



Bebauungsplan Nr. 12.29

"Berger Heide" , Änderung Nr. 1.18

Satzungsbegründung

Vereinfachtes Planverfahren nach § 13a BauGB

Stadt Herford

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

Stand: 13.11.2019

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.29 "Berger Heide" betrifft folgenden Bereich: Beginnend am nördlichen Flurstückpunkt 360 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 369 und 366 und verläuft dann weiter entlang den östlichen Grundstücksgrenzen der direkt an der Salzburger Straße gelegenen Flurstücke 12 bis 26. Die im Grünzug gelegenen Flurstücke 27, 48, 333 und 266 liegen ebenfalls im Änderungsbereich sowie ein kleiner Abschnitt der Straßenverkehrsfläche am Vlothoer Baum, Flurstück 377 (teilw.).

Von der südlichen Grenze des Flurstücks 266 wird die Straße Berger Heide übersprungen. Alle Flurstücke liegen in der Flur 38, Gemarkung Herford. Hinzu kommen von der Flur 37, Gemarkung Herford, die Flurstücke 46, 555, 398, 2, 532, 536, 538, 534, 40, 41, 42, 45, 484 sowie der nördliche Teil von 706 und der Einmündungsbereich des Flurstücks zur Straße Berger 456. Die genauen Grenzen gehen aus dem Bebauungsplan hervor.

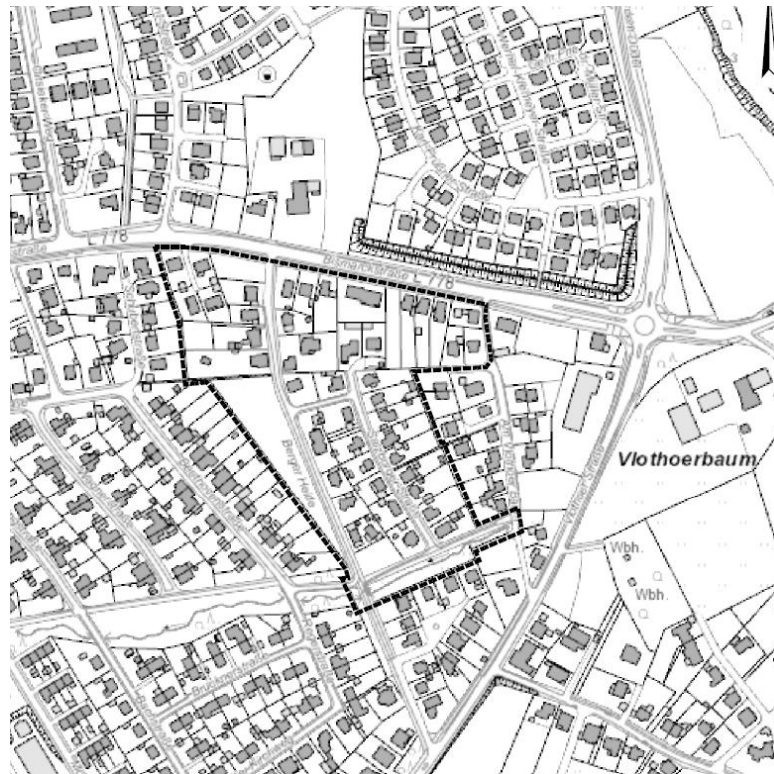


Abb. 1 Auszug aus der deutschen Basiskarte

1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12.29 „Berger Heide“ ist seit 1987 in Kraft. Die damalige städtebauliche Zielsetzung ist nur in Teilen realisiert worden. Die bauliche Entwicklung vor Ort hat sich in mehreren Bereichen nicht an den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes orientiert. Dies macht eine Änderungsplanung sinnvoll und notwendig.

Vor dem Hintergrund des geplanten Endausbaus der Straßen Berger Heide und Salzburger Straße und der Einrichtung eines Wendehammers an der Salzburger Straße ist die Konformität von der technischen Planung der Maßnahmen und der

Darstellung im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen notwendig. Die zeichnerischen und textlichen Darstellungen in der aktuellen Planung entsprechen nun der Straßenausbauplanung. Nur auf diesem Wege können, rechtlich abgesichert, Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Die Entwässerung des Gebietes wird grundlegend überarbeitet. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers auf Straßen und Grundstücken über den vorhandenen Straßenseitengraben erfolgt zukünftig über einen separaten Regenwasserkanal. Dieses Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zentral gesammelt und gedrosselt in das namenlose Gewässer eingeleitet. Das dafür vorgesehene Grundstück befindet sich an der Straße Berger Heide, unmittelbar am vorhandenen Grünzug. Eine entsprechende Darstellung für das Becken wird im Bebauungsplan erfolgen. Es ist von einem positiven Effekt für die Umwelt auszugehen, da durch die gedrosselte Einleitung die Erosion des Bachlaufs verringert wird und unterliegende Grundstücke vor Hochwasser geschützt werden.

Der vorhandene Grünzug wird weiterhin im Bebauungsplan dargestellt werden und so planungsrechtlich gesichert. Der Fuß- und Radweg zwischen den Straßen, Am Vlothoer Baum und Berger Heide bleibt erhalten und durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Diese Festsetzung ist im jetzigen, noch rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorhanden.

2. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Um die angestrebten Ziele des Verfahrens (Schaffung der rechtskräftigen Abrechnungsvoraussetzungen für die Erhebung von Erschließungskosten, Straßenausbau und Anpassung der städtebaulichen Situation vor Ort) umsetzen zu können, ist das Bauleitplanverfahren notwendig.

Der Änderungsbereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens ist nicht notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Bau- und Umweltausschuss am 22.03.2018 gefasst (BA /17/2018). Dieser Beschluss wurde am 01.08.2018 im Amtsblatt des Kreises Herford bekannt gemacht. Zugleich erfolgte die Bekanntmachung der Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 24.08.2018 gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB. Der Entwurfsbeschluss für die Änderung 1.18 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 06.12.2018 gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 30.08.2019 bis zum 02.10.2019. Die Bekanntmachung der Offenlage ist im Amtlichen Kreisblatt am 14.08.2019 veröffentlicht worden.

3. Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung

Der ganze Planbereich soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung dargestellt werden, wie es auch im aktuellen Bebauungsplan der Fall ist.

Die Festsetzungen von einer Eingeschossigkeit sowie Satteldach und Einzel- und Doppelhäusern spiegeln die vorhandene Bebauung wider. Sie werden daher unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Alle vorhandene

nen Gebäude fallen unter die offene Bauweise, da diese mit Grenzabstand errichtet sind.

Für eine Änderung der Festsetzungen für die Wohnbebauung besteht daher kein Handlungsbedarf. Sie entsprechen den üblichen Größenordnungen für ein Allgemeines Wohngebiet und der gewachsenen städtebaulichen Struktur vor Ort.

Für den Bereich der Häuser Bismarckstraße Nr. 112 - 136 gibt es durch die Bismarckstraße (Landesstraße) erhöhten Verkehrslärm. Diese Werte sind nach Angaben der Lärmkartierung nicht höher als 65 dB(A). Damit herrschen Lärmwerte der Kategorie „Kern- Dorf- und Mischgebiete“. Diese sind nicht gesundheitsschädlich, nur belästigend. Daher wird dort die Festsetzung „WA“ mit dem Hinweis auf die Lärmvorbelastung (b) erweitert.

4. Straßen- und Wegeverbindungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Straßenverbindung zwischen der Salzburger Straße und der Straße Am Vlothoer Baum wird nicht weiter verfolgt aufgrund des zu erwartendem Durchgangsverkehrs.

Daher wird diese Verbindung in der Änderungsplanung Nr. 1.18 des Bebauungsplanes nicht übernommen. An der Salzburger Straße ist ein zeitgemäßer Wendebereich geplant.

Der Rad- und Fußweg zwischen den Straßen Am Vlothoer Baum und Berger Heide wird durch die Darstellung in der Änderung des Bebauungsplanes gesichert.

An der Bismarckstraße (L 778) ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr gegeben.

Zwischen den Häusern Bismarckstraße Nr.112 und 118 befindet sich ein ca. 35 m langer und 3,50 m breiter Stichweg. Es handelt sich um einen Privatweg, dieser dient zur Erschließung von 4 Wohnhäusern. Er befindet sich im Eigentum von 4 Anliegern. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist er als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Hier soll nun die Festsetzung der Realität angepasst werden und diese Fläche als Private Erschließungsstraße mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht dargestellt werden.

5. Gestaltung:

Die Vorgärten sind grundsätzlich bis auf die Zufahrten, als Ziergärten anzulegen. Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung müssen gärtnerisch angelegt werden. Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach der mängelfreien Abnahme zu erfolgen.

Die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft bei Erd- und Bauarbeiten, zu sichern. Für abgängige Bäume, die zu erhalten sind, müssen Ersatzpflanzungen erfolgen. Die Gebäudelänge bei den Einzel- und Doppelhäusern darf 20,00 m nicht überschreiten. Dachgauben dürfen aus gestalterischen Gründen nur in einer Länge von max. 50% der Trauflänge ausgebaut werden.

Einfriedungen müssen sightdurchlässig sein und dürfen max. 1,00 m hoch sein.

6. Umwelt und Emissionen:

Die Vorhaben unterschreiten den Schwellenwert von 20.000 qm. Damit können gemäß §13a BauGB sowohl die ökologische Ausgleichspflicht als auch die Durchführung einer Umweltprüfung entfallen. Auswirkungen auf Umwelt und Ökologie sind nicht zu befürchten.

Eine Eingriffsbewertung ist nicht notwendig, da es sich hier um die Änderung eines Bebauungsplanes im Innenbereich handelt. Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Der Planbereich ist nicht als bombenbetroffene Zone ausgewiesen.

Im Planbereich befindet sich ein von der Bezirksregierung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es verläuft von Ost nach West durch den Grünzug. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung getroffen werden. Eine Bebauung dort ist nicht erlaubt.

Im Änderungsbereich befinden sich drei zu erhaltenden Laubbäume:

- Eine Kastanie, eine Blutbuche und eine Buche. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Altablagerungen sind nach dem aktuellen Kenntnisstand in dem Planbereich nicht vorhanden. Angrenzend an den B-Planbereich befindet sich an der Straße "Am Vlothoer Baum" der Altstandort AS 3818 HP 144, eine ehemalige Tischlerei. Die Gebäude der Tischlerei sind mittlerweile abgerissen und wurden 1987 mit Wohngebäuden bebaut.

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gebäude Bismarckstraße Nr. 112 - 136 sind gemittelt über 24 h einem Lärmpegel von 60~65 dB(A) ausgesetzt. Die Lärmkartierung erfolgte durch das Landesumweltamt im Rahmen der Lärmaktionsplanung Stufe 3. Dieser Pegelbereich entspricht den Grenzwerten der Kategorie "Kern, Dorf- und Mischgebiete" nach der 16. BImSchV.

Der Schallpegel für die Nacht ist in der Lärmkarte mit 50 <55 dB(A) angegeben. Dies entspricht ebenfalls den Grenzwerten der Gebietskategorie "Dorf, Kern- und Mischgebiet" nach der 16. BImSchV.

In Mischgebieten ist Wohnen ausdrücklich erlaubt und die Grenzwerte gelten als belästigend, aber nicht als gesundheitsschädlich. Für einen 24h-Zeitraum und für den Nachtzeitraum kann der Bereich als "lärmvorbelastet" dargestellt werden. Gesundes Wohnen ist aber möglich.

Der weitaus größte Teil des Änderungsbereiches 1.18 des Bebauungsplanes Nr. 12.29 "Berger Heide" ist von dem Verkehrslärm der Bismarckstraße nicht betroffen.

7. Sonstiges

Bei baulichen Anlagen, einschl. untergeordneter Gebäudeteile über 30 m Höhe über Grund sind diese vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr aufgrund der militärischen Einflugschneise des Militärflughafens Bückeburg zuzuleiten.

Dipl. -Ing. Maike Wöhler