

Bauleitplanung Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 8.45a, Änderung Nr. 3.21
„Haberland“

Satzungsbegründung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 30.03.2022

Hansestadt Herford
Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten, Fo

Anlagen (Gutachten für die Beteiligung):

- a) Fachbeitrag Schalltechnisches Gutachten von September 2021

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.....	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1.	Grundflächenzahl und Wohneinheiten	9
5.2.2.	Höhe der baulichen Anlagen.....	9
5.3.	Bauweise.....	9
5.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW	10
5.5.1.	Fassadengestaltung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.5.2.	Dachform, Firstrichtung.....	10
5.5.3.	Dachaufbauten/-eindeckungen	10
5.5.4.	Werbeanlagen.....	10
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.....	11
5.6.4.	Baumbestand und Neuanpflanzungen.....	11
5.6.5.	Errichtung von Dachbegrünungen	12
5.6.6.	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlungsenergie.....	12
5.7.	Verkehrsflächen, Erschließung	12

5.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur.....	13
5.8.1 Entwässerung.....	13
5.8.2 Energie / Klimaschutz.....	13
5.8.3 Brandschutz	13
6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....	13
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung.....	13
6.2 Artenschutz.....	14
6.3 Eingriffsbilanz.....	14
6.4 Immissionen.....	14
6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone.....	16
6.6 Denkmalschutz.....	16
7. Kosten	16

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3.21 des Bebauungsplans Nr. 8.45a „Haberland“ liegt westlich des Stadtkerns der Hansestadt Herford zwischen der Oststraße und dem Mittelweg, über die das Gebiet auch erschlossen wird. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,94 ha.

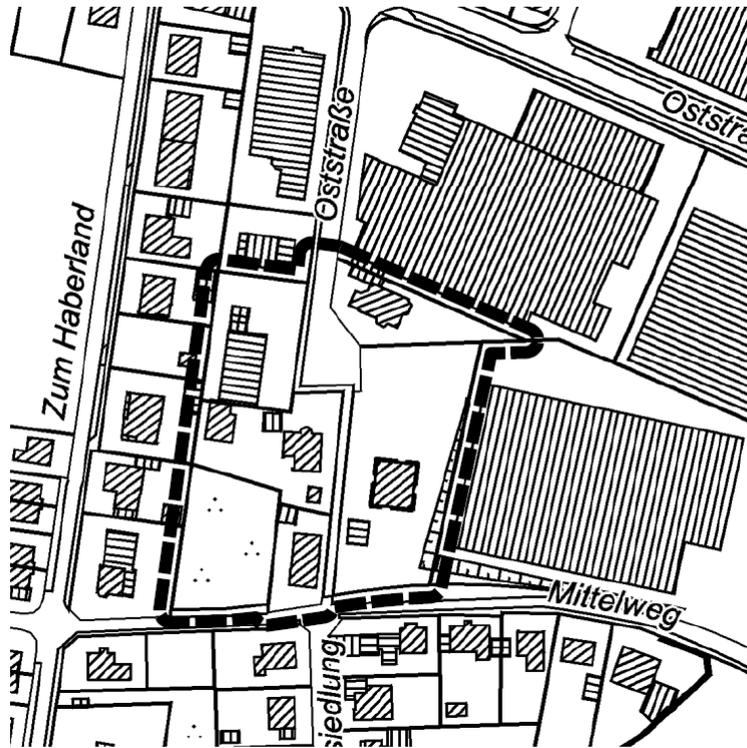


Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderung Nr. 3.21 des Bebauungsplans Nr. 8.45a „Haberland“ (Ausschnitt aus der amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Bebauungsplanänderung Nr. 3.21 umfasst einen Bereich an einem Wendehammer, der als Stichweg von der Oststraße abgeht und in dem bereits Wohnhäuser und Dienstleister vorhanden sind. Ferner ist der Bereich stark durchgrünt. Die Begrünung dient auch als Sichtschutz zum Gewerbe im Osten. Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete, im Norden und Osten Gewerbegebiete an.

Bisher ist im Änderungsbereich nur betriebsgebundenes Wohnen als Betriebsinhaber oder Betriebsleiter entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.45a „Haberland“ zulässig. Anwohner haben den Antrag gestellt, aus der Baulastbindung an ihre Gewerbebetriebe entlassen zu werden. Inzwischen sind die Betriebe schon in die 2. und 3. Generation übergegangen, die Inhaber wohnen dort daher nicht mehr zwingend vor Ort.

Mit der Änderung Nr. 3.21 soll durch Ausweisung eines Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Prü-

fung der RP Schalltechnik aus Osnabrück vom 14.09.2021 das eingeschränkte Wohnen (WAb) allgemein legalisiert werden.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Bestehender Bebauungsplan:

Der Änderungsbereich Nr. 3.21 liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8.45a „Haberland“. Dieser Bebauungsplan ist seit 1973 rechtskräftig und setzt im gesamten Änderungsbereich Gewerbegebiete und nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete fest.

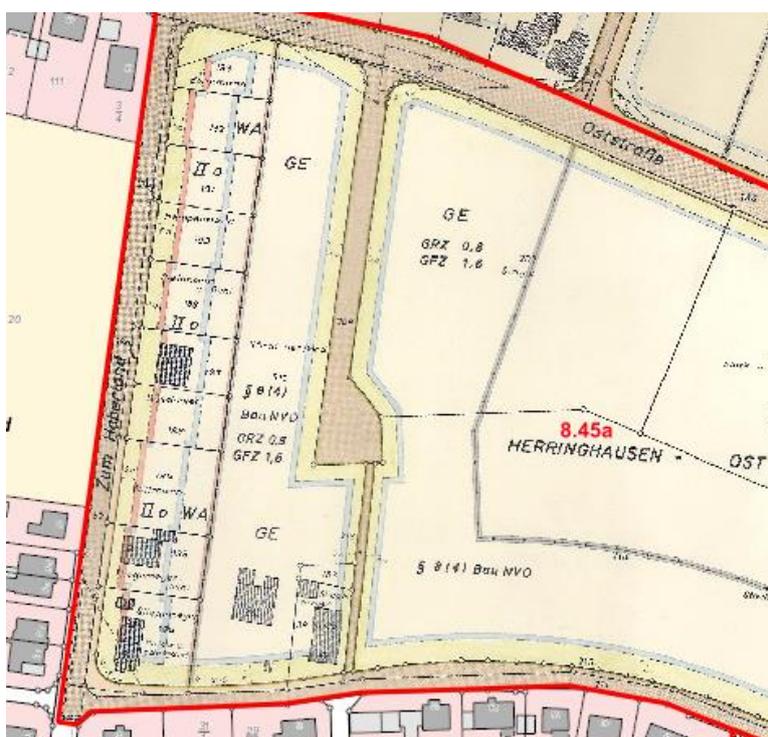


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 8.45a „Haberland“

Regionalplan:

Der noch rechtsgültige Regionalplan stellt aktuell für den Änderungsbereich einen gewerblichen und industriellen Bereich (GIB) dar. Um eine Weiterentwicklung zum Mischgebiet zu ermöglichen, wird die Bezirksregierung um Anpassung gebeten. Die angrenzenden Bereiche im Westen und Süden werden bereits als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

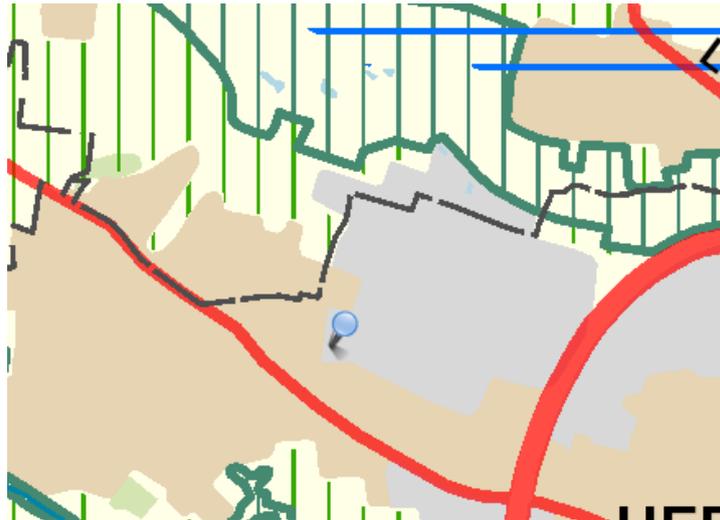


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan

Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford derzeit ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt und deckt sich nicht mit der geplanten Nutzung gemischte Baufläche und Wohnbaufläche. Im Westen und Süden grenzen aber Wohnbauflächen an. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als gemischte Bauflächen anzupassen.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford

Luftbild:

Im Luftbild ist deutlich der Siedlungsschwerpunkt mit Wohngebäuden zu erkennen.



Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereichs Nr. 3.21

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 3.21 ist am 23.09.2021 im Bau- und Umweltausschuss (BA/62/2021) gefasst und der Aufstellungsbeschluss ist am 17.11.2021 im Amtsblatt des Kreises Herford bekannt gemacht worden. Mit dem Entwurf soll die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das Bauleitverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und der Information über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung der Gebietsdarstellung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet, vorbelastet wird die Wohnnutzung gestärkt. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a als Maßnahme der Innenentwicklung.

Bisher waren laut dem bestehenden Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO 1968 nur die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Damit ist aber nicht das uneingeschränkte Wohnen legalisiert worden.

Da entlang des Mittelweges und am Wendehammer, der von der Oststraße abgeht, gemischte Strukturen mit einem stärkeren Wohnungsbesatz und Dienstleistungsunternehmen überwiegen, soll die vorhandene Wohnbebauung von Gewerbegebiet entsprechend der Lage in Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Ferner werden die überbaubaren Flächen verkleinert, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl reduziert, um den Bereich städtebaulich zu strukturieren und eine attraktivere Bebauung zu erreichen.

Die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke im Änderungsbereich soll ebenfalls für Wohnbebauung ermöglicht werden, wobei durch entsprechende Festsetzungen die Größe der zulässigen Gebäude begrenzt wird. Ferner dient die schalltechnische Prüfung dazu, die Belange der anliegenden, gewerblichen Betriebe zu wahren.

Mit der Überplanung soll dem tatsächlich vorhandenen Bestand und den planerischen Zielvorstellungen Wohnbebauung zu legalisieren, Rechnung getragen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bestandsbebauung und die geplante Neubebauung werden im Norden und Osten des Änderungsbereichs als Mischgebiet (MI) und im Nordwesten als Allgemeines Wohngebiet (WAb) festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind hier bewusst in beiden Gebietskategorien Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese an der zentral liegenden Engerstraße bereits vorhanden sind und dort besser zu erreichende Flächen aufweisen.

Ferner werden in den Mischgebieten Vergnügungsstätten hier: Spielhallen ausgeschlossen. In den Mischgebieten werden ebenfalls auch Bordelle und bordellartige Betriebe wie Eros-Center ausgeschlossen. In den festgesetzten Allgemeinen

Wohngebieten (WAb) liegt der Schwerpunkt auf Wohnen, sodass hier sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

Hintergrund ist, dass im Änderungsbereich bereits ein Schwerpunkt mit Wohnen besteht, für den verkehrsentensive Auswirkungen wie Lärm und Überbelastung des Verkehrsnetzes zu vermeiden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Die Grundflächenzahl wird in den Mischgebieten mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete (WA(b)) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 begrenzt. Zu Wohneinheiten erfolgt eine Begrenzung in den jeweiligen Baugebieten, um die Versiegelung und den Verkehr zu begrenzen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bisher wurde im bestehenden Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen durch die folgende Festsetzung begrenzt: „Die Drenpelhöhe der Wohnhäuser darf in den Wohngebieten mit 2-geschossiger Bebauung ein Maß von 0,50 m nicht überschreiten.“

Da diese Festsetzung aber in der tatsächlichen Umsetzung immer wieder zu Schwierigkeiten führt, wird die Höhenfestsetzung durch die Festlegung maximaler Gebäudehöhen mit konkreten 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 2 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. Die Überschreitung durch technisch untergeordnete Bauteile ist zulässig.

5.3 Bauweise

Im Änderungsbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen werden in den Mischgebieten für Wohngebäude auf 16 m und in den Allgemeinen Wohngebieten auf 14 m begrenzt, um einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken.

Für gewerbliche Gebäude und Gebäude mit einer Wohnnutzung unter 50% gilt hingegen die offene Bauweise.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung basiert auf den großzügigen, überbaubaren Flächen. Ferner sind Stellplätze in der Vorgartenfläche im Bereich des Wendehammers zulässig, sofern nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zuwegungen versiegelt werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5.5.1 Dachform, Firstrichtung

Es werden für die Allgemeinen Wohngebiete abgeleitet aus der Umgebung Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35° festgesetzt. In den Mischgebieten sind zusätzlich auch Flachdächer 0 bis 7° zulässig. Es wird für die Satteldächer eine Firstrichtung festgesetzt, um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

5.5.2 Dachaufbauten/-eindeckungen

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen von der Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Nicht überdachte Flächen von Tiefgaragen, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, sind in extensiver Form zu begrünen. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind bei Neubauten Flachdächer ab einer Größe von 15 m² mit einem Gründach auszustatten.

5.5.3 Werbeanlagen

Damit der Änderungsbereich nicht durch Fremdwerbung überfremdet wird, sind Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich der Änderung 3.21 des Bebauungsplans Nr. 8.45a nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Die Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen wird in der Größe und auf die überbaubare Fläche beschränkt, um den Vorgarten nicht mit baulichen Anlagen zu überfrachten und den Eindruck eines Gewerbegebietes zu erzeugen.

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 im Mischgebiet und nicht länger als 4,00 m im Allgemeinen Wohngebiet sein. Die Größenangaben für die Flachwerbung beziehen sich jeweils auf eine Werbeanlage pro Gebäudeseite. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen. Dies dient dazu sicherzustellen, dass die Architektur nicht durch Werbung verdeckt wird.

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. Vorher bestand eine Notwendigkeit zur Eingrünung bis max. 70 cm, was aber aufgrund des gestiegenen Sicherheitsbedürfnis nicht mehr als zeitgemäß angesehen wird. Sonstige Einfriedungen zusätzlich zur Begrünung 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 zurechtkommen, hat ihre Anpflanzung einen nachhaltigen Effekt auf die lokale ökologische Situation.

Ebenso gilt wie bereits im bestehenden Bebauungsplan 8.45a 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

Der Spielplatz „Haberland“, der über den Mittelweg zu erreichen ist, befindet sich in einer gut zu erreichenden Entfernung, die weniger als 400 m beträgt an der Straße „Im Papendiek“.

5.6.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen

Einige Privatgrundstücke weisen im Randbereich einen reichhaltigen Baumbestand auf.

Der vorhandene Baumbestand ist je nach Art und Größe über die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 geschützt. Ausnahmen vom Baumschutz können im Einzelfall erteilt werden, wenn die nach den baurechtli-

chen 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 Flachdächern mit einer Dachneigung von 0 - 7°, 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. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt zur angemessenen Grüngestaltung des Plangebietes und zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation bei.

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

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten die nach Süden gerichteten Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Anlagen mit einem Anteil von mind. 50 % zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Dachbegrünungen werden in Hinblick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen als ökologisch sinnvolle Bauelemente auf allen Flachdächern ab 15 m² gefordert. Um anderen ökologisch bzw. energetisch sinnvollen Maßnahmen (z.B. Photovoltaikanlagen) nicht entgegenzustehen, werden diese als Aufbau auf dem Gründach zugelassen.

5.7 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich wird durch die Oststraße und den Mittelweg erschlossen. Die übergeordnete Engerstraße, Landesstraße 712 liegt im Süden. Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch vorhandene Bushaltestellen an der Engerstraße gegeben, die neben Verbindungen in die Innenstadt Herfords auch Anschluss nach Spenge und Enger herstellen.

Den Mittelweg und den Wendehammer der Oststraße verbindet ein ausgebauter Geh- und Radweg. Der Mittelweg springt am Gebäude Nr. 56 und am Flurstück Nr. 217 zurück. Im Verkehrsraum sind auf städtischem Grundstück heimische Straßenbäume und Gehölze gepflanzt worden. Gleichzeitig besteht am Mittelweg in Höhe des Hauses Nr. 62 eine Engstelle, die als Verkehrsfläche dargestellt wird, um langfristig im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft über ein Vorkaufsrecht den Erwerb und damit eine Verbreiterung des Mittelweges zu ermöglichen.

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 Oststraße und im Mittelweg 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 und eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und verkleinerter überbaubarer Flächen eine Minimierung der Bodenversiegelung erreicht.

Die Nachnutzung mindergenutzter Grundstücke entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Ferner wird für Neubauten eine Dachbegrünung und die Nutzung von Photovoltaik festgesetzt.

5.8.3 Brandschutz

Der Änderungsbereich Nr. 3.21 des Bebauungsplans Nr. 8.45a „Haberland“ 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 bleibt die versiegelte Fläche der Grundflächen bei einer Grundflächenzahl von 0,6 in einem 9.400 m² großen Geltungsbereich unter

der Grenze von 20.000 m², so dass die Vorprüfung des Einzelfalles nicht notwendig wird. Entsprechend wird kein Umweltbericht erstellt. Als grünordnerische Festsetzung sind Vorgärten naturnah mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen sind, um Schottergärten entgegen zu wirken.

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 Änderungsbereich sind aufgrund des benachbarten Gewerbes die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Das vorhandene Gewerbe darf durch die Legalisierung der Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Andererseits müssen wohnverträgliche Verhältnisse vorliegen. Hierzu liegt vom Büro RP Schalltechnik, Osnabrück ein Fachbeitrag Schallschutz vom 14.09.2021 vor, in dem geprüft wurde, ob die Richtwerte der TA-Lärm im Änderungsbereich eingehalten werden. Im Näheren wurden die relevanten Emissionspegel- und Beurteilungspegel auf die Flächen simuliert, die vom benachbarten Gewerbe ausgehen könnten. Dazu sind die heute maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt worden bezogen auf den durchschnittlichen und den maximalen Tag- und Nachtwert.

Die Gewerbelärberechnung dient dabei nicht der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Änderungsbereich, sondern nur der Abschätzung der zulässigen Pegel, die vom Gewerbe in den Änderungsbereich Nr. 3.21 wirken können. Die Flächen dürfen in der Gesamtheit die Leistungspegel von 54 bis 65 dB(A)/qm am Tag und 41 bis 50 dB (A)/qm in der Nacht nicht überschreiten.

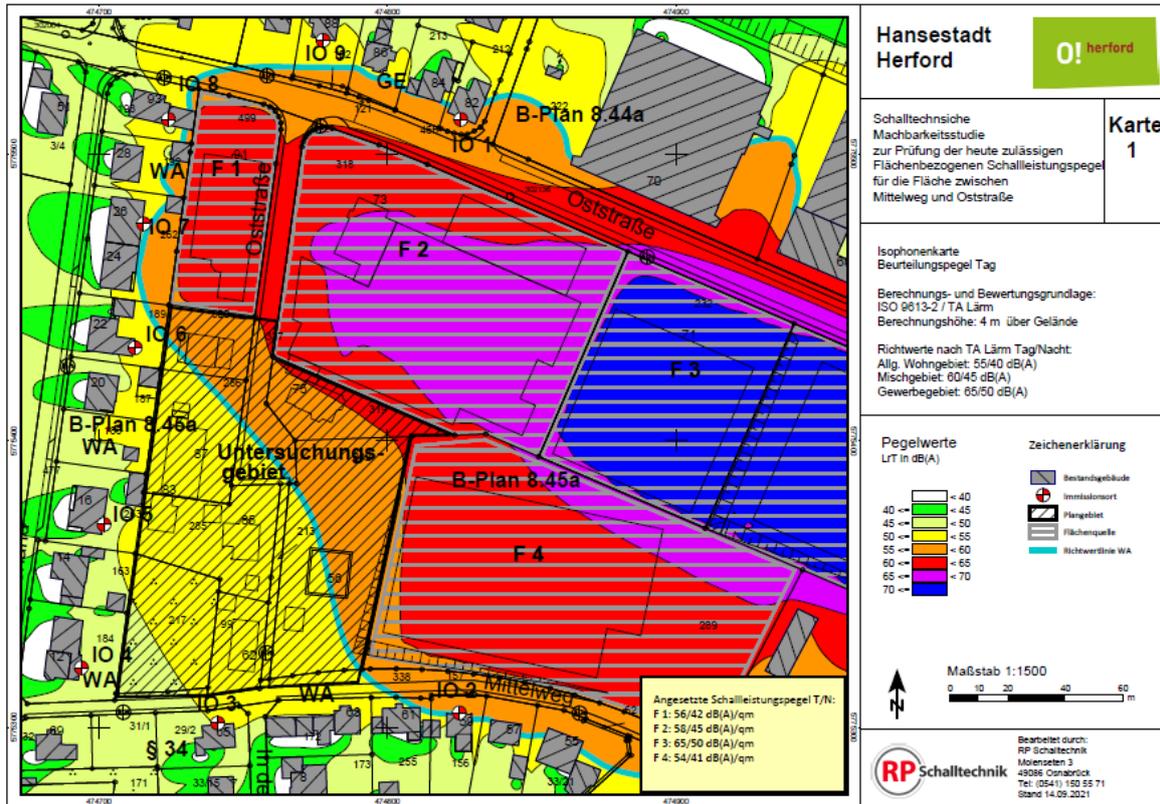


Abbildung 1: Isophonenkarte Beurteilungspegel Tag - RP Schalltechnik

Aus der Darstellung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist erkennbar, dass es auf der Basis der heute zulässigen Schallausbreitung auf einem Teil des Untersuchungsgebietes zu Überschreitungen am Tag und in der Nacht kommt. Dies betrifft aber nur den direkt am Gewerbegebiet angrenzenden Bereich. Die Leistungspegel in den Flächen 1, 2 und 4 entsprechen einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Die mit 3 gekennzeichnete Fläche entspricht den schalltechnischen Möglichkeiten eines uneingeschränkten Gewerbegebietes.

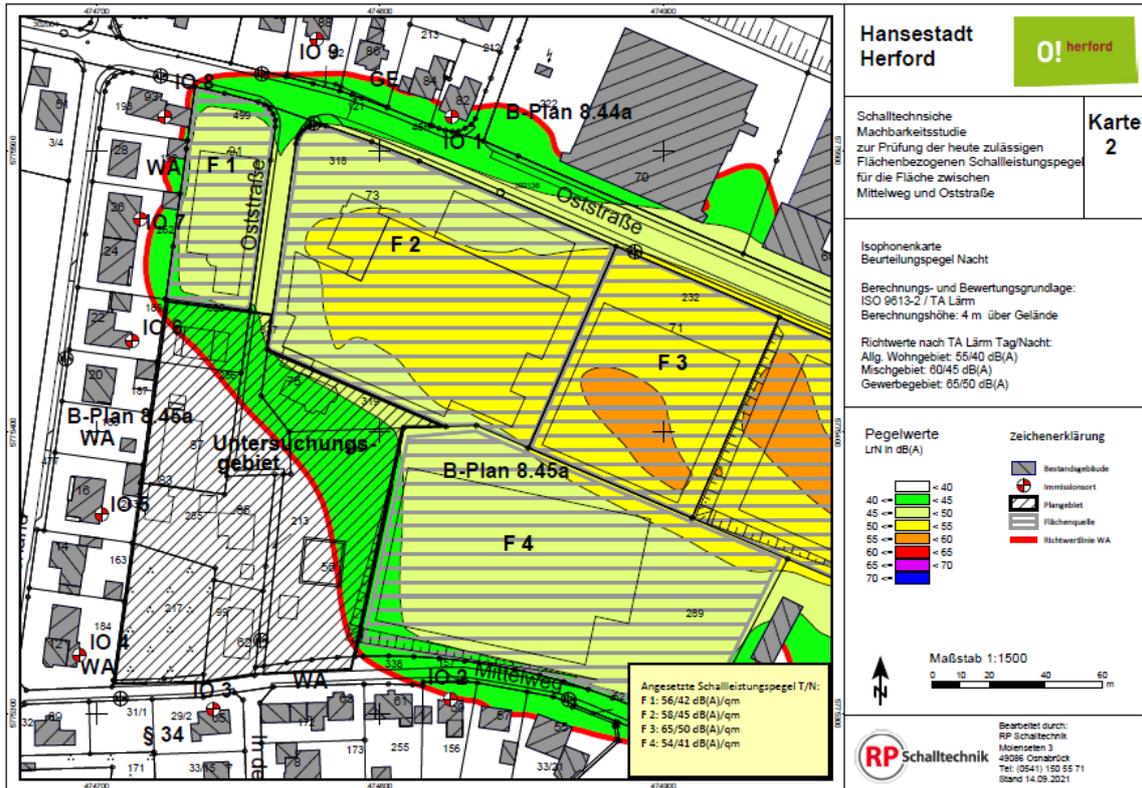


Abbildung 2: Isophonenkarte Beurteilungspegel Nacht – RP Schalltechnik

Das Fazit des Fachbeitrags Schallschutz ist, dass eine Ausweisung des direkt am Gewerbe anliegenden Änderungsbereiches nur als Mischgebiet ausgewiesen werden kann. Die Festsetzung der Baugebiete erfolgt daher entsprechend der Hinweise der schalltechnischen Prüfung. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) und die übrigen Flächen im Süden des Plangebietes werden als vorbelastetes Allgemeines Wohngebiet (WA(b)) festgesetzt.

6.5 Altlasten/Bombenbetroffene Zone

Kennzeichnungspflichtige Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 Änderung Nr. 3.21 des Bebauungsplans Nr. 8.45a „Haberland“ entstehen, da die Kosten durch die Antragsteller der Änderung getragen werden.

Im Auftrag:

Sachbearbeiterin

Astrid Folkers

Abteilungsleitung

Maike Wöhler