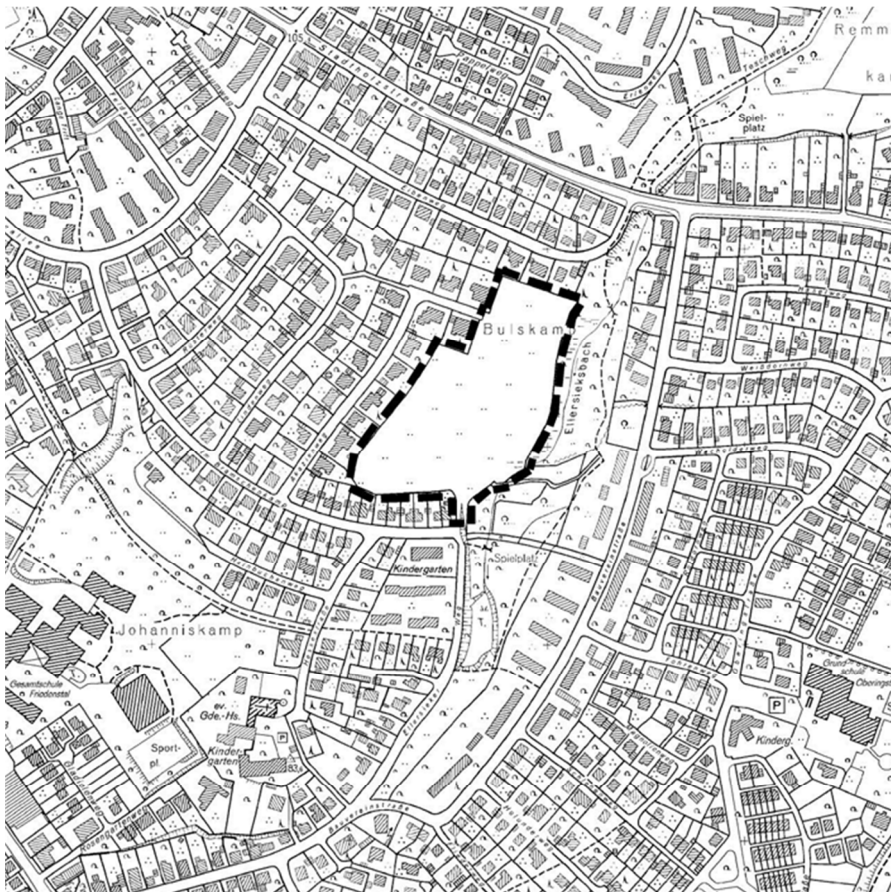


## Hansestadt Herford

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

#### zum Bebauungsplan Nr. 11.36 – „Am kleinen Bulskamp“ – beschlossen im Rat der Hansestadt Herford am 11.10.2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ liegt im östlichen Stadtrandbereich Herfords und umfasst die Flurstücke 640, 79, 81, 82, 83, 88, 532 und die nördlichsten 280m<sup>2</sup> der Straßenparzelle 649 der Flur 70 sowie die Flurstücke 57, 505 und die westlichsten 40m<sup>2</sup> des Flurstücks 506 der Flur 69, Gemarkung Herford. Das rund 2,9 ha große Plangebiet wird nördlich durch die südliche Bebauung der Eibenstraße (Flurstücke 219, 220, 734, 305), östlich durch den Grünzug des Ellersieker Bachs (Flurstück 507, 509, 60, 469), südlich durch die nördliche Bebauung des Bramschenkamp (Flurstücke 477, 273, 209, 274, 211, 569, 483, 279, 281, 283, 505) und westlich durch die östliche Bebauung des Akazienwegs (Flurstücke 271, 643, 606, 607, 608, 632, 622, 625) begrenzt.



Oktober 2018

## **1. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.36 "Am kleinen Bulskamp" ist, die Entwicklung von Wohnbaufläche auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.28 "Lange Trift", dessen Satzungsbeschluss im Jahr 1965 erging. Die damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11.28 "Lange Trift" sind bezüglich der Grundstückszuschnitte, der Straßenquerschnitte sowie der Bebauung der Feuchtsenke nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan bedürfte einer Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Bedingungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ ersetzen künftig die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.28 „Lange Trift“, für den Teilbereich der Ackerfläche.

Ziel des Verfahrens war die zeichnerische und textliche Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11.28 „Lange Trift“ zugunsten einer verträglicheren Entwicklung von Wohnbauland und Ökologie. Die wesentlichen Grundzüge des planungsrechtlichen Gedankens, die innerstädtische, derzeit ungenutzte landwirtschaftliche Fläche langfristig als reines Wohngebiet (WR) entwickelt, um einen einheitlichen Siedlungsabschluss zu gewährleisten, bleiben weiterhin erhalten.

Der städtebauliche Entwurf sieht, im Hinblick auf die Ökologie des Grundstücks, lediglich eine Teilbebauung vor. Die historische Feuchtsenke in der Mitte des Plangebietes wird beidseitig mit jeweils 20,00m von jeglicher Bebauung freigehalten. Dadurch ergibt sich eine klare Zonierung des Plangebietes in einen nördlichen und einen südlichen bebauten Teil.

Im Rahmen des vorgesehenen Baukonzeptes ist innerhalb des Plangebietes die Entstehung von insgesamt 16 neuen Grundstücken angedacht. Innerhalb des nördlichen Plangebietes sollen, in Verlängerung des Akazienwegs max. neun neue Grundstücke entstehen. Diese Grundstücke sollen künftig über eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage, in Verlängerung des Akazienwegs, erschlossen werden. Es ist geplant innerhalb des nördlichen Plangebietes freistehende Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise mit Flachdächern zu entwickeln. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll eine Hofsituation mit sieben Grundstücken entstehen. Der südliche Bereich wird künftig über eine Erschließungsstraße in Verlängerung des Ellersieker Weges mit Wendeanlage erschlossen. Es ist geplant innerhalb des Plangebietes frei stehende Einzel- und Doppelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern zu entwickeln. Im südlichen Teil des Plangebietes sind neben den Einzel- und Doppelhäusern zudem Hausgruppen zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Da das Vorhaben den im §13a (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> überschreitet, kam sowohl die ökologische Ausgleichspflicht als auch die Durchführung einer Umweltprüfung zum Tragen. Das Vorhaben ist somit nach §2 BauGB abgewickelt worden. Die Baulandstrategie wird zur Anwendung kommen und innerhalb des städtebaulichen Vertrags geregelt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1 Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Im Zuge der Bestandserhebung vor Ort und der beschriebenen Datenrecherche konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer und Libellen liegen ebenfalls nicht vor. Zu den im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten zählen diverse Fledermaus- und Vogelarten. Für alle potentiell vorkommenden Arten kann eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände durch die Planung ausgeschlossen werden:

- Es werden keine Tiere verletzt oder getötet (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG).
- Es kommt zu keiner Störung der Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, welche zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnte (§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG).
- Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Sofern dies dennoch geschieht, bleibt die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 (1) Nr.4 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).
- Es werden keine wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört. Sofern dies dennoch geschieht, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 (1) Nr.4 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).

Folgende Maßnahmen bzw. Einschränkungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände erforderlich:

- Keine Beseitigung von Gehölzstrukturen zwischen Anfang März und Ende September.

#### Ergänzend zur Artenschutzprüfung:

Seitens der Politik wurde eine Überarbeitung der Artenschutzprüfung gefordert. Dies erfolgte durch eine floristische Begehung der wechsellassen Teilgebiete durch Herrn Dipl. – Biol. Dr. Michael Grundmann am 5. Und 7.10.13. Zudem wurde die Artenschutzprüfung durch eine Stellungnahme des Büros Kortemeier Brokmann vom 13.11.13 ergänzt. Fazit der Kartierung war, dass innerhalb des Feuchtsenkenbereich Mädesüß zu finden ist. Der Schutzraum des Mädesüß ist jedoch nicht beeinträchtigt, da der Forderung der Politik nachgekommen wurde, den Siekbereich von sämtlicher Bebauung sowie jeweils 20m zu jeder Seite des Feuchtsenkenbereich von Bebauung freizuhalten.

### **2.2 Umweltprüfung:**

Entsprechend den Vorgaben des BauGB wurden die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht. Negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### **2.2.1 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe**

Für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ ist eine Kompensation nicht notwendig. Der Eingriff in Natur- und Landschaft reduziert sich bei der Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ deutlich gegenüber

dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.28 „Lange Trift“. Nach Realisierung der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich tatsächlich sogar ein Plus von Werteinheiten.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Verbleibt die feuchte Senke auch in den nächsten Jahren in einer extensiven Nutzung, so erscheint eine weitere Entwicklung der Feucht- bzw. Nasswiesenvegetation möglich. Voraussetzung für die Erhaltung der, für die vorhandene Vegetation ursächlichen Standortbedingungen (insbesondere des Bodenwasserhaushaltes) ist jedoch, dass auch die Standortverhältnisse der umgebenden Fläche nicht verändert werden (z.B. durch Bodenmodellierung oder Bodenversiegelung/Bebauung).

Ein vollständiger Verzicht auf die Umsetzung der bisherigen Planung erscheint jedoch insofern unverhältnismäßig, als eine vergleichbare Vegetationsentwicklung durch Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle mit vergleichbaren Standorteigenschaften relativ kurzfristig initiiert werden kann.

Die geplante Festsetzung als reines Wohngebiet (WR; GRZ 0,4) führt zu einer relativ geringen Bebauungsdichte verbunden mit großzügigen Hausgärten. Hieraus folgt, dass zukünftig ein Teil des Plangebietes auch nach der Realisierung der Bebauung wieder Lebensraumfunktionen, wenn auch für ein anderes Artenspektrum, übernehmen kann (Arten der locker bebauten Siedlungsbereiche und Gärten).

### **2.2.3 Baumschutz**

An Rand des Plangebietes befinden sich verschiedene Bäume, die teilweise durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2015 geschützt sind. Vorhandener Baumbestand wurde in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.3 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:**

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ erfolgt:

- **5.1 Herrichtung der Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

- **5.2. Geländemodellierung**

Das natürlich vorhandene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene geneigte Böschungflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Fläche der Geländeänderung wird auf 1/3 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt, auf der übrigen Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Bauantragsunterlagen deutlich lesbar und auf Meter ü. NN im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

• **5.3 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinmündungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sowie standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau zulässig.

Geeignete heimische Heckenpflanzen:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

Die Artenliste ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Hecken ist zulässig.

Abfallbehälter sind durch Einfriedungen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

• **5.4 Öffentliche Grünflächen**

Mittig des Plangebietes verläuft der Bereich der Feuchtsenke, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Zugänglichkeit der Fläche ist für die Unterhaltung zugunsten der Stadt Herford zu sichern.

**2.4 Immissionen:**

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

**3. Verfahren**

Gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford in seiner Sitzung am 19.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ (BA/53/2012). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2012 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

Es erfolgte die Erarbeitung des Entwurfs sowie drei Offenlagen mit Überarbeitung der Festsetzungen (s. Darstellung der Historie). Das Verfahren wurde aufgrund fehlender politischer Mehrheiten und einer Neubewertung der ökologischen Potentiale der Freiflächen zurückgestellt.

Ende 2016 wurde im Bau- und Umweltausschuss (17.11.16) erneut über die Fortführung des Verfahrens diskutiert. Es wurde der Beschluss gefasst, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines erneuten Vorentwurfs zu beauftragen, in welchem die Feuchtsenke großzügig freizuhalten sei. Dieser Vorentwurf wurde dem Bau- und Umweltausschuss am 06.04.2017 (BA/11/2017) zur Kenntnisnahme vorgelegt und beschlossen.

Am 22.03.18 wurde der Bebauungsplan durch den Bau- und Umwelt der Hansestadt Herford erneut als Entwurf beschlossen. Auf Grundlage dessen, wurde die Planung im Zeitraum vom 16.04.2018 – 16.05.2018 (Fristverlängerung bis zum 04.06.2018!), das vierte Mal offengelegt sowie zeitgleich die Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. (2) BauGB durchgeführt.

Der Rat der Hansestadt Herford hat den Bebauungsplan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ am 11.10.2018 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss des Rates ist am 24.10.2018 im Amtsblatt des Kreises Herford öffentlich bekannt gemacht.

### **3.1 Die Verfahrenschronologie stellt sich wie folgt dar:**

#### **Aufstellungsbeschluss**

- *Aufstellungsbeschluss: BUA am 19.09.2012 (Vorlage BA/53/2012)*
- *Bekanntmachung Amtsblatt des Kreis Herford , 28.11.2012*

#### **Vorentwurf**

- *Vorentwurf BUA am 22.11.2012*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 21.12.2012*
  
- *Bürgeranhörung 23.01.2013*
- *Frühzeitige Beteiligung 28.01. – 06.02.2013*

#### **Entwurfsbeschluss**

- *Entwurfsbeschluss BUA am 18.04.2013 (Vorlage BA/28/2013)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 23.04.2013*
- *1. Offenlage 30.04. – 03.06.2013*

#### **Erneuten Entwurfsbeschluss**

- *Erneuter Entwurfsbeschluss BUA am 24.07.2013 (Vorlage BA/48/2013)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 01.08.2013*
- *2. Offenlage 08.08. – 09.09.2013*
  
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 04.12.2013*
- *3. Offenlage 11.12.13 – 20.01.2014*
  
- *Diskussion städtebauliche Varianten, BUA am 17.09.2015 (Vorlage BA/55/2015) → Verfahrenseinstellung!*
- *Vorstellung der Überarbeitung des Entwurfs in Form eines Vorentwurfs, BUA am 06.04.2017 (Vorlage BA/11/2017)*

#### **Zweiter erneuter Entwurfsbeschluss**

- *Zweiter erneuter Entwurfsbeschluss, BUA am 22.03.2018 (Vorlage BA/108/2017-1. Ergänzung)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, am 04.04.2018 (Nr.11/2018)*
- *4. Offenlage 16.04. – 16.05.2018 (Fristverlängerung bis 04.06.2018)*

#### **Satzungsbeschluss**

- *Satzungsbeschluss, BUA am 27.09.2018 (Vorlage BA/66/2018)*
- *Ratsbeschluss, RAT 11.10.2018 (Vorlage RA/131/2018)*
- *Veröffentlichung im Amtsblatt des Kreis Herford, 24.10.2018*

#### **Rechtskraft 25.10.2018**

## **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen**

### **4.1 Bericht aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **4.1.1 Frühzeitige Beteiligung**

- Bürgeranhörung 23.01.2013



Im Rahmen der Bürgeranhörung am 23.01.2013, im Sitzungssaal des Technischen Rathauses der Stadt Herford (17:00 – 18:00Uhr), bestand die Möglichkeit, Informationen zum Bebauungsplanverfahren einzuholen und Anregungen zu äußern. Das Planungsbüro Bockermann + Fritze Ingenieur Consult GmbH, vertreten durch Herrn Fritze, stellt die Planung vor. Während der Anhörung wurden einige mündliche Stellungnahmen der Anlieger ausgesprochen, die zur Kenntnis genommen wurden und in die Überarbeitung einfließen.

Im Wesentlichen kamen Rückfragen zu Größe und Anzahl der Grundstücke sowie Notwendigkeit und Unterschiede zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Auch gab es gestalterische Rückfragen zu Dächern und Höhenfestsetzungen. Ebenfalls war von Interesse, was den Anliegern künftig für Kosten durch die Aufstellung des B-Plans entstehen (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. Bauschäden).

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Planaushang (28.01.2013 - 06.02.2013)

Während des Planaushangs des Vorentwurfs wiesen mehrere Bürger, aufgrund des hohen Grundwasserspiegels, auf die genaue Prüfung des Siekbereiches hin. Es wurde angeregt die Feuchtsenke komplett von Bebauung freizuhalten

Die Anlieger forderten bei einer weiterführenden Bebauung des Akazienwegs eine 1-geschossige Bauweise, mit jeweils einer Wohneinheit pro Gebäude.

Es wurde seitens der Anlieger gefordert einen Kinderspielplatz in Plangebiet zu errichten.

Ein Bürger brachte den Einwand, dass während der frühzeitigen Beteiligung nicht über die ökologische Ausgleichspflicht und Durchführung der Umweltprüfung informiert wurde.

Zudem kam die vermehrte Forderung der Anlieger das Plangebiet nicht so stark zu verdichten.

- Frühzeitige Träger-/ Behördenbeteiligung (28.01.2013 - 06.02.2013)

Seitens des Kreis Herford, erfolgte der Hinweis, zu prüfen, ob das oberflächennahe Schichtenwasser abgeführt werden muss, so dass es zu erlaubnispflichtigen Grundwasserabsenkung kommt.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband NRW e.V. (BUND) sieht keinen Bedarf die Ackerfläche zu bebauen. Seiner Meinung nach sollte eine weitere Untersuchung der Fläche auf negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt von Tierarten erfolgen.

- Änderungen des Vorentwurfs

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung wurde der Vorentwurf wie folgt geändert:

Durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der südliche, tiefer liegende Bereich der Feuchtwiese, welcher bis dato als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die Baufenster wurden so verschoben, dass der Siekbereich künftig weitestgehend von Bebauung frei gehalten wird. Es wurde ergänzend im südlichen Bereich des Plangebietes eine Trafostation dargestellt. Zudem wurden Flächen für die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen festgesetzt. Südlich der mittig des Plangebietes liegenden Wendeanlage erfolgte die Verschiebung der Nutzungsgrenze nach Westen. Des Weiteren erfolgten vereinzelte kleinere Änderungen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

#### 4.1.2 Offenlage (30.04. – 03.06.2013)

- Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage



Im Zuge der Offenlage gingen vermehrt Anregungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein. Hier kamen in erster Linie Anregungen der Anlieger zu den Nutzungs- und Baugrenzen, den Dächern, der Geschossigkeit sowie der Dichte des Plangebietes. Mehrere Bürger äußern zudem Bedenken, dass durch die zu starke Versiegelung das Oberflächenwasser nicht ungehindert abfließen kann. Es wird von etlichen Bürgern angeregt den alten Bebauungsplan nicht außer Kraft zu setzen und dessen Festsetzungen beizubehalten. Vor dem Hintergrund der durch die Konversion freiwerdenden Liegenschaften, wird keine Notwendigkeit der Wohnraumentwicklung gesehen,

- Träger-/ Behördenbeteiligung (28.01.2013 - 06.02.2013)

Seitens des Kreises Herford, erfolgte der Hinweis, die von Norden- nach Süden verlaufende Planstraße ca. 10m nach Westen zu verschieben, sodass ein größerer Abstand zum Baumbestand des Ellersieker Bachs entsteht. Entlang des verbreiterten Grünstreifens könnte ein Fuß- und Radweg angelegt werden.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband NRW e.V. (BUND) weist darauf hin, dass aus Ihrer Sicht ein 5,00m -10,00m breiter Grünstreifen zum Schutz der Bäume als zu gering angesehen wird. Der Grünstreifen sollte auf 15,00m – 20,00m verbreitert werden. Im Zuge dessen sollte auf die östlich geplante Bebauung zum Grünzug verzichtet bzw. diese lediglich auf 3 Wohnbauten beschränkt werden.

Durch die Flächenversiegelung besteht, seitens des BUND, die Gefahr der Ausschwemmung des Bodens.

Das Sozialdezernat regt an, dass Angebot an 1-2 geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, zugunsten der Gebietsdurchmischung und Nachfrage nach kleineren



Wohnungen, aufzuweiten. Des Weiteren wird angeregt, Begegnungsräume und Plätze im Quartier zu schaffen.

- Änderungen des Entwurfs

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung wurde der Entwurf wie folgt geändert: Das südöstlichste Baufenster, im Ausläufer der Feuchtsenke, wurde zugunsten einer Erweiterung der Grünfläche, zurückgenommen. Die westlichen Baufenster wurden nach Osten zugunsten des Grenzabstands zur Nachbarbebauung von 14,00m auf 12,00m eingekürzt.

Südwestlich, der mittig im Plangebiet liegenden Wendeanlage wird das massive Baufenster zugunsten von drei einzelnen Baufenstern unterteilt, um atypischen Bauformen entgegen zu wirken. Es wird ein weiterer Nutzungsabschnitt gebildet (WR 4), der sich hinsichtlich der Dachfestsetzungen von den anderen Gebieten (WR 1-3) unterscheidet. Im WR 4 ist Zeltdachbebauung zulässig. Ebenfalls wurde der Plan dahingehend geändert, dass die Nutzungsgrenze in der zweiten Baureihe des südlichen Plangebietes nach Osten verschoben wurde, sodass das zweite Baufenster der Neubauplanung im Westen noch als eingeschossige Bebauung festgesetzt wird. Zudem wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im WR 3 ausnahmsweise kleinteilige Wohnanlagen der Mehrgenerationen Wohnens zulässig sind.

#### 4.1.3 Erneuten Offenlage (08.08 – 09.09.2013)



Der Anlass für eine erneute Offenlage sind Änderungen des Planentwurfs, bedingt durch die eingegangenen Einwände im vorherigen Verfahrensschritt (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Diesbezüglich wurde der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Während der erneuten Offenlage wurde der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 die Möglichkeit gegeben, zu den überarbeiteten Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen erneut Stellung zu nehmen.

- Öffentlichkeitsbeteiligung zur erneuten Offenlage

Während der erneuten Offenlage gingen seitens der Öffentlichkeit, folgende Einwände ein:

Einige Anlieger beklagten die angeblich alleinige, über den Akazienweg führende Baustraße und forderten die Verlegung der Haupteinfahrt des Bauverkehrs über den Ellersieker Weg.

Ein Anlieger wies darauf hin, dass die Auswirkungen des vorhandenen Baumbestands auf die Neubebauung nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Eine baurechtliche Nutzung wäre seines Erachtens nur unter wesentlichen Einschränkungen möglich.

Es wurden durch Anlieger eine geringfügige Verschiebungen sowie Einkürzung der Baufenster am Akazienweg, zugunsten einer Vergrößerung des Grenzabstands zur Nachbarbebauung, angeregt. Des Weiteren wurde eine Minderung der Bodenversiegelung des Siekbereiches gefordert, um Rückstau- und Überschwemmungen durch

Niederschlagswasser zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund sollte ebenfalls die Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes reduziert werden.

- Träger-/ Behördenbeteiligung zur erneuten Offenlage

Während der Träger-/ Behördenbeteiligung zur erneuten Offenlage, gingen seitens des Kreis Herford, des Landesbetrieb Wald und Holz sowie des BUND Stellungnahmen ein, den Abstand zum Grünzug Ellersieker Bach möglichst breit zuhalten. Der BUND forderte zudem den Feuchtsenkenbereich nicht zu verfüllen.

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde von dem BUND angeführt, Dachbegrünung auf Nebenanlagen zuzulassen sowie das auf den Grundstücken zu sammeln und ggf. in das angrenzende Grünland zu versickern.

Der BUND wies darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes stattfinden sollen.

Es wurden vereinzelt Anregungen durch die Grünflächenabteilung der Stadt Herford zu Grünfestsetzungen (Einfriedungen, Pflanz-liste, etc.) vorgebracht.

Seitens der Feuerwehr erfolgte der Hinweis, einen Passus zur „Gewährleistung von Löschwassermengen“ in den Textlichen Festsetzungen des Bauungsplans mit aufzunehmen.

Der IAB - Sparte Abwasser, regte an das der vorhandene Regenwasserkanal auf einer Länge von 80m ggf. im Durchmesser vergrößern werden muss.

- Änderungen

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Erneuten Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung wurde der Entwurf wie folgt geändert: Innerhalb des zeichnerischen Entwurfs wurde innerhalb des Ausläufers des Feuchtsenkenbereich, auf Antrag der Politik, die Wohnbaufläche zugunsten von 500m<sup>2</sup> weiterer öffentliche Grünfläche zurückgenommen. Im Zuge dessen wurden die neuen Werte in der Begründung und deren Anlagen (Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) angepasst. Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Hinweise von der Feuerwehr und der Grünflächenabteilung durch jeweils einen Absatz ergänzt.

#### 4.1.4 Dritte Offenlage (11.12.13 – 20.01.2014)



Während der erneuten Offenlage angeführte artenschutzrechtliche Einwände von Trägern öffentlicher Belange sowie politischer Gremien bezüglich unzureichend betrachteter Flora im Feuchtsenkenbereich, gaben Anlass für eine dritte Offenlegung des Planentwurfs. Die, durch die Politik geforderte floristische Begutachtung des Artenvorkommens im Feuchtsenkenbereich, wurde am 5. Und 7.10.13 durch Herrn Dipl. – Biol. Dr. Michael Grundmann durchgeführt. Zudem wurde die Artenschutzprüfung durch eine Stellungnahme des Büros Kortemeier Brokmann vom 13.11.13 ergänzt.

- Öffentlichkeitsbeteiligung zur dritten Offenlage

Im Allgemeinen wurde von einer Anliegerin der Einwand gebracht, dass die Einwände der Anlieger generell nicht ausreichend berücksichtigt worden wären. Die Einwände gegen eine Überbauung der Senke würden aus Ihrer Sicht nicht ernst genommen werden. Es wird befürchtet, dass durch eine Verdichtung des Bodens im Siek, das Oberflächen- und Grundwasser nicht ungehindert abfließen kann. Zudem wurden durch die Einwänderin geringfügige Verschiebungen der Baufenster am Akazienweg angeregt.

Seitens eines, von Anliegern beauftragten Rechtsanwalts wurden Anregungen zum Alt-B-Plan Nr.11.28 „Lange Trift“ vorgebracht. Des Weiteren erfolgten Einwände hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Firsthöhen, Dächer) sowie Abstände der Baufenster zur Nachbarbebauung. Der Rechtsanwalt fordert, eine weniger dichte Bebauung des Plangebietes. Diesbezüglich wurde eine Freihaltung des Siekbereiches von Bebauung angeregt. Im Hinblick auf die Erschließung wurde gefordert die Erschließung ausschließlich über den Ellersieker Weg erfolgen zu lassen sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrad und der Bodenverdichtung durch Erschließungstrassen vorzunehmen. Es wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit die Notwendigkeit der Bebauung der Ackerfläche, hinsichtlich der freiwerdenden Konversionsliegenschaften, besteht. Die Anlieger fürchten durch die städtebauliche Planung eine Wertminderung ihrer Bestandsimmobilien.

- Träger-/ Behördenbeteiligung zur dritten Offenlage

Aus Sicht des Bundes für Umwelt und Naturschutz Landesverband NRW e.V. (BUND) ist eine zusätzliche Untersuchung zu der floristischen Kartierung der Feuchtsenke durch Herrn Dipl. – Biol. Dr. Michael Grundmann vom 2. und 7. Oktober 2013, im Frühjahr bzw. Frühsommer erforderlich, da aus Sicht des BUND das Gutachten nicht ausreichend Kenntnis der dort vorkommenden Pflanzen gibt. Die Kartierungen haben trotz der späten Jahreszeit einen beachtlichen Artenreichtum ergeben.

Seitens des BUND wird gefordert, die quer über das Grundstück verlaufende Senke von der Bebauung frei zu halten. Auch das nähere Umfeld soll in extensiver Nutzung verbleiben, da nur so eine Erhaltung bzw. weiter Entwicklung der Nasswiesenvegetation möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Senke für den natürlichen Abfluss des Oberflächenwassers eine wichtige Funktion hat. Der BUND regt an zu prüfen, ob die Grundstücke im Süden vom Ellersieker Weg und im Norden vom Akazienweg her erschlossen werden können. Zudem wird seitens des BUND angeregt, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen am Wüstener Weg kein gleichwertiger Ersatz für die Feuchtsenke wäre, da hier ein völlig anderes Biotop entstehen würde. Des Weiteren wird angeregt, dass die Bebauung einen größeren Abstand zum östlichen bewaldeten Bachlauf einhalten soll. Die Abgrenzung der Bebauung zum angrenzenden Naturbereich durch einen Rad- Fußweg wird als wünschenswert angesehen.

- Änderungen

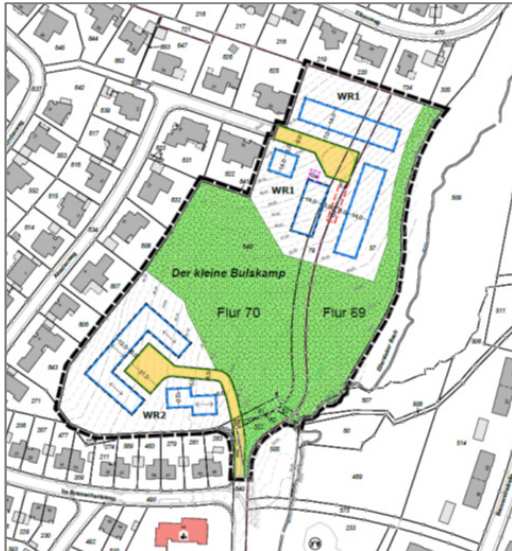
Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung der dritten Offenlage wurde der Entwurf wie folgt geändert:

Durch die floristische Begehung der wechsellassen Teilgebiete durch Herrn Dipl. – Biol. Dr. Michael Grundmann am 5. Und 7.10.13, wurde durch die Politik die Freihaltung des Siekbereiches von sämtlicher Bebauung sowie jeweils 20m zu jeder Seite des Feuchtsenkenbereichs von Bebauung freizuhalten. Der Entwurf wurde diesbezüglich grundlegend geändert und die überbaubare Fläche wurde zugunsten der Freihaltung des Feuchtsenkenbereichs zurückgenommen. Die überbaubare Fläche wurde von ca.28WE auf

max. 16WE reduziert. Zudem wurde die Fuß- und Radwege Verbindung im Osten des Plangebietes mit Anbindung an den Grünzug Ellersieker Bach zurückgenommen.

#### 4.1.5 Vierte Offenlage 16.04.18 – 16.05.2018 → Fristverlängerung bis zum 04.06.18)

- Öffentlichkeitsbeteiligung



Im Zuge der vierten Offenlage gingen seitens der Öffentlichkeit weder Anregungen noch Bedenken ein.

#### Träger-/ Behördenbeteiligung

Der Immobilien- und Abwasserbetriebs (IAB) Herford, Sparte Abwasser regte während der Träger- und Behördenbeteiligung an, im Rahmen der Erschließungsplanung ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss diesbezüglich nach Süden zugunsten der Unterhaltung des Beckens verlängert werden. Die Änderungen sind in die Planzeichnung eingeflossen.

Zudem kam durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband NRW e.V. (BUND) die Anregung, dass Grundstück generell von Bebauung freizuhalten. Der vorliegende Entwurf mit der reduzierten baulichen Ausnutzung und Freihaltung des Siekbereiches finde jedoch als Kompromiss die Zustimmung des BUND. Der östliche Grünstreifen, am Rand des Plangebietes, wird mit einer Breite von 5,00-10,00m als gering gesehen. Es wird gefordert den Grünstreifen auf 15,00m – 20,00m zu verbreitern. Der Anregung wird Seitens der Verwaltung nicht gefolgt.

- Änderungen

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Öffentlichkeits- und Träger-/ Behördenbeteiligung der vierten Offenlage wurden folgende Änderungen in den Rotkorrekturplan eingearbeitet:

Durch die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden kleine Änderungen am Entwurfsplan vorgenommen, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht sonderlich beeinflussen und in einem Rotkorrekturplan dargestellt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ergab sich die Notwendigkeit, eine Fläche zugunsten eines Regenrückhaltebeckens vorzusehen. Diesbezüglich wird eine großzügige Fläche südlich der nördlichen Bebauung ausgewiesen, um eine naturnahe Gestaltung des Beckens zu ermöglichen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im nördlichen Teil des Plangebietes wurde zugunsten der Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens (RRB) verlängert.

Der Straßenradius im südlichen Plangebiet wurde im Kurvenbereich um 1,50m aufgeweitet.

Wie bereits in den anderen Entwurfsplanungen wurden die Bestandsbäume und die Trafostation dargestellt.

Es wurde in den textlichen Festsetzungen ein Satz bzgl. der Löschwasserversorgung, hinweislich im Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 5. Geprüfte anderweitige Alternativen

Anderweitige Nutzungen wurden für das Plangebiet nicht geprüft, da bereits vor Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ Planungsrecht für die Fläche hinsichtlich „Reines Wohngebiet“ bestand. Da das gesamte städtebauliche Umfeld wohnbaulich geprägt ist und die Fläche im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, sollten die Grundzüge des planungsrechtlichen Gedanken an der Stelle Wohnbauland zu entwickeln, weiterhin bestehen bleiben. Ziel des Verfahrens war eine zeichnerische und textliche Überarbeitung des zu dem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11.28 „Lange Trift“ zugunsten einer verträglicheren Entwicklung von Wohnbauland, um einen einheitlichen Siedlungsabschluss zu gewährleisten. Durch das Freihalten der Feuchtsenke, wird eine verträglichere Entwicklung von Ökologie und Wohnbebauung im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan Nr.11.28 „Lange Trift“ geschaffen.

Herford den 29.10.2018

i.A.

Maike Wöhler

Hansestadt Herford, Dezernat II Bauen und Ordnung

Abteilung 2.3 – Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten