

Bauleitplanung Stadt Herford

Begründung

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“**

Verfahrensstand: Entwurf

Herford, den 27.08.2015

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	3
2.....Lage und örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	8
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	10
4.1 Belange des Einzelhandels	13
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	16
4.5 Belange des Gemeinbedarfes.....	16
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	16
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17
4.9 Belange des Umweltschutzes	17
4.9.1 Artenschutz	17
4.9.2 Bodenschutz.....	19
4.9.3 Altlasten.....	19
4.9.4 Stadtklima und Luft.....	19
4.9.5 Gewässerschutz.....	19
4.9.6 Geräuschemissionen.....	20
4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	21
5.....Bodenordnung	21
6.....Flächenbilanz	21
7.....Kostenschätzung	21
8.....Nutzungsplan – Entwurf	22
9.Gestaltungsplan – Vorentwurf.....	23

Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ für das Gebiet zwischen der Brüderstraße, Gehrenberg, An der Bowerre und Klosterstraße.

Verfahrensstand: Entwurf

1. Allgemeines

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford hat am 10.04.2014 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I.S. 1748) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der Herforder Innenstadt und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Herford, Flur 6: 656, 655, 654, 653, 652 (Gehrenberg 17, 19, 21, 23 25) 660, 659, 651, 661, 662, 663 (Brüderstraße 19, ehemaliges Kaufhof) sowie die Straßenparzellen 750 (tlw.), 736 (tlw.), 644 (tlw.) und 725.

Im Bereich des einstigen Kaufhauses „Kaufhof“ in der Herforder Innenstadt soll ein neuer Bebauungsplan Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ aufgestellt werden. Er soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4.35 „Brüderstraße / Klosterstraße“ aus dem Jahr 1972 überlagern und ersetzen.

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist im Folgenden dargestellt.

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Satz 1 UVPG

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	und Programme beeinflusst;		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Planung innerhalb eines bereits als Kerngebiet festgesetzten Umfeldes vor, dessen Flächen fast vollständig versiegelt sind. Durch die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen entspricht der Plan somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	-
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit dem Bauleitplan sind keine umweltbezogenen / gesundheitsbezogenen Probleme, außer der Betrachtung des vorbeugenden Schallimmissionsschutzes verbunden.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der Planung sind durch den Betrieb der Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen begründet, wobei die Auswirkungen sich auf den Planbereich und die angrenzende Bebauung beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebs- und Anlieferzeiten bestimmt. Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken verbunden.	+
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		-
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		+
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich be-	Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf beson-	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	troffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	dere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	im gesetzlich Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushalts-	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	gesetzes,		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Herford formal zu, faktisch aber ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen.	-
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<p>Das als Baudenkmal eingetragene Gebäude Gehrenberg Nr. 17 wird im Bebauungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, festgesetzt.</p> <p>Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich weitere Baudenkmäler an der Brüderstraße. Hier sind die Gebäude Nr. 15, 18, 26 und 28 am 04.11.81 in die Denkmalliste der Stadt Herford eingetragen worden. Westlich des Plangebietes befinden sich an der Straße Gehrenberg die Gebäude Nrn. 16, 16 a, 18 und 20 die in der Denkmalliste der Stadt Herford eingetragen sind.</p> <p>Im nördlichen Anschluss des Plangebietes befinden sich an der Straße An der Bowerre Nr. 4 bzw. an der Komturstraße 18/20 eine alte Bonbonfabrik, die am 13.03.1985 in die Denkmalliste der Stadt Herford eingetragen ist.</p>	-

In der nachfolgenden Tabelle werden die erwarteten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Schutzgut	Teilschutzgut	Umweltauswirkungen des Vorhabens
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		Um Angaben über Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten machen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung ¹ durchgeführt. Hierbei wurde dargelegt, ob Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in Kapitel 4.9 ausführlich dargestellt.
Landschaft		Aufgrund der bereits vorhandenen Vornutzung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft durch die Planung nicht zu erwarten.
Mensch	Erholung	Da es sich hier um ein innerstädtisches Kerngebiet mit hohem Versiegelungsgrad handelt, das weder aufgrund seiner Lage im Grünsystem noch aufgrund seiner Attraktivität von Erholungssuchenden genutzt wird, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Teilschutzgut Erholung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
	Immissionsschutz	Bei den Planungen handelt es sich um die üblichen innenstadttypischen Nutzungen, weshalb aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.63 „Brüderstraße/ Klosterstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung ² durchgeführt, um zu überprüfen, ob erhebliche Schallimmissionen durch das geplante Bauvorhaben in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Kapitel 4.9 ausführlich dargestellt.
Boden	Altlasten	Altlasten sind im Bebauungsplan nicht bekannt.
	Bodenschutz	Da es sich hier um ein bestehendes Kerngebiet

¹ Löckener und Mestermann (2014): Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.63 „Brüderstraße/ Klosterstraße“ der Stadt Herford. Warstein-Hirschberg

² Schalltechnischer Bericht Nr. LL10725.1/01. Zech Ingenieurgesellschaft mbH. Lingen. 2015

		handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
	Oberflächen- gewässer Niederschlags- wasser	Beeinträchtigungen der Schutzgüter Oberflächen- gewässer / Niederschlagswasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
Klima		Im urbanen und stark versiegelten Bereich der Herforder Innenstadt ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Es lassen sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima feststellen, da es neben der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate, einer moderaten Zunahme des Verkehrs und der Überplanung einzelner Gehölze keine wesentlichen Veränderungen gibt.
Kultur- und Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind. Da innerhalb des Geltungsbereiches eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Eine separate Umweltprüfung ist für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht durchzuführen. Zudem sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

2. Lage und örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 1 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Osten der Herforder Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße An der Bowerre, im Osten durch die Klosterstraße, im Süden durch die Brüderstraße und im Westen durch die Straße Gehrenberg und liegt im Bereich des einstigen Kaufhauses „Kaufhof“.

Entlang der Straße Gehrenberg ist das Plangebiet durch eine größtenteils drei- bis viergeschossige Bebauung von Geschäftsgebäuden mit teilweiser Wohn- und Dienstleistungsnut-

zung in den Obergeschossen geprägt. Im Plangebiet befindet sich an der Gehrenberg Nr. 17 ein Geschäftshaus, das in die Denkmalliste der Stadt Herford eingetragen ist. Weitere Baudenkmäler befinden sich im Umfeld des Plangebietes u.a. an der Brüderstraße und der Straße An der Bowerre.

Den größten Teil des Plangebietes nimmt das ehemalige Kaufhausgebäude ein. Es wurde in den 70er Jahren geschaffen, um die Jahrtausendwende hat der Betreiber den Standort aufgegeben und nur Teilflächen wurden durch minderwertigen Einzelhandel nachgenutzt. Eine angemessene Nachnutzung konnte sich aufgrund des von der Hauptlage abgekehrten Standortes und des nicht mehr zeitgemäßen und den heutigen Bedürfnissen genügenden Gebäudezuschnittes nicht mehr einstellen.

Nördlich der Straße An der Bowerre schließen die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung der Höckerstraße und der Komturststraße an. Beide Straßen weisen einen größtenteils kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz mit Handels- und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen vor. Östlich an das Plangebiet schließen hauptsächlich Wohnnutzungen an. Auf der südlichen Seite der Brüderstraße ist eine geschlossene Bebauung mit einem kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz sowie Wohnnutzungen vorhanden. Die Straßen Gehrenberg, Höckerstraße und Brüderstraße sind als Fußgängerzone ausgebildet. Die Straße An der Bowerre bildet eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Grünflächen am Wall und längs der Werre im Osten sowie der Innenstadt der Stadt Herford. Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild



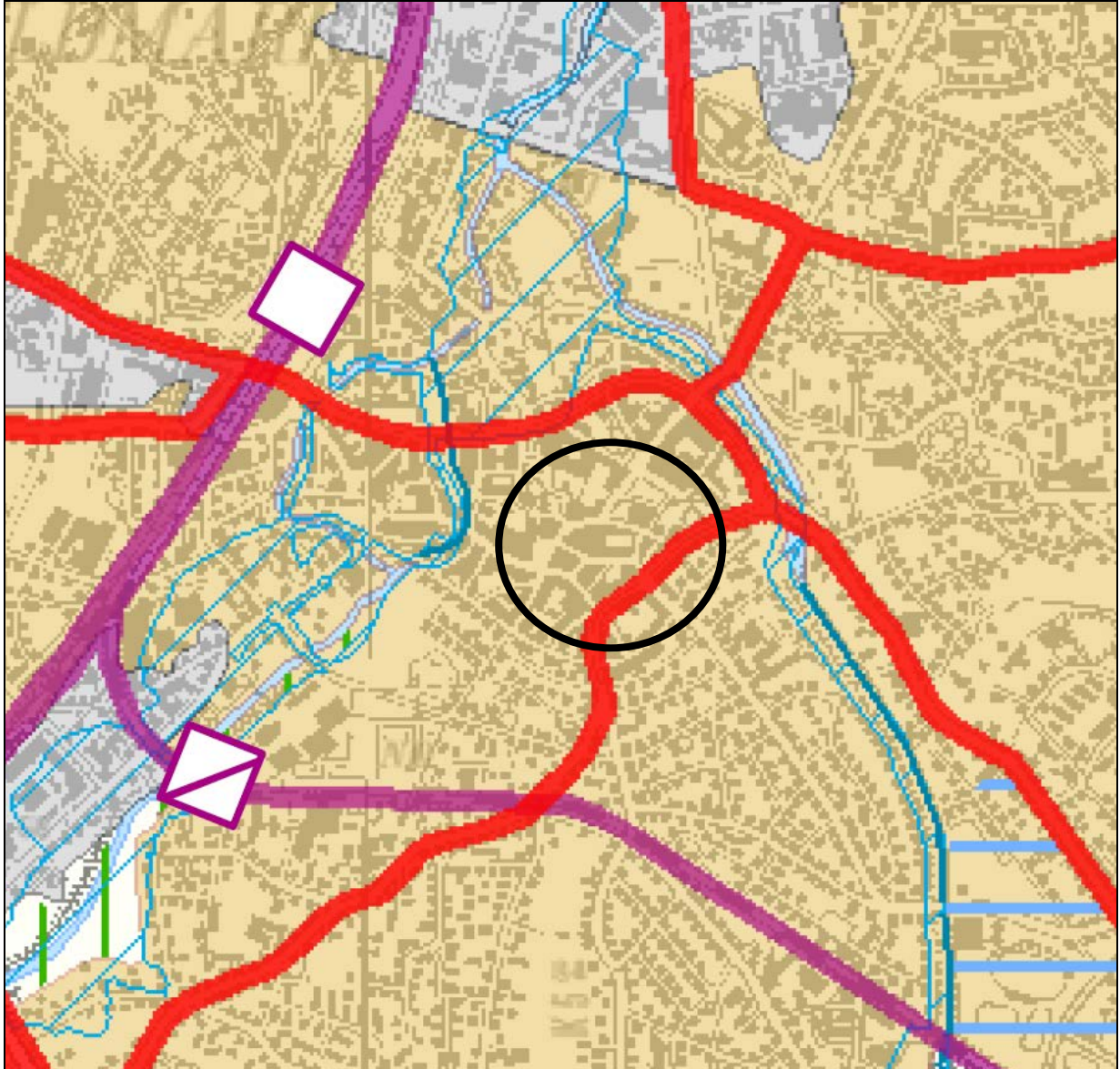
Quelle: Tim Online NRW

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold für den Oberbereich Bielefeld (Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Herford, Lippe und Minden Lübbecke) weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld



Quelle: Bezirksregierung Detmold

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herford stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

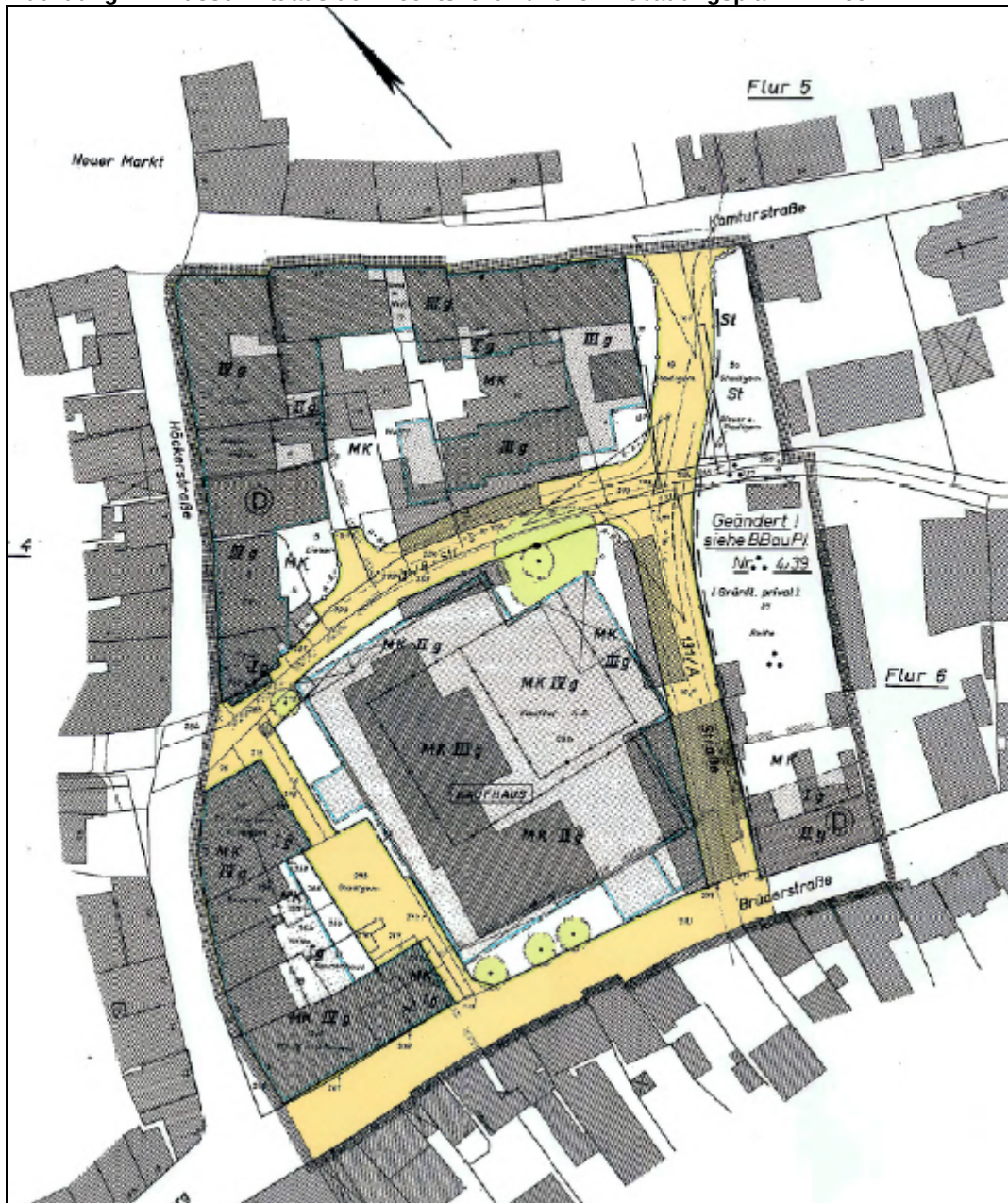


Quelle: geoportal Kreis Herford

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4.35 „Brüderstraße / Gehrenberg“ aus dem Jahr 1972 überlagern und ersetzen. Der „Restbebauungsplan“ Nr. 4.35 kann aber weiterhin seine Funktion erfüllen und wird in seinem übrigen Geltungsbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ nicht beeinträchtigt. Auf der Basis einer früheren Vorhabenplanung sollte bereits im Jahr 2008 ein neuer Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 4.59 „Brüderstraße / Klosterstraße“) erstellt werden. Aufgrund des Rückzugs des früheren Projektentwicklers ist der Bebauungsplan jedoch nie als Satzung veröffentlicht worden. Die Aufhebung der alten Beschlusslage durch den Rat soll im Zuge des weiteren Verfahrens durchgeführt werden.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4.35



Quelle: geoportal Kreis Herford

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Einzelhandels

Das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses steht seit mehreren Jahren größtenteils leer. Ziel ist es, Nachnutzungen zu finden, um das Objekt wieder einer innenstadtypischen Nutzung zuzuführen und den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Für die Stadt Herford ist es von Bedeutung, dass durch die Wiedernutzung und Weiterentwicklung des Standortes die bestehende städtebauliche Funktionsstörung beseitigt und eine Stärkung der Innenstadt insgesamt bewirkt wird. Dabei soll die Wiedernutzung als Einzelhandelsstandort durch die Anbindung an die Haupteinkaufsstraße Gehrenberg unterstützt werden.

Diese städtebaulichen Ziele spiegeln das Ergebnis des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes³ für die Stadt Herford aus dem Jahr 2008 wieder. In dieser Untersuchung wird der Standort des ehemaligen Kaufhauses an der Brüderstraße gesondert thematisiert. Entsprechend der Empfehlung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wird grundsätzlich angeregt, die bestehenden Funktionsstörungen im Zentrum zu beseitigen und eine Stärkung des Innenstadtzentrums durch die Weiterentwicklung des Einzelhandels herbeizuführen. Für die Niederlassung des ehemaligen Kaufhofes und der jetzigen minderwertig genutzten Bereiche ist eine der Lage des Standortes in direkter Nähe der Haupteinkaufsstraße entsprechend angemessene Nutzung anzustreben. In diesem Konzept wird die Niederlassung eines neuen sowie überstädtisch attraktiven Handelsmagneten an diesem zentralen innerstädtischen Standort empfohlen, der einen Anteil zur Stärkung der Hauptlage und auch des Zentrums als Einheit erreicht.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische mehrgeschossige Einzelhandels-, Geschäfts- und Wohnbebauung im Sinne der heutigen städtebaulichen Leitbilder zu schaffen sowie eine Anbindung an die Hauptgeschäftslage zu erreichen. Aufgrund der Bezüge zur historischen Altstadt soll sich die geplante Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur dem Siedlungszusammenhang der Herforder Innenstadt anpassen.

Die fußläufige Anbindung des ehemaligen Kaufhauses ist aufgrund der Lage in zweiter Reihe zur Hauptauflage der Fußgängerzone ungünstig. Um dieser Situation entgegen zu wirken und das geplante Einzelhandelsobjekt für die Passanten sichtbar und erlebbar zu machen sieht das Konzept vor, zwei Gebäude an der Straße Gehrenberg (Hausnummern 19 und 21) zurückzubauen. Somit soll eine Einsehbarkeit des ehemaligen Kaufhauses erreicht und eine öffentliche Durchwegung sowie Platzaufweitung geschaffen werden.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Grundstücksflächen entsprechend der genannten Zielvorstellung als Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird an einer GRZ von 1,0 festgehalten, um für den zentralen Innenstadtstandort eine gute Ausnutzbarkeit für kerngebietstypische Nutzungen vorhalten zu können.

Die bestehende Substanz des Kaufhauses wird im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss weitestgehend umgenutzt sowie geringfügig baulich erweitert. Das geplante Bauvorhaben soll im Untergeschoss etwa 270 m² Handelsfläche und im Erdgeschoss eine Handelsfläche von insgesamt ca. 3.200 m² aufweisen. Im ersten Obergeschoss sind ca. 3560 m² Büro- und Handelsfläche vorgesehen. Im zweiten Obergeschoss sind für den nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Vorhabens Aufbauten für Technikanlagen geplant.

³ Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford – Endbericht (Stand September 2008), Stadt + Handel, Dortmund, September 2008

Im südlichen bzw. südöstlichen Bereich entlang der Brüder- und Klosterstraße wird im zweiten und dritten Obergeschoss Wohnnutzung entstehen (siehe 4.2.).

Für das Kerngebiet (MK) wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe, der maximalen First- und Traufhöhen sowie der (zwingenden) Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Höhenentwicklung sowie die Dachform orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung.

Das ehemalige Kaufhausgebäude stellt sich hierbei mit seiner kompakten Bausubstanz als Solitär in der eher kleinteiligen Altstadtstruktur dar. Für die geplanten Aufbauten des ehemaligen Kaufhausgebäudes werden daher (zwingende) Anzahlen an Vollgeschossen, Dachformen sowie Firstrichtungen analog der baulichen Anlagen im Umfeld festgesetzt. Durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung, der Dachformen und der Firstrichtung analog zum Umfeld, sollen sich die Aufbauten des ehemaligen Kaufhausgebäudes in den kleinteilig strukturierten Altstadtbereich integrieren und so ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugen.

Für die Bebauung im Bereich des ehemaligen Kaufhauses wird aufgrund der bestehenden Bausubstanz eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude Gehrenberg 17 sowie die Bestandsgebäude Gehrenberg 23 und 25 weisen eine geschlossene Bebauung auf.

Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise gelingt die Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes.

Im geplanten Einkaufszentrum sind Eingangsbereiche zur inneren Erschließung an der Brüderstraße, Klosterstraße, An der Bowerre sowie der neuen Fußgängerpassage am Gehrenberg Richtung An der Bowerre beabsichtigt. Somit ist eine allseitige Anbindung gewährleistet.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und die baulichen Anlagen in die Umgebung zu integrieren, werden in Anlehnung an die Gestaltungsleitlinien der Stadt Herford Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Mit dieser Planung soll neben der Behebung von funktionalen Mängeln auch Synergieeffekte für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt getroffen werden, da mit einer Einkaufspassage eine neue Form des Handels in Herford angesiedelt wird und somit die Qualität des Gesamtangebotes steigen wird. Dadurch soll zudem die lokale Wirtschaft gestärkt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

4.2 Belange des Wohnens

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO geplant. Das Kerngebiet ist Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungs- und Kultureinrichtungen. Daher wird im Plangebiet die Priorität grundsätzlich auf die allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen gelegt.

Dennoch soll Wohnen aus Gründen der Nutzungsmischung und dem Ziel, einer Verödung der Innenstädte nach Geschäftsschluss entgegen zu wirken, in untergeordnetem Umfang – d.h. nur oberhalb des 1. Obergeschosses - planungsrechtlich ermöglicht werden. Im 2. und 3. Obergeschoss sind 6 Wohneinheiten entlang der Brüderstraße sowie 2 Wohneinheiten an der Klosterstraße geplant. Für die jeweiligen Wohnnutzungen sind Wohnflächen von 86 - 114 m² vorgesehen, insgesamt sind ca. 820 m² Wohnfläche geplant. Die Höhen der Gebäudeteile, die für Wohnen genutzt werden, sollen über die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen und über die zwingende Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden. Die Dachform orientiert sich dabei an der südlich gelegenen Bestandsbebauung, um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus im südöstlichen Gebäudeteil.

Die Wohnungen profitieren von der sehr guten Lagegunst des Standortes, die sich aus den Vorteilen des zentralen und innerstädtischen Angebotes an Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen ergibt.

Da die Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang zugelassen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt. Trotzdem ist es ein städtebauliches Ziel, innerstädtisches Wohnen zu stärken. Zugunsten einer weitgehenden Störungsfreiheit der Wohnfunktion und der Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiermilieu sind Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale sowie Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten, ausgeschlossen. Ebenso sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie z.B. Bordellbetriebe oder sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr ausgeschlossen.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Verkehrsstrassen Klosterstraße, Martinsgang, Brüderstraße, Gehrenberg und An der Bowerre. Für das beabsichtigte Einkaufszentrum ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem über die Klosterstraße und die Straße Martinsgang vorgesehen. Die Planung sieht dabei eine Verlegung der Anlieferung vor. Die Anlieferung des ehemaligen Kaufhausgebäudes findet nicht mehr über die Straße An der Bowerre, sondern über die Klosterstraße statt. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls die Zufahrt zur Tiefgarage. Durch die Verlegung der Zufahrts- und Anlieferbereiche vergrößert sich die Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und sorgt hier somit für eine Reduzierung der Geräuschemissionen.

Ruhender Verkehr

Die Erschließung der Tiefgarage für die Bewohner des Wohnungsneubaus sowie der gewerblichen Nutzungen erfolgt über die Klosterstraße. Nach geplantem Umbau sind insgesamt 68 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Fußgänger und Radfahrer

Für den Fußgänger- und Radverkehr wird ein Durchgang vom Gehrenberg zu An der Bowerre, Höckerstraße sowie zum Linnenbauerplatz durch den Rückbau der zwei Wohngebäude Gehrenberg 19 und 21 geschaffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut in das ÖPNV-Netz integriert. Durch seine zentrale Lage zur etwa 300 Meter entfernten zentralen Bushaltestelle „Alter Markt“ können fußläufig innerhalb von 5 Minuten folgende Linien genutzt werden:

S1, S2, S3, S4, S5, S6, 101, 352, 425, 433, 434, 435, 465, 466, 961.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Rolle für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Nach dem Plankonzept wird sich nun allerdings ein Fitnessstudio in dem ehemaligen Kaufhausgebäude ansiedeln.

4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Aufgrund der geringen Anzahl der neu geplanten Wohnungen im Plangebiet wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) hervorgerufen.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende städtische Kanalsystem angeschlossen werden. Es ist ein Anschluss an das existierende Mischsystem vorgesehen.

Die vorhandene Mischwasserkanalisation verfügt insgesamt über ausreichende Kapazitäten, um die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen.

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet werden. Um die Versorgung des Plangebietes sowie der angrenzenden Bebauung mit Elektrizität weiterhin zu gewährleisten, werden zwei neue Trafostandorte festgesetzt. Die Standorte in der Planzeichnung sind jedoch nicht ortsgebunden festgesetzt, sondern lediglich nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Standortfrage klärt sich erst im weiteren Verlauf der Planung.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Betrachtung des Orts- und Landschaftsbild sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung wichtig. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet dem Innenstadtbereich zuzuordnen ist.

Das Plangebiet ist sehr stark urban geprägt. Eingerahmt von Geschäfts- und Bürohäusern ist das Gebiet einer typischen Innenstadtlage einzuordnen. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße Gehrenberg, eine der Haupteinkaufsstraßen in der Innenstadt von Herford, die sich zwischen den beiden Plätzen „Alter Markt“ und „Neuer Markt“ aufspannt. Die ehemalige Kaufhofimmobilie ist aus den 70er Jahren und stellt sich als Solitär in der bestehenden Stadtstruktur dar. Durch den seit etlichen Jahren bestehenden Leerstand der Immobilie wirkt sich dies negativ auf den Standort und das Ortsbild aus.

Entlang der Brüderstraße befinden sich drei Winter-Linden, welche laut den Angaben eines sachverständigen Baumgutachters seit ca. 55-75 Jahren an diesem Standort bestehen. Die Bäume sind im Ursprung in einem zufriedenstellenden Abstand zu den Gebäuden gepflanzt und waren damals als raumprägend zu sehen. Mit dem Neubau des Kaufhofes in den 1970er Jahren wurde jedoch so nah an die Bäume herangebaut, dass es zum Teil zu nachhaltigen Schäden gekommen ist. Derzeitig weisen die Bäume einen Schädlingsbefall auf und haben an der Stammbasis teilweise gravierende Anfahrschäden.

Im Plangebiet befinden sich zwei weitere stadtbildprägende Bäume. Hierbei handelt es sich um eine Linde (Klosterstraße) sowie um eine Eiche nördlich des Kaufhausgebäudes (An der Bowerre). Diese beiden Bäume werden aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung als zu erhaltend festgesetzt.

Die weiteren vorhandenen, öffentlichen Bäume sind aus mikroklimatischer Sicht möglichst zu erhalten. Sollten jedoch aus Gründen der Erschließung oder im Zuge von Baumaßnahmen Bäume nicht erhalten werden können, ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten.

Im Bebauungsplan wird eine geringfügig vergrößerte überbaubare Fläche festgesetzt.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Das als Baudenkmal eingetragene Gebäude Gehrenberg Nr. 17 wird im Bebauungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Planung ist ein nördlicher und östlicher Anbau an das Gebäude Gehrenberg 17 vorgesehen. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Denkmalpflege

Im Umfeld an das Plangebiet befinden sich an der Brüderstraße, am Gehrenberg sowie An der Bowerre einige Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Herford eingetragen sind sowie der Denkmalbereich der Altstadt.

4.9 Belange des Umweltschutzes

4.9.1 Artenschutz

Um Angaben über Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten machen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung⁴ durchgeführt. Hierbei wurde dargelegt, ob Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Laut dieser Artenschutzprüfung ist das Plangebiet für Vogelarten, Amphibienarten sowie Reptilienarten nicht geeignet, eine Lebensraumfunktion zu übernehmen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird demnach ausgeschlossen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, demnach ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustands bei vorhabensbedingter Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, weshalb keine Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Das Eintreten der Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn eine Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) begrenzt wird. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung

⁴ Lückener und Mestermann (2014): Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 463 „Brüderstraße/ Klosterstraße“ der Stadt Herford. Warstein-Hirschberg

sichergestellt, dass eine Entfernung von Gehölzbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte ebenfalls zum Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von 3 Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Dementsprechend wurde für diese Tierarten eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Diese ergab, dass durch den Abbruch von Gebäuden Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht auszuschließen sind. Um Betroffenheiten auszuschließen sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Ehemaliges Kaufhofgebäude

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte das Gebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober abgerissen werden. Der Abbruch des Gebäudes im Zeitraum März bis August ist nur möglich, wenn vorher sichergestellt ist, dass das Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Ein Besatz der Dehnungsfugen im Bereich des Eingangs, der Spalten an der Fassade sowie des Zwischenraumes am Dach des Anlieferungsbereiches durch Fledermäuse könnte im Rahmen einer Ausflugskontrolle bei geeigneter Witterung (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) festgestellt werden. Die Kontrolle sollte ab Eintreten der Dämmerung bis zur völligen Dunkelheit erfolgen. Wird kein Besatz festgestellt, sollten die Spalten (z. B. mittels Bauschaum) und das defekte Dach verschlossen werden. Ist ein vollständiges Verschließen der Spalten an der Fassade nach der Ausflugskontrolle nicht möglich, so müssen die Platten an der Fassade, hinter denen sich die Spalten befinden, von Hand abgenommen werden. Sollte hierbei eine Quartiernutzung festgestellt werden, ist sofort ein Gutachter für das weitere Vorgehen einzuschalten.

Ebenfalls sollte die Metallverkleidung auf der Attika des Daches des 1. Stockwerkes bei einem Abbruch außerhalb des oben genannten Zeitraumes von Hand entfernt werden. Bei einem Besatz durch Fledermäuse ist unmittelbar ein Gutachter einzuschalten, der das weitere Vorgehen bestimmt.

Gebäude Gehrenberg 19

Um Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Jalousiekasten vor dem Abbruch von Hand geöffnet und auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Sollte bei der Kontrolle eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, ist sofort ein Gutachter für das weitere Vorgehen einzuschalten.

Gebäude Gehrenberg 21

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte das Gebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober abgerissen werden. Der Abbruch des Gebäudes außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher sichergestellt ist, dass das Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder Winterquartier genutzt wird. Bei einem Besatz durch Fledermäuse ist unmittelbar ein Gutachter einzuschalten, der das weitere Vorgehen bestimmt.

Schaffung von Ersatzquartieren

Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, sollten im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau von Gebäuden Ersatzquartiere geschaffen werden. Da Fledermäuse ihre Quartiere regelmäßig wechseln, besteht die Möglichkeit, den durch das Vorhaben reduzierten Quartierpool durch das Anbringen von Ersatz-

quartieren wieder aufzufüllen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse löst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ laut Artenschutzprüfung keine Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Sollten bei einer Kontrolle Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, so ist neben einem Gutachter auch die untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.

4.9.2 Bodenschutz

Der Boden nimmt mit seinen vielseitigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wertvoller Bestandteil der nördlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben.

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht in einem erheblichen Ausmaß zu erwarten. Durch die anthropogene Überformung kann das Gebiet als vorbelastet angesehen werden, natürliche Bodentypen sind nicht mehr vorhanden.

4.9.3 Altlasten

Es sind keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

4.9.4 Stadtklima und Luft

Im urbanen und stark versiegelten Bereich der Herforder Innenstadt ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Es lassen sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es neben der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate, einer moderaten Zunahme des Verkehrs und der Überplanung einzelner Gehölze keine wesentlichen Veränderungen gibt.

4.9.5 Gewässerschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet. Im Bereich der Straße An der Bowerre verlief bis in die 70er Jahre das Fließgewässer „Bowerre“. Dieses wurde u.a. im Rahmen der Neuplanung des Kaufhofes aufgegeben und verschüttet.

Im Laufe der fortschreitenden Siedlungstätigkeiten und Industrialisierung wurde die Bowerre stets verändert. Entsprechend ist die Folge eine bestehende Grundwasserabsenkung. Ursprünglich konnte man von einem Grundwasserstand von ca. 65,0 m ü. NN ausgehen, welches sich jedoch aufgrund der Kanalisierung des Gewässers auf max. 64,0 m ü. NN eingee-

pendelt hat. Anfang der 70er Jahre wurde die Bowerre verfüllt. Ein Mischwasserkanal nimmt die Hausanschlüsse von Schmutz- und Regenwasser auf, die ehemals in die Bowerre flossen. Dieser Kanal verläuft größtenteils auf einem Niveau von ca. 64,0 m ü. NN. Im Rahmen der damaligen Planfeststellung der Gewässerverfüllung erstritt die Katholische Kirche an der Komturstraße einen Sickerbrunnen, der noch heute mit Werrewasser gespeist wird und dafür Sorge trägt, dass die Holzpfahlgründung der Kirchengebäude nicht trocken fallen.

Der Grundwasserbestand wird betreffend der digitalen Bodenkarte im nördlichen Teilbereich mit 13-20 dm und im südlichen Bereich mit über 20 dm unter Flur angegeben.

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.9.6 Geräuschemissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.63 „Brüderstraße/Klosterstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt, um zu überprüfen, ob erhebliche Schallimmissionen durch das geplante Bauvorhaben in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Bei der Ermittlung der Geräuschemissionen wurde an 16 Immissionspunkten einerseits der Gewerbelärm und andererseits der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen ermittelt und beurteilt. Das Gutachten erbrachte die folgenden Ergebnisse:

Gewerbelärm

An allen 16 Immissionspunkten (aufgeführt wurde jeweils das vom Lärm am stärksten betroffene Geschoss) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts unterschritten. Bei den meisten Immissionspunkten wird der gültige Immissionsrichtwert tagsüber sogar um mindestens 10 dB unterschritten, demnach liegen diese betrachteten Immissionsorte gemäß Ziffer 2.2 der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlage. Um diesen Beurteilungspegel durch den Gesamtbetrieb zu erreichen, sind die folgenden schalltechnischen Vorgaben einzuhalten und in dem städtebaulichen Vertrag näher zu regeln:

- Schallabsorbierende Verkleidungen entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik
- Größe und Lage von Öffnungen der Fassadenbereichen in der Tiefgarage
- Aussagen zur Nutzungszeit
- Anlieferungen im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind unzulässig

Verkehrslärm

An allen untersuchten Immissionspunkten wird der zulässige Immissionsgrenzwert tags und nachts durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr rechnerisch nicht überschritten. An insgesamt 13 der 16 Immissionspunkte (aufgeführt wurde jeweils das vom Lärm am stärksten betroffene Geschoss) wird der zulässige Immissionsgrenzwert tags und nachts um mindestens 5 dB unterschritten. An den 3 weiteren Immissionspunkten wird der Grenzwert nachts ebenfalls um mindestens 5 dB und tags um bis zu 4 dB unterschritten. Somit kann durch die Berechnungsergebnisse in Hinblick auf den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen festgestellt werden, dass gemäß TA Lärm in Verbindung mit der 16. BImSchV und den Berechnungsregeln der RLS-90 keine weiteren organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der auftretenden Geräusche aus dem Verkehrslärm erforderlich sind.

⁵ Schalltechnischer Bericht Nr. LL10725.1/01. Zech Ingenieurgesellschaft mbH. Lingen. 2015

Spitzenpegelbetrachtung

Gemäß TA Lärm ist die Einwirkung durch einzelne Geräuschereignisse als Spitzenpegelkriterium ebenfalls zu ermitteln und zu beurteilen. Unzulässige Spitzenpegel nach TA Lärm sind bei bestimmungsgemäßigem Betrieb aufgrund der Abstandsverhältnisse zu den nächstgelegenen Immissionspunkten sowie der jeweiligen Gebietseinstufungen nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass unter Berücksichtigung optimierter Lärmschutzmaßnahmen keine unzulässigen Schallimmissionen durch das geplante Bauvorhaben in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Grundlage für die Beurteilung sind die geplante Ausführung und die Nutzung der Tiefgarage im Untergeschoss, Angaben zu zugehörigen Nutzungen (Lieferverkehr), Einhaltung von schalltechnischen Vorgaben an technischen Außenaggregaten und die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen und organisatorische Maßnahmen.

4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bäume, die durch die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2011 geschützt sind. Im vorherigen Bebauungsplanverfahren Nr. 4.59 „Brüderstraße / Klosterstraße“ wurde bereits einer Fällung der 3 Winter-Linden und des Silber Ahorns gegen einen ökologischen (doppelten) Ausgleich zugestimmt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen weitere geschützte oder öffentliche Bäume gefällt werden, ist ein ökologischer Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Herford zu leisten.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

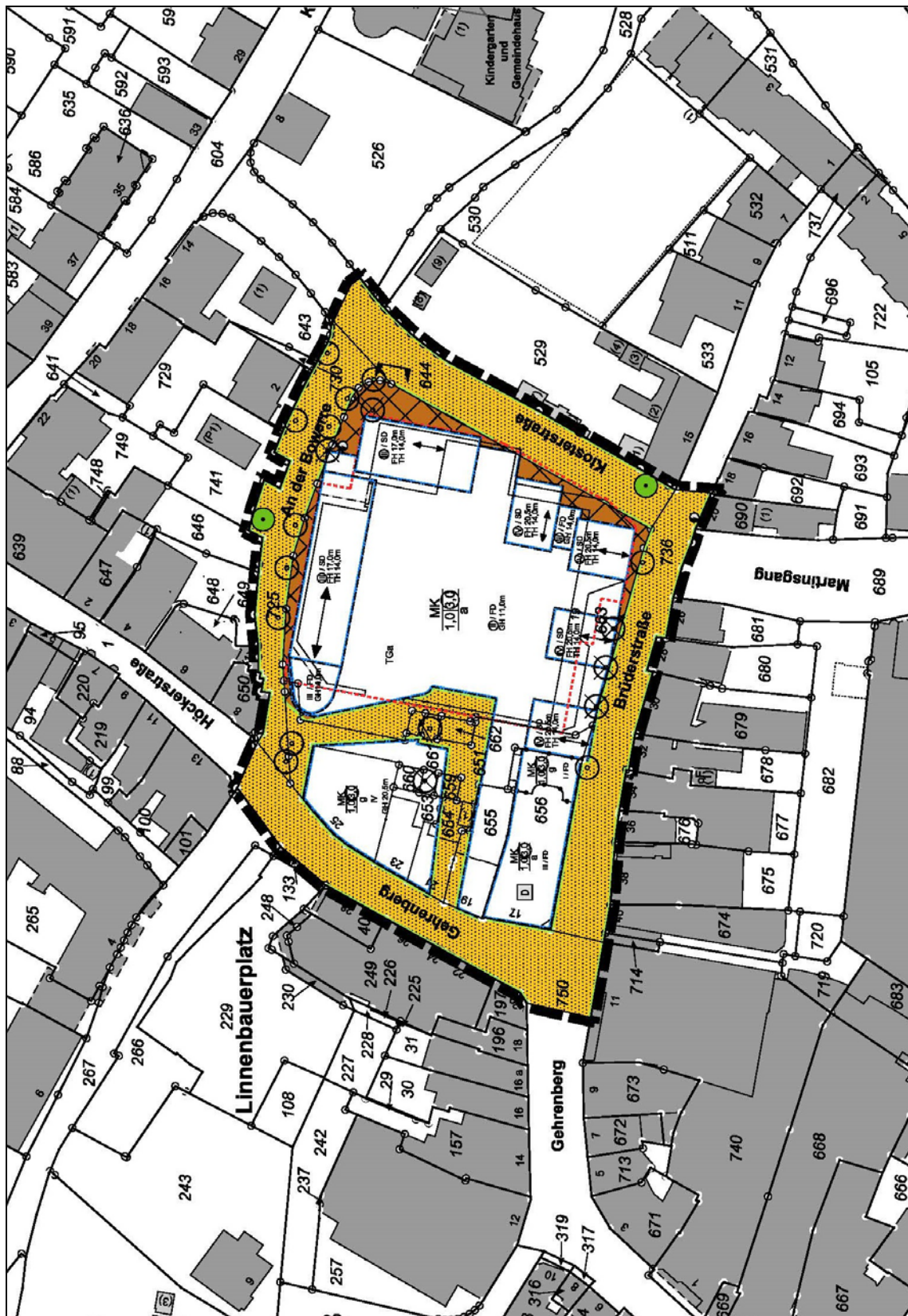
6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (B-Plan)	ca. 10.035 m ²
Kerngebiet	ca. 5.753 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.282 m ²

7. Kostenschätzung

Für den Grunderwerb und den Rückbau der Gebäude Gehrenberg 19 und 21 sind Städtebaufördermittel beantragt und bewilligt worden. Ebenso wurden Fördermittel für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Kaufhofumfeld beantragt.

8. Nutzungsplan – Entwurf



9. Gestaltungsplan – Vorentwurf

