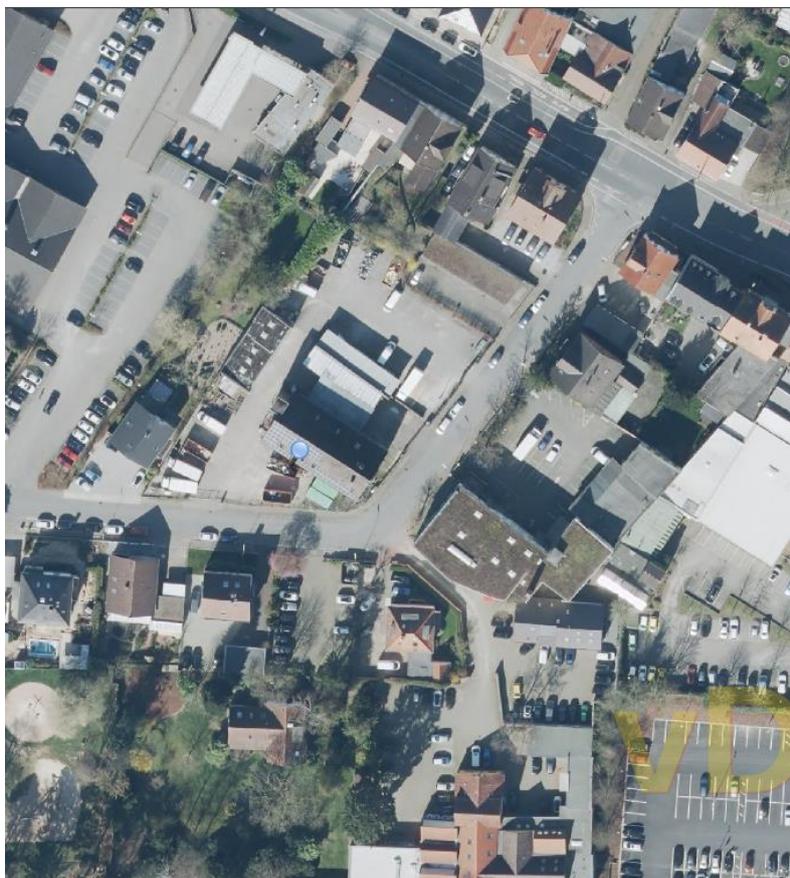


Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereichs

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung 2.21 ist am 18.03.2021 im Bau- und Umweltausschuss (BA/22/2021) gefasst worden. Der Vorentwurf wurde am 23.09.2021 im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 21.10.2021 bis einschließlich dem 22.11.2021 statt.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung der Gebietsdarstellung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet wird die Wohnnutzung gestärkt und soziale und gesundheitliche Einrichtungen ermöglicht. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen/-flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Entlang der Engerstraße und südlich der Heidestraße überwiegen gemischte Strukturen mit Wohnnutzungen und Dienstleistungsunternehmen, weswegen auch hier eine Änderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet gegeben ist. Ferner werden die überbaubaren Flächen verkleinert, um den Bereich städtebaulich zu strukturieren und eine attraktivere Bebauung zu erreichen.

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 auf. Dadurch wird eine Nutzungsänderung als Grenzbebauung zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude ermöglicht. In der vorliegenden Prognose zu Schallimmissionen werden zu der bestehenden Grenzbebauung Aussagen zu möglichen Schallimmissionen und deren Begegnung durch bauliche Maßnahmen getroffen (vgl. Kapitel 6.4). In diesem grenzständigen Übergang zum Flurstück 541, Flur 14, Gemarkung Herford sollen nur Nebenräume angeordnet werden, um die angrenzende Gewerbenutzung d.h. den gastronomischen Betrieb nicht einzuschränken.

Der geplante Neubau, II-geschossig mit Staffelgeschoss bietet 20 ambulante Pflegezimmer. Für die Neubebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, damit das Gebäude einen entsprechenden Abstand (hier: 5,00 m) zur Brandwand im Osten einhält und die angrenzende Gewerbenutzung nicht einschränkt wird. Für den Neubau wird ein Teil des bisherigen Altbaus (nördlicher Teil) abgebrochen. Die Gebäudehöhe des Neubaus wird an den Altbau angepasst.

Zur Heidestraße ist eine Gartenanlage geplant, der Eingangsbereich verbindet Alt – und Neubau. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf der ehemaligen Annahmefläche der Recyclingbörse nachgewiesen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bestandsbebauung und die geplante Neubebauung werden als Mischgebiete MI1 – MI2 festgesetzt. Sie unterscheiden sich in der Bauweise und in der Geschossigkeit.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in den Mischgebieten sind hier bewusst Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, hier: Spielhallen, ausgeschlossen. In den Mischgebieten werden zudem auch Bordelle und bordellartige Betriebe wie Eros-Center ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese an der zentral liegenden Engerstraße bereits vorhanden sind und dort besser zu erreichende Flächen aufweisen.

Des Weiteren werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da hier bereits ausreichend Angebote im Innenstadtbereich bestehen und dieser Stadtteilbezirk nicht durch weiteren Besucherverkehr belastet werden soll.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem in einem der vier ausgewiesenen Nahversorgungszentren (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford, ZNK). In den Mischgebieten werden daher Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche mit bis zu 800m² mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen. Zudem können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300m² für zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Die maximal zulässigen 300m² orientieren sich dabei an dem sog. „Herforder Laden“ des ZNK. Aufgrund dessen, dass der Änderungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines Nahversorgungszentrums liegt, wird die Funktionsfähigkeit sowie die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Stadtquartiere gestärkt. Bereits heute befinden sich entlang der Engerstraße kleinere Läden, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung oder Dekoartikel), sodass die Festsetzung dem heutigen Bestand Rechnung trägt. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen sowie der Beschränkung der Gesamtverkaufsflächen, ist nicht davon auszugehen, dass durch Nutzungsänderungen negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum ausgelöst werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke in Innenstadtnähe sowie im bereits städtebaulich verdichteten Gebiet zu ermöglichen. Zu Wohneinheiten erfolgt keine Begren-

zung im Änderungsbereich, da die vorhandene Bestandsbebauung und dessen Wohneinheiten sowohl im Geltungsbereich als auch in der Umgebung sehr heterogen sind.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Höhenfestsetzung durch die Festlegung maximaler Gebäudehöhen bei Gebäuden wird die Gebäudehöhe durch konkrete Regelungen begrenzt, die immer auf die NHN Höhen zu beziehen sind. Dadurch können das Volumen und die Höhe der Gebäude sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden. Sind mehr als zwei Bezugshöhen als NHN – Höhen bei geneigter Geländeoberfläche angegeben, ist der Wert zwischen beiden Höhen im Bereich des Baufeldes zu mitteln.

Den oberen Bezugspunkt bildet dabei der höchste Punkt des Daches, dessen Überschreitung durch technisch untergeordnete Bauteile zulässig ist.

5.3 Bauweise

Im Änderungsbereich ist die offene Bauweise und bei einem Bestandsgebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die Bestandsbebauung, die direkt an die Brandwand grenzt, gesichert. Durch die Festsetzung als Mischgebiet werden Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Zuge der Nutzung des Gebäudes eröffnet.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen basieren insbesondere auf den Planungen der Pflegeeinrichtung sowie auf Grundlage der Bestandssituation. Aufgrund der bereits starken Versiegelung des gesamten Änderungsgebietes, werden weitere Versiegelungen durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5.5.1 Fassadengestaltung

Untergeordnete Bauteile und baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich der Fenster, Wände und Dächer in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie bossierte Klinker generell unzulässig.

Diese Festsetzung ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung. Alle Neubauten sollen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.

5.5.2 Dachform, Firstrichtung

Es werden keine Dachformen festgesetzt, da sowohl Flachdächer wie auch Satteldächer im Änderungsbereich vorhanden sind. Ebenso wird bewusst auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet, da Flachdachhäuser unabhängig von ihrer Stellung die Solarenergie nutzen können.

5.5.3 Werbeanlagen

Damit der Änderungsbereich nicht durch Fremdwerbung verfremdet wird, sind Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich der Änderung 2.21 des Bebauungsplans Nr. 8.51 nur an der Stätte Ihrer Leistung zulässig. Die Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen wird in der Größe und auf die überbaubare Fläche beschränkt, damit sich die Werbeanlagen der städtebaulichen Umgebung unterordnen. Zudem soll vermieden werden, dass der Eindruck eines Gewerbegebietes erzeugt wird.

Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind generell nicht zulässig, da sie den Werbeeindruck negativ verstärken.

An der Fassade angebrachte Flachwerbung darf nicht höher als max. 1,50 m und nicht länger als 6,00 m sein. Die Größenangaben für die Flachwerbung beziehen sich jeweils auf eine Werbeanlage pro Gebäudeseite. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen. Dies dient dazu, dass sich die Werbeanlage in die architektonische Gliederung einfügt.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen

5.6.1 Einfriedungen

Eingrünungen und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu unterstützen. Sonstige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

5.6.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind einzugrünen. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen werden Stellplatzanlagen aufgelockert und gegliedert. Indem lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ohne genaue Verortung innerhalb des Grundstückes vorgegeben wird, wird dem Eigentümer eine nötige Flexibilität bei der Gestaltung bzw. Planung der Stellplatzfläche gegeben.

Um eine nachhaltige ökologische Entwicklung zu gewährleisten, werden bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern die Arten der Bäume empfohlen. Durch die Verwendung dieser Arten werden standortgerechte, einheimische Arten gesichert. Da bei diesen Arten davon auszugehen ist, dass sie besonders gut mit

den örtlichen Gegebenheiten zurecht kommen, hat ihre Anpflanzung einen nachhaltigen Effekt auf die lokale ökologische Situation.

Ebenso gilt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich), dass diese naturnah mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen sind. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Gerade die zunehmende Versiegelung führt dazu, dass sich die Flächen stärker erwärmen, Lebensraum für Flora und Fauna verloren geht und es bei Starkregen zu Überschwemmungen kommen kann. Das Grundwasser versickert nicht im Untergrund und dies führt langfristig zum Absinken des Grundwassers.

5.6.3 Spielplatz

Ein Spielplatz ist in direkter Nähe am Frieda-Nadig-Weg vorhanden.

5.6.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen

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 Ausgleichszahlung sind in jedem Ausnahmefall zu leisten.

5.6.5. Errichtung von Dachbegrünungen

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. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der beiden Lebensmitteldiscounter zur angemessenen Grüngestaltung des Plangebietes und zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation bei.

Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass 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.

5.6.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlungsenergie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zur Umwelt- und zum Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂ Emissionen vermieden werden.

Die Stadt Herford verfügt zudem über ein Klimaschutzkonzept, welches 2021 an die Ziele der Bundesregierung angepasst wurde. Demzufolge sollen bis 2030 60 % und bis 2040 88 % CO₂ eingespart werden. Bis 2045 hat sich die Stadt das Ziel gesetzt klimaneutral zu sein.

Aufgrund der Beschränkung der Mindestdachfläche von 50% für die Errichtung von Anlagen für solare Strahlenenergie wird die Möglichkeit geboten, die bestmögliche Ausnutzung der Dachflächen für solare Strahlenenergie auszuloten.

5.7 Verkehrsflächen, Erschließung

5.7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird durch die Heidestraße erschlossen, die auf die übergeordnete Engerstraße, Landesstraße 712 mündet. Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die bereits vorhandene Bushaltestelle „Annastraße“ an der Engerstraße gewährleistet, die neben Verbindungen in die Innenstadt Herfords auch Anschluss nach Spenge und Enger ermöglicht.

5.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

5.8.1 Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas ist von den in der Heidestraße liegenden Hauptleitungen gewährleistet.

5.8.2 Energie / Klimaschutz

Aufgrund der heutigen zulässigen Grundflächenzahl und der damit verbundenen Versiegelung von 0,8 in den Gewerbegebieten wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 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.

5.8.3 Brandschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.51 „Heidestraße“ ist fast vollständig bebaut. Mit den Baugenehmigungen sind die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr geprüft worden. Des Weiteren ist zu beachten:

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. 300 m 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. Nach der Richtlinie der Feuerwehr der Hansestadt Herford für Aufstellflächen und Beschilderung von Feuerwehrflächen mit Stand vom 05/2012 gilt die Erforderlichkeit von Wendepunkten.

6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Änderungsbebauungsplan für die geordnete Entwicklung von innerstädtischen Flächen durchgeführt. Nach überschlägiger Berechnung bleiben die versiegelten Flächen der Grundflächen bei einer Grundflächenzahl von 0,6 in einem 16.000 m² großen Geltungsbereich

unter der Grenze von 20.000 m², so dass die Vorprüfung des Einzelfalles nicht notwendig wird.

6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Durch die Umsetzung der Planung, die eine Umnutzung oder einen Abriss von Gebäuden ermöglicht, kann es zu einem Lebensraumverlust für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) kommen. Im Rahmen von Abriss- oder Bauanträgen ist von einem Sachverständigen zu prüfen und in einem Gutachten zu dokumentieren, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind.

6.3 Eingriffsbilanz

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Zudem werden die überbaubaren Flächen und die Ausnutzungsziffern reduziert.

6.4 Immissionen

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine Prognose von Schallimmissionen in Auftrag gegeben, um etwaige Schallimmissionen der angrenzenden Betriebe zu untersuchen und ggf. entsprechende Schallschutzmaßnahmen einzuleiten.

Im Bebauungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Ferner besteht für die Bebauung an der Engerstraße durch die direkte Lage an dieser Landesstraße eine Lärmvorbelastung. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass diese zeitweise für Mischgebiete (MI) geltenden Richtwerte/Orientierungswerte insb. nachts überschritten werden können. Da es sich bei der Wohnbebauung um Bestandbebauung handelt, besteht hinsichtlich der Einwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen für betroffene Bürger kein rechtlicher Abwehranspruch.

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen der genehmigten Betriebe die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden können.

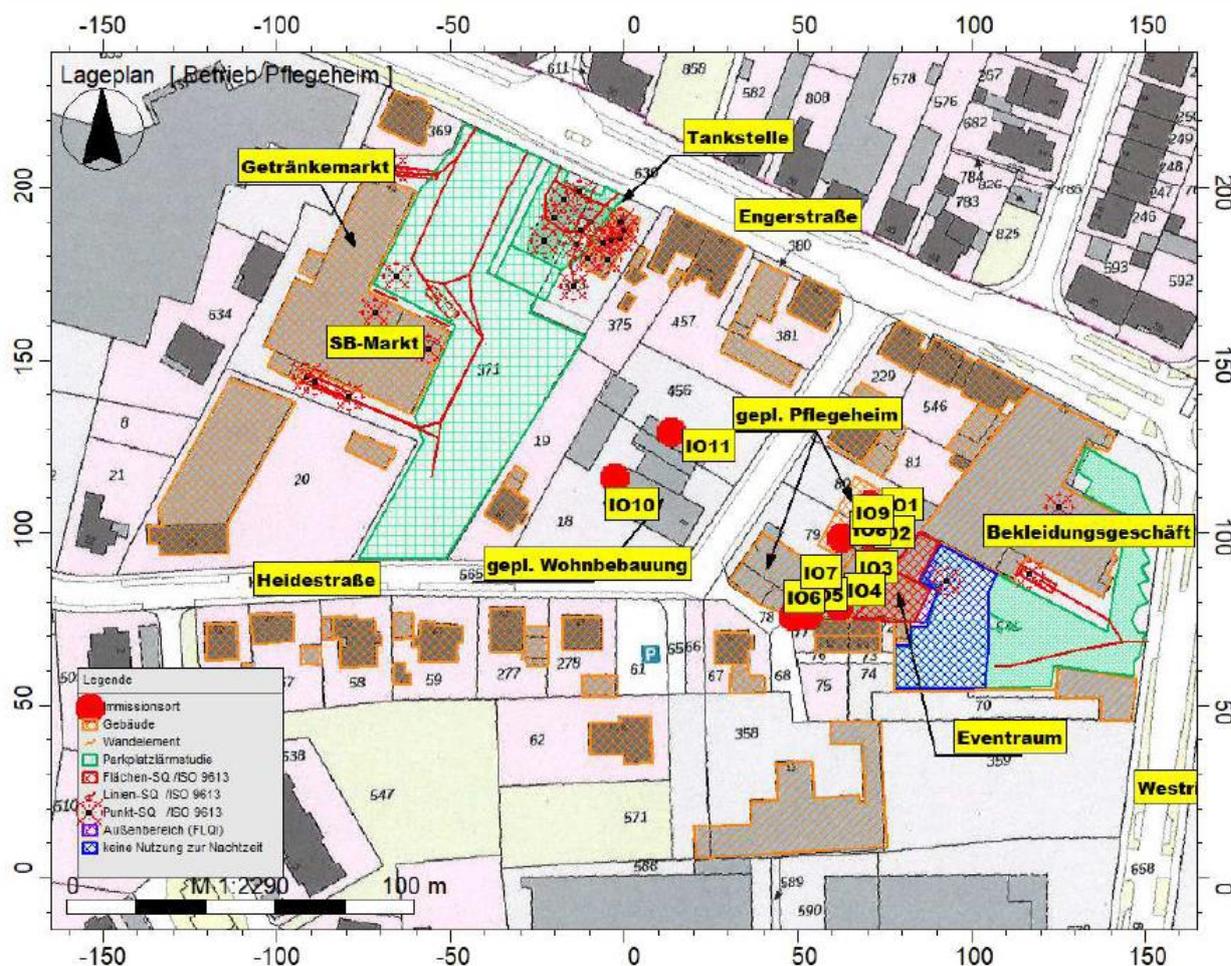


Abbildung 7: Betrachtete Immissionsorte (IO) (Prognose von Schallimmissionen DEKRA 2022)

Die Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen sind detailliert in Kapitel 10 des Gutachtens aufgeführt. 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 Gewerbebetriebe sind aufgrund des neu geplanten Mischgebietes aufgrund der Berechnung des Gutachtens in ihrem 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.

6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone

Kennzeichnungspflichtige Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Änderungsbereich grenzt aber im Süden und Osten an ehemalige Altlastenstandorte, deren Details bei der Unteren Immissionsbehörde hinterlegt sind.

Der Änderungsbereich liegt nicht in der bombenbetroffenen Zone.

6.6 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

7. Kosten

Es sind keine Kosten bekannt, die der Hansestadt Herford durch die die Änderung 2.21 des Bebauungsplans Nr. 8.51 „Heidestraße“ entstehen.

Im Auftrag:

Sachbearbeiterin

Astrid Folkers

Abteilungsleitung

Maike Wöhler