Bauleitplanung Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 8.77

„Diebrocker Straße/Weddigen“

Begründung zum Vorwurf

Stand: 01.07.2019

Hansestadt Herford
Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten, Weller

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes 3

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung 4

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie 4

4. Städtebauliches Konzept 7

5. Inhalt des Bebauungsplanes 7

5.1. Art der baulichen Nutzung 7

5.1.1 Mischgebiet (MI) 8

5.1.2 Gewerbegebiet, nutzungseingeschränkt (GE (N)) 8

5.2 Maß der baulichen Nutzung 9

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten 9

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen 9

5.3 Bauweise 9

5.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 87 Abs. 4 BauO NRW 9

5.4.1 Werbeanlagen 9

5.5 Öffentliche und private Grünflächen 10

5.5.1 Einfriedungen 10

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von etwa 2,5 ha liegt ca. 500 m westlich der Herforder Innenstadt im Bereich der Kreuzung Diebrocker Straße/ Westring.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Süden entlang der Diebrocker Straße und im Westen entlang des Westrings. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 551, 550, 411, 627. Im Osten verläuft die Grenze über die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 627 und 137, wobei das Flurstück 136 überquert wird.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Übersichtsplan (Abb. 1) hervor.

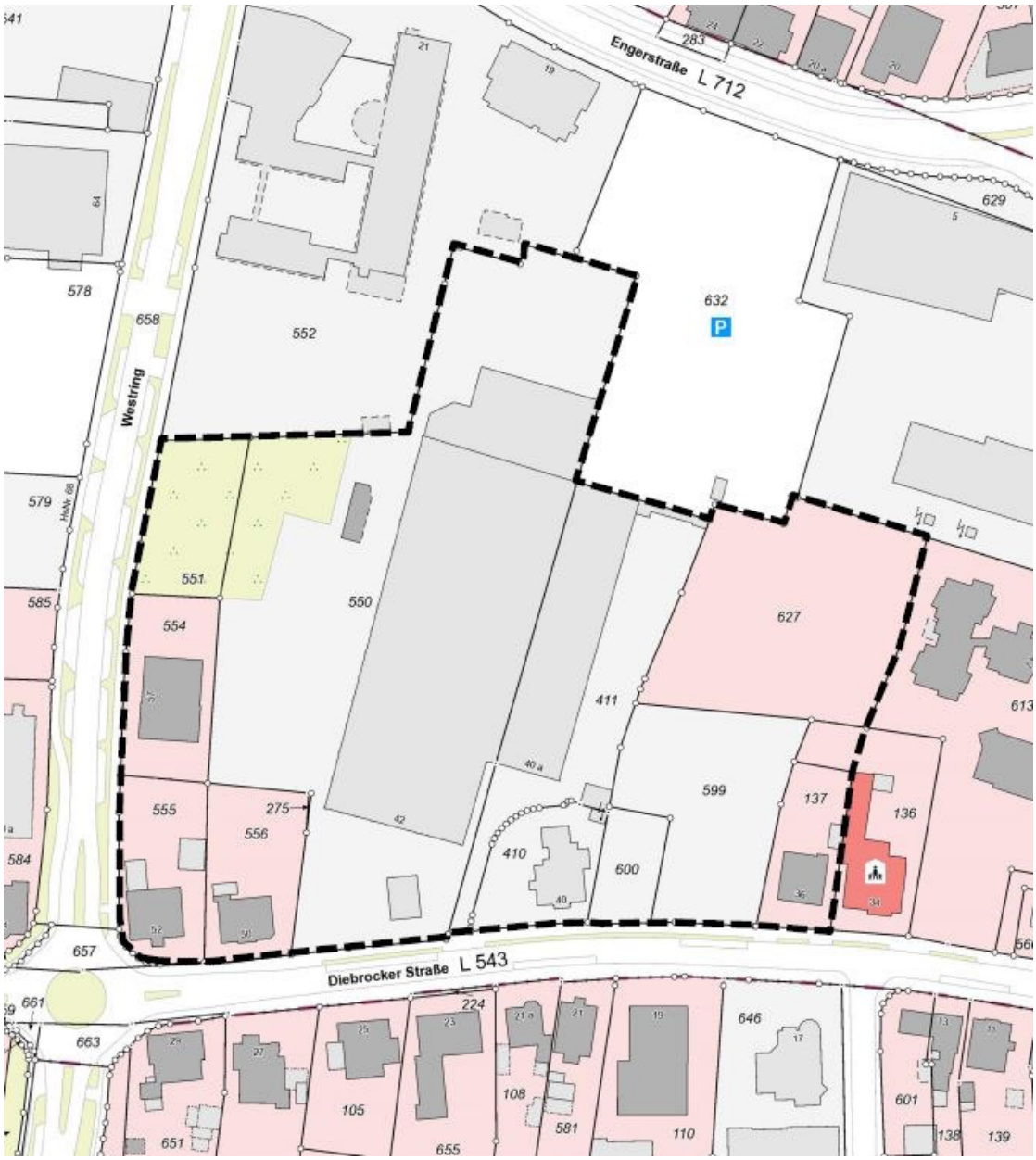

Abbildung 1: Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 8.77 „Diebrocker Straße/Weddigen“ (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Bereits im Jahr 2015 ist der Inhaber der Weberei Weddigen an die Hansestadt Herford herangetreten und hat seine Absichten dargelegt, den Betrieb der Weberei an der Diebrocker Straße mittelfristig aufzugeben. Als Eigentümer der zugehörigen Grundstücksflächen ist ihm daran gelegen, die Flächen einer adäquaten und wirtschaftlich tragbaren Nachnutzung zuzuführen.

Eine Weiternutzung der bestehenden alten Hallenbauten erscheint nicht praktikabel. Der Eigentümer strebt daher an, die Fläche komplett neu zu ordnen und sie einer Mischung aus gewerblicher und Wohnbebauung zuzuführen. Die Überlegungen zur Neuordnung haben noch keinen größeren Projektfortschritt genommen.

In diesem Jahr hat sich das Unternehmen L. Weinrich GmbH & Co.KG an die Stadt gewandt, da sie für ihre Betriebserweiterung Flächen nördlich der Diebrocker Straße direkt an ihrem Unternehmensstandort erworben haben. Sie planen dort eine Betriebserweiterung durchzuführen für Anlagen der Produktion und für die Lagerhaltung. Die Flächen grenzen direkt östlich an die Flächen der Weberei Weddigen an und sind in der gültigen Änderung Nr. 1.11 des Bebauungsplan Nr. 8.52 „Schlosserstraße“ als Mischgebiet mit kleinen Bauflächen ausgewiesen. Für die angestrebte Betriebserweiterung muss diese Planung geändert werden.

Aufgrund der guten innerstädtischen Lage sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen entlang des Westrings eignet sich der Standort gut für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Ziel ist es, diese Nutzungen verträglich miteinander im Plangebiet zulassen zu können.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des innenstadtnahen Areals aufgrund aktueller Entwicklungen. Es ist eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold stellt das Plangebiet überwiegend als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Nur im südlichen Bereich wird Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

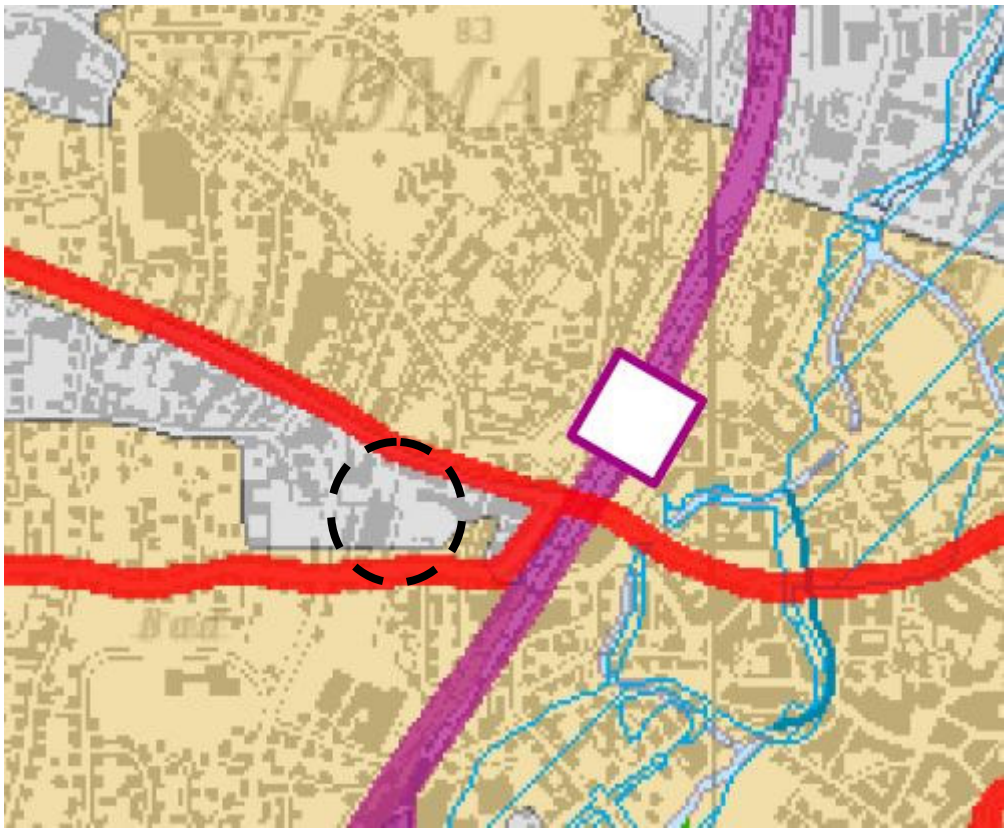

Abbildung 2: Aussagen des Regionalplans (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford sieht im westlichen Geltungsbereich Gewerbe- und im östlichen Bereich Mischnutzung vor. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im in Rede stehenden Bereich eine Anpassung der Ausweisung vorgenommen.

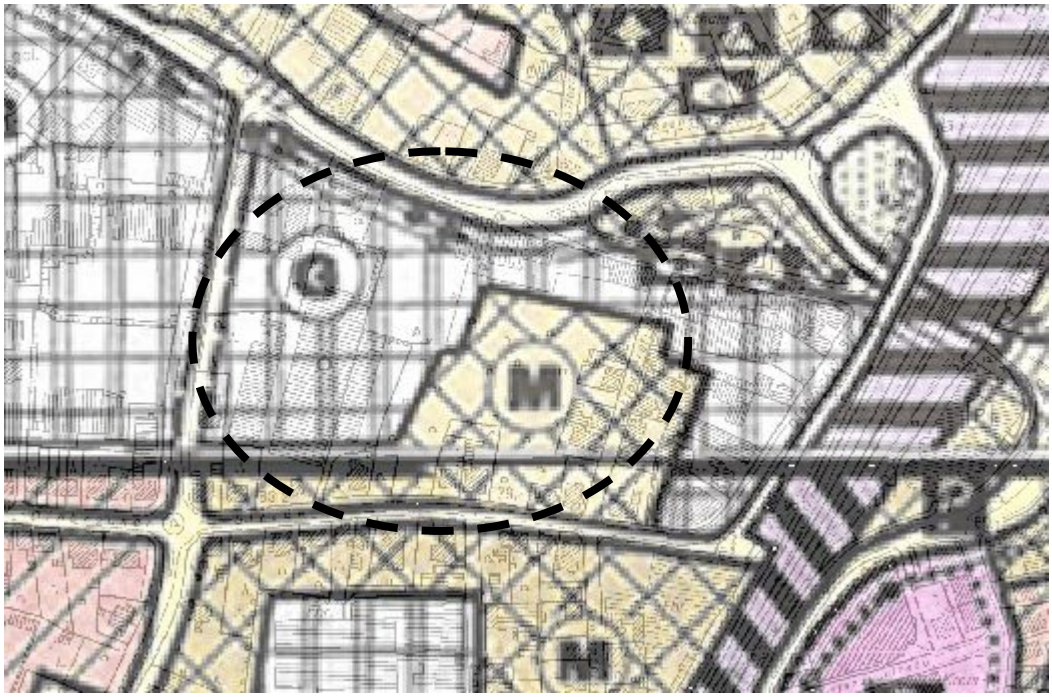

Abbildung 3: Aussagen des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Die rechtskräftige Änderung Nr. 1.11 des Bebauungsplanes Nr. 8.52 „Schlosserstraße“ aus dem Jahr 2012 ist momentan in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.77 gültig. Die Fläche der Weberei ist als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE(n)) festgesetzt. Lediglich ein Streifen entlang der Diebrocker Straße ist bereits als Mischgebiet festgesetzt. Im östlichen Bereich ist überwiegend Mischgebiet mit kleinen Bauflächen festgesetzt.

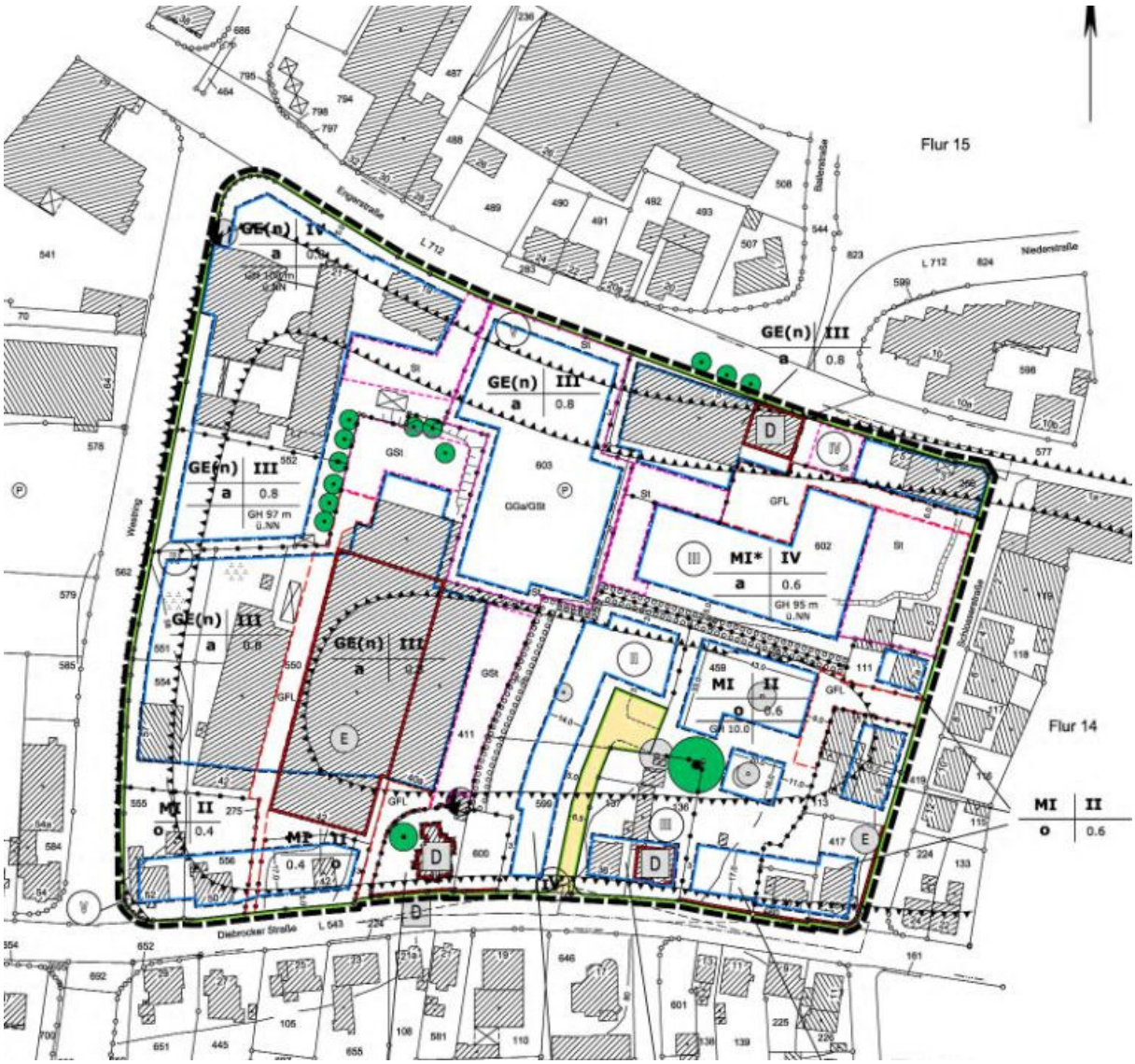

Abbildung 4: Änderung Nr. 1.11 des Bebauungsplans Nr. 8.52 „Schlosserstraße“(ohne Maßstab)

Die Aufstellung erfolgt gemäß §13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich bestehende Baurechte geändert. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts kann in dem Verfahren verzichtet werden, aller-

dings ist aufgrund der Vorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie die Gemengelage von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

4. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Bereiche auf. Im westlichen Teil soll eine Mischnutzung (MI) von Wohnen und Gewerbe und im östlichen Teil Gewerbe mit Nutzungseinschränkung (GE (n)) festgesetzt werden.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs (Fläche der Weberei Weddigen) ist eine zentrale Erschließung über den Westring entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geplant, die in eine Wendeanlage mündet und von dort Richtung Süden an die Diebrocker Straße anschließt. Es sind fünf überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, auf denen eine zweigeschossige, offene Bauweise zulässig sein soll. Entlang des Westrings ist eine größere L-förmige überbaubare Fläche vorgesehen, die eine Verdichtung der Bestandbebauung bzw. eine zukünftige Neuordnung zulässt. Westlich der Erschließungsstraße sind eine überbaubare Fläche und ein Bereich für Stellplätze vorgesehen. Der Bereich östlich der Erschließungsstraße wurde städtebaulich in drei Teilbereiche gegliedert, um eine Auflockerung der Bebauung festzusetzen. Hier soll ein Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbe bzw. Dienstleistung entstehen.

Der östliche Teilbereich wird an zwei Stellen über die Diebrocker Straße erschlossen. Die eine Zufahrt ist ausschließlich für den PKW-Verkehr und die östlichere Zufahrt ist ebenfalls für den Lastkraftverkehr bestimmt. Es soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, auf der eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bzw. einer maximal Gebäudehöhe von 10 m zulässig sein soll. Durch die unmittelbare Nähe zu Wohnnutzung soll eine Nutzungseinschränkung festgesetzt werden, die eine Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbe beinhaltet. Über die Zuordnung der Gewerbe in Abstandsklassen der Abstandslisten des Runderlasses des Ministeriums wird entschieden, ob ein Gewerbe zulässig ist oder nicht. In diesem Bereich plant das Unternehmen L. Weinrich GmbH & Co.KG die Betriebserweiterung für Anlagen der Produktion und für die Lagerhaltung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.77 „Diebrocker Straße/Weddigen“ sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Mischgebiet MI,

- Gewerbegebiet (nutzungseingeschränkt) GE (N),
- Fläche für Stellplätze und
- Verkehrsflächen.

5.1.1 Mischgebiet (MI)

Der östliche und der südwestliche Geltungsbereich soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 7 und 8 und die Ausnahmen nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Hier ist das Ziel, dass einvernehmlichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu realisieren und keine neuen zusätzlichen Konflikte durch weitere insbesondere verkehrsinduzierende Nutzungen zu erhalten.

Für das Mischgebiet sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Höchstens zwei Vollgeschosse (II),
- Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4,
- offene Bauweise.

5.1.2 Gewerbegebiet, nutzungseingeschränkt (GE (N))

Das Gewerbegebiet liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs und es sind allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Aufgrund der umgebenden Mischnutzung ist das Gewerbegebiet nutzungseingeschränkt (N). Diese Einschränkung ist notwendig, um ein gesundes Wohnen in der unmittelbaren Nachbarschaft weiterhin zu ermöglichen. Zulässig sind in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagenarten, die das Wohnen i.S. des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören oder Anlagen mit geringerem Emissionsverhalten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind zu vermeiden. Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I-VII (Abstandsliste zum Abstandsrunderlass 2007 (Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, V 3 - 8804.25.1) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsteile und Anlagen der Abstandsklassen VII sowie gleich zu beurteilende Anlagen zugelassen werden, wenn durch Immissionsschutzmaßnahmen erreicht wird, dass

schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Baugebieten vermieden werden.

Für das Gewerbegebiet sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Höchstens zwei Vollgeschosse (II),
- Grundflächenzahl von 0,8,
- Gebäudehöhe von 10 m (GH 10.00).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Für die Bereiche mit der Bezeichnung MI ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 oder 0,6 erlaubt. Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In den MI-Gebieten sind zwei Vollgeschosse und für das Gewerbegebiet sind ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Es wird keine Dachform festgesetzt.

5.3 Bauweise

Entsprechend der Eigenart und Gebäudestruktur der Umgebung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt.

5.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 87 Abs. 4 BauO NRW

5.4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und als Flachwerbung nur parallel zur Fassade mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Die Werbeanlage hat von der Hauskante einen Abstand von 1,25 m zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig. Ferner ist hier entlang der Landesstraße im Bereich der Anbauverbotszone das Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) anzuwenden.

5.5 Öffentliche und private Grünflächen

5.5.1 Einfriedungen

Zur Wahrung eines übersichtlichen, durchgrünten und städtebaulich geordneten Straßenraumes werden im Bebauungsplangebiet sog. Pflichtvorgärten vorgeschrieben. Massiv wirkende Einfriedungen wie z.B. Mauern und Gabionenwände werden als Begrenzung ausgeschlossen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen – und Grundstückseinmündungen sind als durchgängige Heckenpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen oder als transparente Zäune anzulegen. Die Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

Es handelt sich hier um einen Kurzbegründung, die im Laufe des Verfahrens vervollständigt wird.

Im Auftrag:

Michaela Weller

Herford, 01.07.2019