

Bauleitplanung Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 11.8

Änderung Nr. 1.22

„Waterfuhr“

Vorentwurf

Begründung

Stand: 17.01.2023

Gutachten: Die Schalltechnische Prognose ist beauftragt

Hansestadt Herford

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

2.3/Fo

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Struktur und Geltungsbereich des Plangebietes	4
2.	Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	5
3.	Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford	7
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
3.4	Bebauungsplanverfahren aktuell	9
3.5	Luftbilder	9
4.	Städtebauliche Zielsetzung	10
5.	Inhalt der Bebauungsplanaufstellung	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise	13
5.4	Sonstige Regelungen	13
5.5	Höhe der baulichen Anlagen	13
5.6	Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW	14
5.6.1	Fassadengestaltung	14
5.6.2	Dachform	14
5.6.3	Werbeanlagen	14
5.7	Öffentliche und private Grünflächen	14
5.7.1	Einfriedungen	14
5.7.2	Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen	15
5.7.3	Spielplatz	15
5.7.4	Baumbestand und Neuanpflanzungen	15
5.7.5	Dachbegrünung	15

5.7.6 Anlagen zur Energiegewinnung	16
5.7.7 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“	16
5.8 Verkehrsflächen, Erschließung	16
5.9 Bahnanlagen.....	17
5.10 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	17
5.10.1 Entwässerung.....	17
5.10.2 Energie/Klimaschutz.....	17
5.10.3 Brandschutz.....	17
6. Auswirkungen auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....	18
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung	18
6.2 Artenschutz	18
6.3 Immissionsschutz	18
6.4 Bombenbetroffene Zone.....	19
6.5 Bodendenkmäler	19
6.6 Altlasten	20
6.7 Wasserschutzgebiete	20
6.8 Denkmalschutz/Baumdenkmal	20
6.9 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet	20
7. Kosten	21
8. Abbildungsverzeichnis.....	21

1. Lage, Struktur und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Innenstadtbezirks der Hansestadt Herford zwischen der nördlich liegenden Salzufler Straße (L712) und der südlich angrenzenden Bahnlinie Herford – Bad Salzuflen.

Der 22,95 ha große Planbereich ist geprägt durch Gewerbebetriebe an der Ernstmeierstraße, der Brunnenstraße und Maschstraße sowie durch Wohnbebauung und Gemengelagen insb. im Süden des Plangebietes. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser liegen entlang der Brunnenstraße, der Maschstraße und Salzufler Straße in einer gewachsenen Gemengelage mit kleingewerblichen Strukturen. Ferner befindet sich ein größeres Autohaus an der Salzufler Straße. Im Südosten durchfließt der Steinsieksbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsbereich den Änderungsbereich. Die Maschstraße ist im südlichen Abschnitt bisher nicht endausgebaut und endet wie die Brunnenstraße jeweils ohne Wendemöglichkeit. Um die Wendemöglichkeit zu realisieren, wird der Bebauungsplan im Osten um die Verkehrsfläche Waterfuhr (Flurstück 116 der Flur 58, Gemarkung Herford) erweitert. Das Flurstück war bisher nicht Teil eines Bebauungsplanes. Ferner werden die an der Salzufler Straße liegenden städtischen Flurstücke (115 und 80 der Flur 58, Gemarkung Herford) Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11.8, Änderung 1.22 „Waterfuhr“.

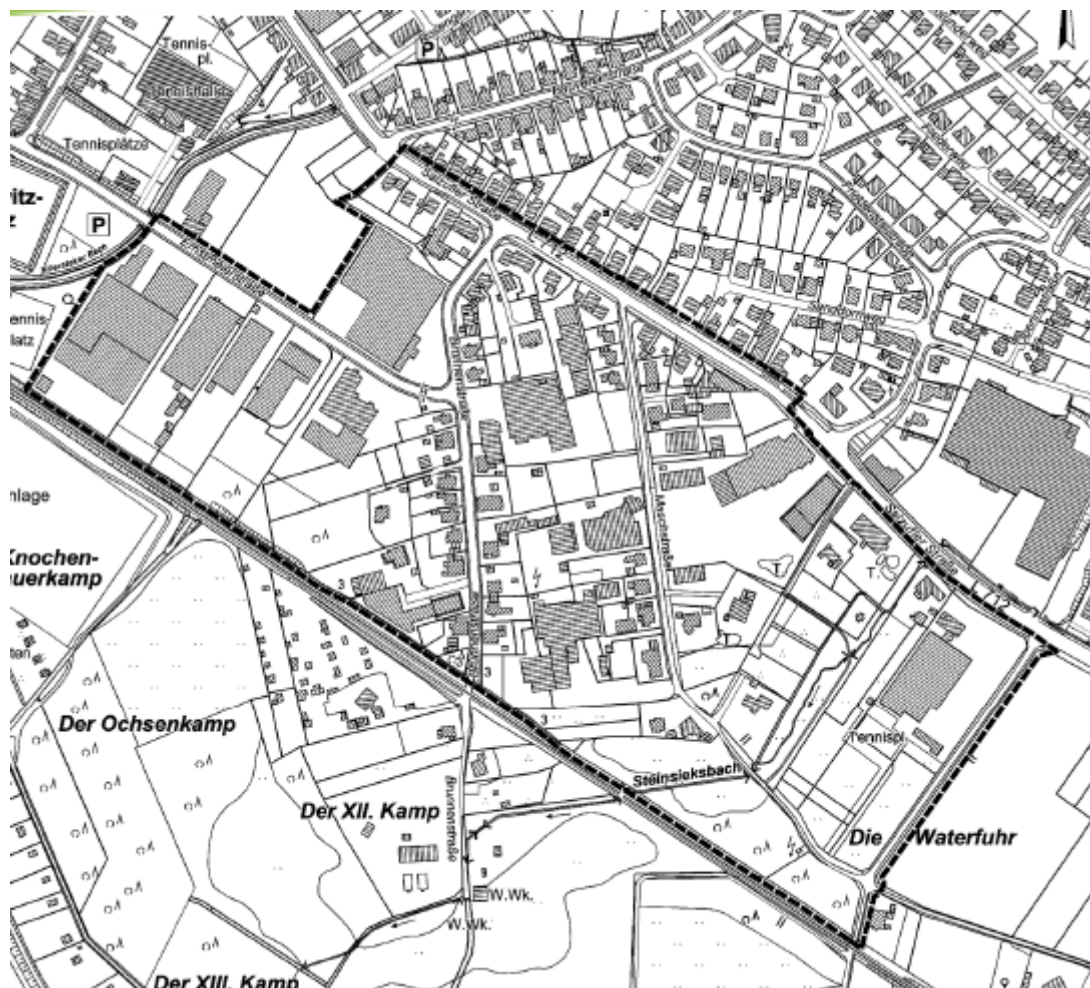


Abb. 1: Erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“, Änderung Nr. 1.22 (Ausschnitt aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ soll das Planungsrecht aktualisiert und an die bestehenden Nutzungen entsprechend den tatsächlichen Planungsvoraussetzungen angepasst werden. Die bisherige Bebauungsplandarstellung ist für den Gesamtbereich Gewerbegebiet. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im Gewerbegebiet ist festzustellen, dass in den beschriebenen Bereichen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11.8 nicht mit der realen Nutzung übereinstimmen. Tatsächlich besteht eine Gemengelage zwischen Wohnbebauung und verschiedenen großflächigen aber auch kleinteiligen Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan ist in den zu ändernden Bereich damit teilweise nicht rechtsicher anwendbar und sollte daher geändert werden.

Ziel ist daher die städtebauliche Neuordnung des Änderungsbereichs mit einer abgestuften Entwicklung von Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten. Mit der Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ soll auch die innere Erschließung im Bereich der Maschstraße geordnet werden und diese Planung als Grundlage für einen erstmaligen Straßenendausbau der Maschstraße gemäß § 124 BauGB dienen.

Im Rahmen des Verfahrens werden die Umweltbelange betrachtet und ein Umweltbericht erstellt, da es sich um ein vollumfängliches Verfahren handelt.

Für die Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.22 „Waterfuhr“ notwendig, da die Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans mit gewerblicher Baufläche nicht mit den geplanten Änderungen der Gebietskategorien übereinstimmen. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.22 „Waterfuhr“ wird parallel durchgeführt.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Mit der Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 wird ein Teil des Bestandsgebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ überplant bzw. an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

3.1 Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) vorwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Ein Teilbereich im Norden des Änderungsbereichs liegt jedoch im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Im Regionalplan OWL Entwurf wird der gesamte Geltungsbereich zukünftig als ASB dargestellt, sodass eine Entwicklung in Richtung gemischter Bebauung möglich ist.



Abb. 2: Aussagen aus dem bestehenden Gebietsentwicklungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den fast kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche da. Entlang der Salzuffer Straße wird gemischte Baufläche und entlang des Steinsieksbachs Grünfläche dargestellt. Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet III. Da der Flächennutzungsplan den zukünftig geplanten Darstellungen nicht mehr in allen Teilen entspricht, wird für diesen Bereich im Parallelverfahren die Änderung Nr. 1.22 des Flächennutzungsplanes durchgeführt.



Abb. 3: Aussagen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford (ohne Maßstab)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11.8 „Waterfuhr“ ist seit dem 25.03.1966 rechtskräftig. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans war die Erweiterung der Stadionanlage und die Festsetzung von weiteren Gewerbeflächen auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Herford.

Die nordwestliche Hälfte des Planbereichs, bis auf die „Jungfernstraße“, die bereits damals beidseitig eine Wohnbebauung aufwies, wurde als Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung des Stadions ausgewiesen. An der „Wiesestraße“ und „Jungfernstraße“ wurden kleinere Fläche als allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Die südöstliche Hälfte, auf die sich die Bebauungsplanänderung bezieht, wurde zum größten Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Nur entlang der „Salzufler Straße“ wurde ein Mischgebiet ausgewiesen.

Gerade im südöstlichen Teil des Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen hinter der tatsächlichen Nutzung zurück, da dort in den Bereichen der Gewerbegebiete bereits eine relevante Anzahl von Wohngebäuden existierten.

Im Westen grenzt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ mit der Darstellung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel an.

3.4 Bebauungsplanverfahren aktuell

Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 die Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1.22 als vollumfängliches Verfahren beschlossen. Der erarbeitete Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung der bereits vorhandenen in Gemengelage liegenden Bebauungsstruktur.

3.5 Luftbilder

In den historischen Luftbildern ist erkennbar, dass die erste Wohnbebauung bereits in den 30er Jahren an der Salzufer Straße entstand, die sich in den folgenden Jahrzehnten entlang der Brunnenstraße und Maschstraße erweiterte.

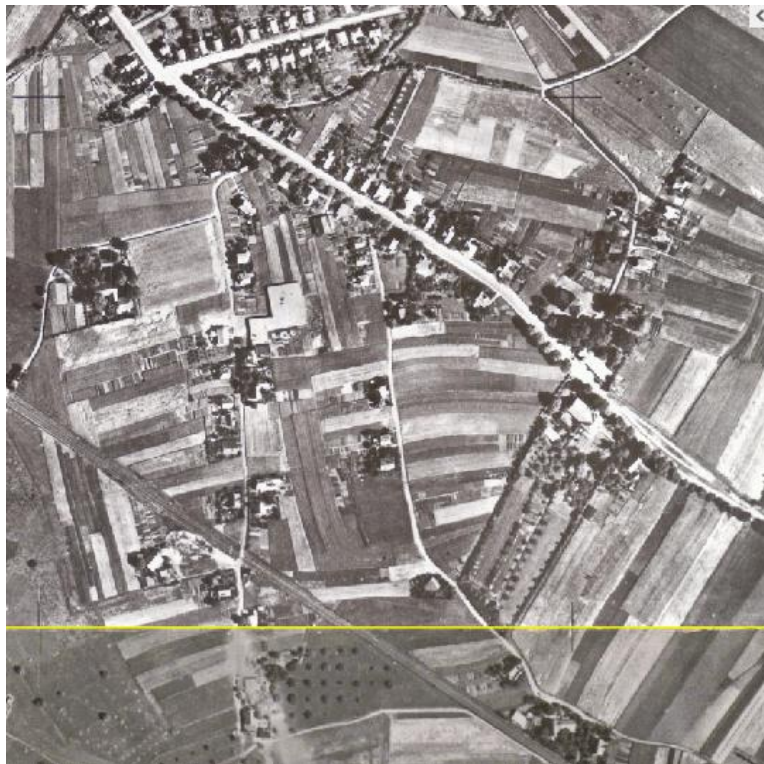


Abb. 4: Luftbild des Plangebietes von 1937

Das Gewerbeband an der Ernstmeierstraße entstand in den 70er Jahren sowie auch die in den rückwärtigen Lagen liegenden Gewerbebetriebe. In der Neuzeit kam es im südlichen Ausläufer der Maschstraße zu neuerer Wohnbebauung und an der Salzufer Straße zum Bau des Autohauses. Der Steinsieksbach wurde Anfang der 2000er Jahre wieder in ein natürliches Bachbett zurückgeführt.



Abb. 5: Luftbild des Plangebietes von 1974

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ festgesetzten Gewerbegebiete wurden bisher nicht als reine Gewerbegebiete umgesetzt. Es existieren in dem in Rede stehenden Bereich einige Wohngebäude im Wechsel mit kleingewerblichen Strukturen. Es gibt regelmäßig Anfragen zur Realisierung weiterer Wohnbebauungen.

Um den Änderungsbereich mit einer der Situation angepasste Entwicklung planungsrechtlich und städtebaulich neu zu strukturieren, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Es sollen neben Gewerbegebieten auch Misch- und Wohngebiete entsprechend der Bestandsstruktur sowie gesonderte Bereiche festgesetzt werden, die aus Gründen des Hochwasserschutzes und des Klimaschutzes von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Ferner sind auch die Belange des Baumschutzes zu beachten.

Nach Rechtskraft der Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 tritt der alte Bebauungsplan Nr. 11.8 „Waterfuhr“ für den Änderungsbereich außer Kraft.

5. Inhalt der Bebauungsplanaufstellung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich setzt der noch rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiete für Bereiche in direkter Nachbarschaft von Wohngebäuden mit Kleingewerbe fest. Daher ist ein Ziel des Bauleitplanverfahrens, die benachbarten Nutzungen so abzustimmen, dass ein verträgliches Miteinander von Gewerbe und Wohnen erreicht wird.

Die Gebietsfestsetzungen erfolgen entsprechend der tatsächlichen Bestandsnutzung aus der sich differenzierte Baufelder und Gebietsfestsetzungen ergeben.

Entlang der Salzufler Straße, der Brunnenstraße und der Maschstraße werden der Bestandsnutzung entsprechend die Wohngebäude, die in einer Gemengelage mit kleineren Handwerksbetrieben liegen, als Mischgebiete festgesetzt. Hier sind als kleingewerbliche Betriebe unter anderem folgende Betriebe zu nennen: PKW-Werkstätten, Elektronikhandel, Wintergartenbauer, Materiallager einer Flachdachfirma, Gebäudereinigung, Heizung und Sanitär, Unterbringung von Oldtimern. An der Brunnenstraße befinden sich weiter in einer Altimmobilie Handwerksbetriebe. Da die Altgebäude teilweise leer stehen oder abgängig sind, könnte sich die Wohnbebauung und kleingewerbliche Nutzung dort um einen Erschließungshof neu entwickeln, was durch Festsetzung eines Mischgebietes, in dem sowohl Wohnen wie auch kleinteiligere Gewerbebetriebe zulässig sind, unterstützt wird.

Die Mischgebiete im Änderungsbereich dienen entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander, was sich in der bestehenden Bestandsbebauung abbildet.

Im äußersten Osten werden für die dort vorhandene Wohnbebauung Allgemeine Wohngebiete (WA) mit geringeren Ausnutzungsziffern festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der Randlage und nicht ausgebauten Straßen in diesem durch Grünstrukturen geprägten Bereich städtebaulich nicht erwünscht. Durch den vorhandenen Verkehrslärm der A2 und der Salzufler Straße wird das Gebiet als „lärmvorbelastet (b)“ gekennzeichnet. Ferner besteht ein Lärmeintrag durch die im Süden anliegende Bahnlinie Herford – Bad Salzuflen.

Weitere Einschränkungen in der Grundstücksnutzung bestehen im Plangebiet durch das gesetzliche Überschwemmungsgebiet im Nordosten des Steinsieksbachs.

Sowohl das westlich liegende Gewerbeareal an der Ernstmeierstraße wie auch die im Innenbereich liegenden Gewerbebetriebe und die südlich an die Salzufler Straße angrenzenden Gewerbebetriebe werden entsprechend als Gewerbegebiet bzw. nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete (GE(n)) jeweils abhängig von der

Betriebsform und Einbettung in den Gesamtkontext der Siedlungsstruktur festgesetzt, was noch nach Vorliegen der Schalltechnischen Prognose zu konkretisiert wird. Als Betriebe sind dort unter anderem zu nennen: Glastechnologie, Mindener Stahlhandel, Umwelttechnologie, Palettenhandel, Heizung, Sanitär, Autoservice, Metallverarbeitungsunternehmen, Autoverkauf und -service, Elektronikanlagen, Auslieferungslager.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund von älterem, vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, sind großflächige Vorhaben i. S. von § 11 (3) BauNVO ggf. uneingeschränkt zulässig. Damit wären auch im Änderungsbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Flächen sollen aber für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, so dass hierzu entsprechende Festsetzungen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Herford getroffen werden. Der Änderungsbereich befindet sich zudem benachbart zu einem der vier ausgewiesenen Nahversorgungszentren (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Herford, ZNK, 2015).

Eine weitere Zielsetzung ist es daher, die bestehenden Gewerbebereiche ausschließlich für gewerbliche Nutzungen und Unternehmen vorzuhalten und zu sichern. Großflächiger Einzelhandel wird in der Weise beschränkt, dass zentrenrelevante Randsortimente nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig sind. (Gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford (2015), S. 109).

Auch gibt es in altgewerblicher Bausubstanz oft Nachnutzungen, die zu unerwünschtem Trading Down und Konflikten mit dem hier vorhandenen Wohnen führen würden. Einrichtungen wie z.B. Spielhallen, Billigläden und Bordelle würden dann zum Qualitätsverlust des Gebietes beitragen. Entsprechend sind in den Gewerbe- wie auch Mischgebieten Betriebe mit Sexdarbietungen und Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Tankstellen auch im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Diese Nutzungsarten sind aufgrund ihrer Störpotentiale nicht mit der vorhandenen Wohnnutzung vereinbar. Dies begründet sich insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) in den Abend- und Nachtstunden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten über Baufelder, die Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen und Grundflächenzahlen festgelegt. Die Baufelder und Stellplatzflächen sind entsprechend der bestehenden Nutzung und Erweiterungsabsichten angelegt und verfügen über großzügige Abstände zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken. Die Ausrichtung entspricht der erhaltenswerten Bestandssituation.

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

5.3 Bauweise

Im Plangebiet werden die offene Bauweise in den Mischgebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird für Gewerbebetriebe festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich jeweils an der Bestandsbauweise.

5.4 Sonstige Regelungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist von den baulichen Anlagen ein Mindestabstand von fünf Metern einzuhalten. Die Bereiche sind weiterhin gemäß der entsprechenden textlichen Festsetzung in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten als Pflichtvorgärten anzulegen, um eine durchgehende Eingrünung zu erreichen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von max. 45 m³.

In den Mischgebieten und Gewerbegebieten sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, da die Grundstücksnutzungen flexiblere Anordnungsmöglichkeiten benötigen.

5.5 Höhe der baulichen Anlagen

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauungsstruktur wird im Plangebiet überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bauweise, außer in einem bereits vorhandenen dreigeschossigen Bereich an der Salzufler Straße, festgesetzt.

Ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse wird die Gebäudehöhe durch konkrete Regelungen zur Firsthöhe 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.

Flachdächer dürfen durch technische Aufbauten wie für die Sonnenergiegewinnung die festgesetzte Gebäudehöhe um 80 cm überschreiten, um so regenerative Energien zu fördern.

5.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5.6.1 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 in den Allgemeinen Wohngebieten sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie bossierte Klinker unzulässig.

Gewerbegebäude und Hallenbauten sind mind. alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel, um diese in den vorhandenen Bestand zu integrieren.

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

5.6.2 Dachform

Die vorherrschende Dachform ist in den gewerblich genutzten Bereich das Flachdach, im Wohnungsbestand das Satteldach. Da kein Bereich einer Dachform eindeutig zuordenbar ist, wird keine Dachform festgesetzt, sondern diese durch die Gebäudehöhe und Geschossigkeit begrenzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird ein Satteldach mit der Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt.

5.6.3 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen soll ein dem Umfeld angemessenes Maß nicht überschreiten und ist deshalb in puncto Licht, Größe und Positionierung und Ausprägung eingeschränkt entsprechend der jeweiligen Gebietstypologie Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet. Um einer an Haupteinfahrtsstraßen regelmäßig zu beobachtenden Aufstellung großflächiger das Ortsbild störender Werbeanlagen entgegenzuwirken, wird zudem die Beschränkung auf Eigenwerbung festgesetzt.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen

5.7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung entsteht. Im Plangebiet sind teilweise Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedungen vorhanden. In der Änderung Nr. 1.22 wird die Höhe für Hecken und für transparente Zäune bis auf 1,20 m festgesetzt, um den Schutz des Eigentums zu gewährleisten.

5.7.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Alle außerhalb der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude naturnah anzulegen und zu unterhalten. Der Vorgartenbereich ist auch weiterhin als Ziervorgarten anzulegen. Um mit Steinen versiegelte Gärten ausschließen, wird die Anlage und flächige Abdeckung von naturnah anzulegenden Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. für die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ausgeschlossen.

5.7.3 Spielplatz

Ein Spielplatz ist aufgrund der bisherigen Gebietsstruktur und Nutzung vieler Flächen mit Schwerpunkt Gewerbe nicht vorhanden. Nördlich der Salzufler Straße liegen die Spielplätze „Rosengartenweg“ und „Oberingstraße“.

5.7.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen

Der vorhandene Baumbestand ist über die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford geschützt. Ferner werden Bäume auf Privatgrundstücken dargestellt, die von einem besonderen Habitus sind.

Laut Baumschutzsatzung sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 110 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 110 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 70 cm aufweist. Die nicht geschützten Bäume sind der Baumschutzsatzung ebenfalls zu entnehmen. Ebenso sind dort die Befreiungen, Ausnahmen und Bestimmungen zu Ersatzpflanzungen geregelt.

Zusätzlich zur vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von zusätzlich 1,50 m zum bereits einzuhaltenden Abstand einzuhalten, da die Erfahrung zeigt, dass die Wurzelbereiche größer als die Kronenbereiche sind. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW) je angefangene 5 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb oder im Zusammenhang der vorgesehenen Stellplatzanlagen zu pflanzen, entsprechend seinem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.7.5 Dachbegrünung

Dachbegrünungen werden in Hinblick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen wie Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses als ökologisch sinnvolle Bauelemente bei jedem Neubau auf allen Flach- und Pultdächern von 0° bis 7° ab 15 m² Größe gefordert. Um anderen

ökologisch bzw. energetisch sinnvollen Maßnahmen (z.B. Photovoltaikanlagen) nicht entgegensetzen, werden diese als Aufbau auf dem Gründach zugelassen.

5.7.6 Anlagen zur Energiegewinnung

Grundsätzlich gilt für alle Baugebietskategorien in dem gesamten Geltungsbereich, dass bei jedem Neubau die Dachflächen aller Gebäude sowohl der schrägen Dächer wie auch der Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen sind und zwar mit einem Anteil von mind. 50 % auf den der Sonne zugewandten Dachseiten. Diese bildet einen wichtigen Baustein zur Energieeinsparung.

5.7.7 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“

Die auf den Flurstücken Nr. 273, 290, 275, 292 der Flur 61, Gemarkung Herford liegende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ ist nicht bebaubar. Die Errichtung von baulichen Anlagen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist untersagt. Die Grünfläche ist als Bodenmulde bzw. Absenkung auszubilden. Hintergrund ist, dass hier ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht, dass nach § 78 WHG besonderen Schutzvorschriften unterliegt. Die Retentionsflächen sollen für ein auftretendes HQ 100 ausgelegt werden, dass die anfallenden Wassermengen aufnehmen kann. Für die Bebauung der Grundstücke ist ein entsprechender Nachweis im Bauantragsverfahren zu erbringen.

5.8 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die L 712 (Salzufler Straße), welche Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11.8 Änderung 1.22 ist. Es handelt sich um eine Landesstraße, als Verbindung zwischen Herford und Bad Salzuflen. Der Ausbau der Salzufler Straße ist mittlerweile abgeschlossen.

Die Verkehrsbreite der Brunnenstraße entspricht der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Maschstraße ist bisher im Ausbau hinter der dargestellten Verkehrsflächenbreite zurückgeblieben. Die nicht ausgebauten Randflächen werden aber bereits als Parkplatzflächen genutzt. Daher wird die im Bebauungsplan Nr. 11.8 „Waterfuhr“ dargestellte Verkehrsflächenbreite der Maschstraße wieder in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Da die bisher dargestellte Spange zwischen Brunnenstraße und Maschstraße nicht realisiert wurde, wird für die Maschstraße im Süden eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers dargestellt. Die Maschstraße wird als Geh- und Radweg ab Nr. 37 entsprechend der real kartierten Straßenplanung als Geh- und Radweg fortgeführt wird.

Ferner wird der Geltungsbereich zum Vorentwurf um die Flurstücksparzelle, Gewannenbezeichnung Waterfuhr, einer Erschließungsstraße im Osten erweitert. Im Süden plant die Bahn eine Wendeanlage, deren Fläche durch die Änderung 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 gesichert werden soll. Ebenso ist in Verlängerung

der Brunnenstraße von der Bahn eine Wendemöglichkeit vor den Gleisen auf dem Flurstück 159 in Planung, deren Fläche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Zur Erschließung rückwärtiger Innenbereichsgrundstücke werden entlang der Brunnenstraße und der Maschstraße öffentliche Zuwegungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

5.9 Bahnanlagen

Im Süden grenzen Bahngleise an den Änderungsbereich. Die Abstandsforderungen der Bahn werden berücksichtigt.

5.10 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

5.10.1 Entwässerung

Die vorhandene Bebauung ist bereits an Kanäle angeschlossen. In der Maschstraße liegt ein Mischwasserkanal, in der Brunnenstraße und in der Ernstmeierstraße liegen ein Trennsystem. Die noch nicht realisierte Bebauung ist bei der Bemessung des Kanals über das Maß der baulichen Nutzung in dem Vorgängerbebauungsplan ausreichend berücksichtigt worden.

5.10.2 Energie/Klimaschutz

Zu Energie und Klimaschutz wird im Bebauungsplan Nr. 11.8, Änderung Nr. 1.22 geregelt, dass auf allen Neubauten mind. 50 % an Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie anzubringen sind. Damit ist eine Installation von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien möglich ohne die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu reduzieren. Das fördert die Akzeptanz von Photovoltaikanlagen etc. und trägt somit zur Reduzierung des Treibhausgases CO₂.

Um ein gutes Stadtklima herzustellen und die Versickerung des Oberflächenwassers zu verbessern, bedarf es auch ausreichender Begrünungsmaßnahmen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass jegliche Flachdächer ab einer Größe von 15 m² begrünt werden müssen. Für alle Baugebiete gilt, dass Stellplätze in der als Vorgartenfläche gekennzeichneten Fläche zulässig sind, sofern nicht mehr als 50 Prozent der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt werden. Schottergärten sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ausgeschlossen.

5.10.3 Brandschutz

Der Änderungsbereich Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ ist fast vollständig bebaut. Mit den Baugenehmigungen sind die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr geprüft worden. Des Weiteren ist zu beachten:

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

Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mind. 17 m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus den Normen für 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge. Sind Aufstellflächen für eine Drehleiter erforderlich, so vergrößert sich laut Hinweise der Feuerwehr der Wendeplatzdurchmesser gem. DIN 14530 auf 21 m. Dies ist notwendig, da man den Fahrern von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, evtl. bei schlechter Sicht (in der Nacht, im Einsatzstress und – hektik), ohne dabei Personen zu gefährden, nicht zumuten kann, längere Strecken als 50 m rückwärts zu fahren. Auch müssen während eines Einsatzes verletzte Personen vom Rettungsdienst schnellstmöglich – ohne lange Rangiermanöver – abtransportiert werden. Müllentsorgungsfahrzeuge benötigen ebenfalls einen Wendepplatz in Stichstraßen. Entsprechend werden die Straßen im Inneren des Quartiers so geplant, dass diese miteinander verbunden werden und eine Ausfahrt ermöglichen.

6. Auswirkungen auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet. Der Umweltbericht wird vollständig im Rahmen der Entwurfsplanung vorgelegt.

Nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz müssen bauliche Eingriffe in Natur- und Landschaft so weit wie möglich vermieden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ werden zusätzliche Baurechte in ökologisch wertvollen Bereichen geschaffen. Ein Ausgleich des Eingriffs wird notwendig.

6.2 Artenschutz

Die im Planbereich vorhandenen Schotterflächen entlang der Bahngleise, die großkronigen einheimischen Laubbäume auf den Gewerbegrundstücken entlang der Bahngleise sowie die Feuchtbiootope und die großkronigen Buchen im östlichen Planbereich stellen wertvolle Biotoptypen dar. Als planungsrelevante Arten listet das LANUV für diese Lebensraumtypen 14 Fledermausarten, 23 Säugetierarten, eine Reptilien- und eine Amphibienart auf. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung ist die Betroffenheit der verschiedenen Arten zu prüfen.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt direkt südlich der Salzufler Straße in Südosten des Stadtgebietes. Im Süden verläuft die Bahnstrecke Herford – Bad Salzuflen. Die An-

schlussbebauung stellt sich entlang der Salzufler Straße überwiegend als gemischt, gewerbliche Bebauung dar. Im Osten verläuft in 0,5 km Entfernung die Trasse der Autobahn A2.

Der Verkehrslärm der Autobahn wirkt auf den östlichen Bereich des Plangebietes ein. Die Lärmkarten des MULNV zeigen für diesen Bereich für den 24h-Zeitraum Lärmimmissionen von $>55 - <60$ dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich der Mischgebietskategorie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Wohngebietskategorie der 16. BImSchV. Für den Nachtzeitraum werden Lärmimmissionen von $>50 - <55$ dB(A) angegeben. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich für die Gewerbegebietskategorie der DIN 18005 und der Mischgebietskategorie der 16. BImSchV. Dieser Lärmpegel gilt als belästigend. Wohnen ist in diesem Bereich nicht ohne weiteres möglich.

Im Änderungsbereich sind sowohl die verschiedenen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus Verkehr und Schiene wie auch die gewerblichen Emissionen im Kontext der Gemengelage in einer schalltechnischen Prognose zu betrachten und entsprechende Handlungsvorgaben zur Differenzierung der Gebietskategorien zu geben.

Durch die Lage innerhalb von verschiedenen Verkehrssystemen und durch die Gemengelage von Wohnen mit Gewerbebetrieben wird ein Teil der Wohnbebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Osten wird als lärmvorbelastet ausgewiesen. Nähere Konkretisierungen werden sich durch die Aussagen eines beauftragten Schallgutachtens ergeben.

6.4 Bombenbetroffene Zone

Das Plangebiet war fast vollständig Ziel von Bombenangriffen während des 2. Weltkrieges, so dass der Bereich eine bombenbetroffene Zone darstellt. Es ist daher zu befürchten, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Hier ist im Vorfeld eines Bauvorhabens über die Bauordnung der Hansestadt Herford eine Überprüfung des Grundstücks zu veranlassen. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtlichen Ordnungsbehörden mind. 5 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.

6.5 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spal-

ten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Die Hinweise unter den textlichen Festsetzungen enthalten weitere Hinweise zum Umgang mit dem entdeckten Bodendenkmal auch gegenüber dem Eigentümer sowie die Auffassung der Baustelle und die zu beachtenden Fristen gemäß § 16 Abs. 4 DSchG NRW.

6.6 Altlasten

Im Altlastenkataster der Hansestadt Herford sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“, Änderung Nr. 1.22 keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

6.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (erweiterte Zone 3). Die dort geltenden Bestimmungen des Kreises Herford sind zu beachten. Rechtliche Grundlage für die Festsetzung von Wasserschutzgebieten sind die §§ 51 und 52 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und der § 35 des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetzes (LWG).

6.8 Denkmalschutz/Baumdenkmal

Anlagen, die unter den Denkmalschutz fallen oder den Status eines Baumdenkmals haben, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.8, Änderung Nr. 1.22 nicht gelistet.

6.9 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

In den Bebauungsplan werden nachrichtlich die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Bezirksregierung Detmold übernommen.

Nach den Allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG an oberirdischen Gewässern hier dem Steinsieksbach so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. Entsprechend der Festlegungen der Bezirksregierung besteht entlang des Gewässerverlaufs des Steinsieksbachs ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet und damit ein Bauverbot.

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem

entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Entsprechend ist jede Person nach § 5 Abs. 2 WHG, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Betroffen von dieser Festlegung sind die Flurstücke Nr. 276, 275, 290 und 292 der Flur 61, Gemarkung Herford. Die dort liegenden Überschwemmungsflächen werden als private Grünfläche festgelegt, um durch Anlage von Retentionsflächen auf den Grundstücken mögliche Überschwemmungen in einem vorgegebenen Bereich zurückzuhalten.

7. Kosten

Es entstehen der Hansestadt Herford Kosten für den Ausbau der Maschstraße im Änderungsbereich, die rechtzeitig im Haushalt einzustellen sind.

Im Auftrag:

Dipl.-Ing. Maike Wöhler

8. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich der Änderung Nr. 1.22 des Bebauungsplans Nr. 11.8 „Waterfuhr“ (Ausschnitt aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab)

Abb. 2: Aussagen aus dem Gebietsentwicklungsplan (ohne Maßstab)

Abb. 3: Aussagen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford (ohne Maßstab)

Abb. 4 und 5: Historische Luftbilder des Plangebietes