

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
Nr. 9.42 „Werrestraße/Eimterstraße“

Ziel der Planung

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 9.42 „Werrestraße/Eimterstraße“ ist die städtebauliche Neuordnung des gemischt genutzten Quartieres zwischen „Werrestraße“ und „Eimterstraße“.

Seit vielen Jahrzehnten hat sich im Geltungsbereich ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt. Bereits in den frühen 1980er Jahren wurde eine neue Strukturierung des Gebietes diskutiert und mit dem Bebauungsplan Nr. 9.28 „Bandelstraße“ eine rein gewerbliche Nutzung forciert.

Diese einseitige Ausweisung hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht durchsetzen können, so dass eine Korrektur des hier geltenden Baurechts nötig erschien. Der neue Bebauungsplan setzt nun eine abgestufte Entwicklung von Gewerbe-, Misch- und Allgemeinem Wohngebieten und damit die Anpassung an die reale, funktionierende Nutzung fest.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9.42 „Werrestraße/Eimterstraße“ setzt Allgemeine Wohngebiete, lärmvorbelastet (WA (b)), Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete, nutzungseingeschränkt (GE (N)) fest.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 1990 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass der Gebäudebestand nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Baustruktur, welche beispielsweise durch städtebauliche Ziele, wie die Ausbildung einer Vorgartenzone von 5 m Tiefe ergänzt wird. Die Baufelder für die Wohnnutzung sind 15 m tief und durch eine 5 m Tiefe Zone für Nebenanlagen ergänzt. Es werden für die WA 1- und WA 2-Gebiete und die Mischgebiete maximal zwei Wohneinheiten und eine offene Bauweise festgesetzt, um die Verdichtung zu beschränken und die städtebauliche durchgrünte Struktur so zu erhalten. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den WA 1-Gebieten ist ein Vollgeschoss erlaubt und es wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. In den Baufeldern ist

als Dachform Satteldach vorgeschrieben. Die Festsetzungen des WA 1 sollen in der „Bandelstraße“ den städtebaulichen Siedlungscharakter aufnehmen und verfestigen.

In den WA 2-Gebieten sind zwei Vollgeschosse erlaubt und es wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. In den Baufeldern ist als Dachform Satteldach erlaubt. Diese Festsetzungen spiegeln eher den Charakter der Bestandsgebäude des mittleren Geltungsbereiches wieder.

In den MI 1-Gebieten sind ebenfalls zwei Vollgeschosse erlaubt und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. In den Baufeldern ist als Dachform Satteldach erlaubt. Zudem sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20 m zulässig.

In dem MI2-Gebiet ist neben der 2-Geschossigkeit eine abweichende Bauweise entsprechend der bestehenden Gebäudegruppe zulässig. Neue Gebäude sind analog der offenen Bauweise und mit Grenzabstand zu errichten.

In den Gewerbegebieten sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise erlaubt und eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt.

Die Erschließungsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden u.a. bezüglich der Dachform und –eindeckung und der Garagen, Carports und Stellplätze getroffen.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9.42 „Werrestraße/Eimterstraße“ wurde im Bau- und Umweltausschuss am 20.09.2017 gefasst. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig, durch eine Bürgeranhörung am 16.11.2017 und die Offenlage der Planunterlagen vom 20.11. bis 06.12.2017, gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Behörden hatten ebenfalls in der Zeit bis zum 06.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme (frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 Bau GB). Am 25.01.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 14.02.2018.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 30.03.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 30.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Herford hat am 05.07.2018 den Bebauungsplan nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 01.08.2018 ist der Bebauungsplan Nr. 9.42 „Werrestraße/Eimterstraße“ als Satzung rechtswirksam geworden.

Bericht aus der Beteiligung

Alle relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in der Abwägungstabelle mit einer Stellungnahme der Verwaltung bzw. einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Anliegern des Bebauungsplanes Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erbeten, da eine Verschlechterung der eigenen Position durch diese vermutet wurde.

Zur Art der Nutzung gab es einige Anregungen und Einwendungen. Sehr kritisch wurde der Bereich zwischen „In der Masch“ und Eimterstraße“ unterhalb des nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes gesehen. Für diesen Bereich gab es zum einen die Anregung dieses Gebiet als Wohngebiet und zum anderen als Gewerbegebiet festzusetzen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Bau GB wurde von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen ebenfalls die Festsetzungen der Art der Nutzung angesprochen. Es wurde angeregt, den bisher als MI 1 bezeichneten Bereich zwischen „Werrestraße“ und „In der Masch“ und zwischen „Eimterstraße“ und „In der Masch“ als Gewerbegebiet festzusetzen. Als Grund wurde die tatsächlich vorliegenden Nutzung der Bereiche und im Bereich „Eimterstraße“ die teilweise gegenüberliegende Bebauung außerhalb des Plangebietes in der Eimterstraße angegeben.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die tatsächlichen Nutzungen und veränderten Planungsvoraussetzungen anzupassen und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen. Da es sich hier augenscheinlich nicht um ein reines Gewerbegebiet handelt, sondern sich in den angesprochenen Bereichen Gewerbe- und Wohnnutzung mischt, wird nur noch für einen geringen Teil Gewerbenutzung und hauptsächlich Mischgebiet festgesetzt. Für das Baufeld westlich der Straße „In der Masch“ wird Wohnnutzung festgesetzt. Damit wird eine städtebauliche Neuordnung mit einer abgestuften Entwicklung von Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen und diese Festsetzungen stellen damit ein Kompromiss dar.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden erneut Einwendungen gegen die Art der Nutzung eingebracht.

Nach nochmaliger Prüfung wurde den Einwendungen weiterhin nicht gefolgt, sondern die städtebauliche Neuordnung des gemischt genutzten Quartiers zwischen Werrestraße und Eimterstraße weiterhin als Ziel dargelegt. Zudem wird auf die Darstellung des Bereiches im Flächennutzungsplan verwiesen, der im nördlichen Bereich Wohnnutzung und im südlichen Teil des Geltungsbereiches Mischnutzung vorsieht.

In dem Bereich handelt es sich um eine Gemengelage mit Gewerbe- und Wohnnutzung, zwischen denen eine klare räumliche Trennung nicht möglich ist und die einseitige Festlegung zugunsten einer Nutzung, Gewerbe- oder Wohnnutzung, eine klare Benachteiligung der jeweilig anderen Nutzung ergeben würde. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI 1) stellt eine Kompromisslösung dar, die am ehesten den Bestand abbildet. Ziel ist es den Bestandsschutz für die Gewerbebetriebe zu wahren und einen möglichst umfassenden Umwelt- und Immissionschutz für die Wohnnutzung zu erreichen. Dies ist nur unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich, welches wiederum Teil der Abwägung ist und von jeweiligen Umständen abhängt.

Die Anregungen und Hinweise wurden entsprechend weitergeleitet. Über einen Korrekturplan wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

15.08.2018

gez. i.A. Maike Wöhler