

## Bauleitplanung Stadt Herford

### **Komprimierte Begründung**

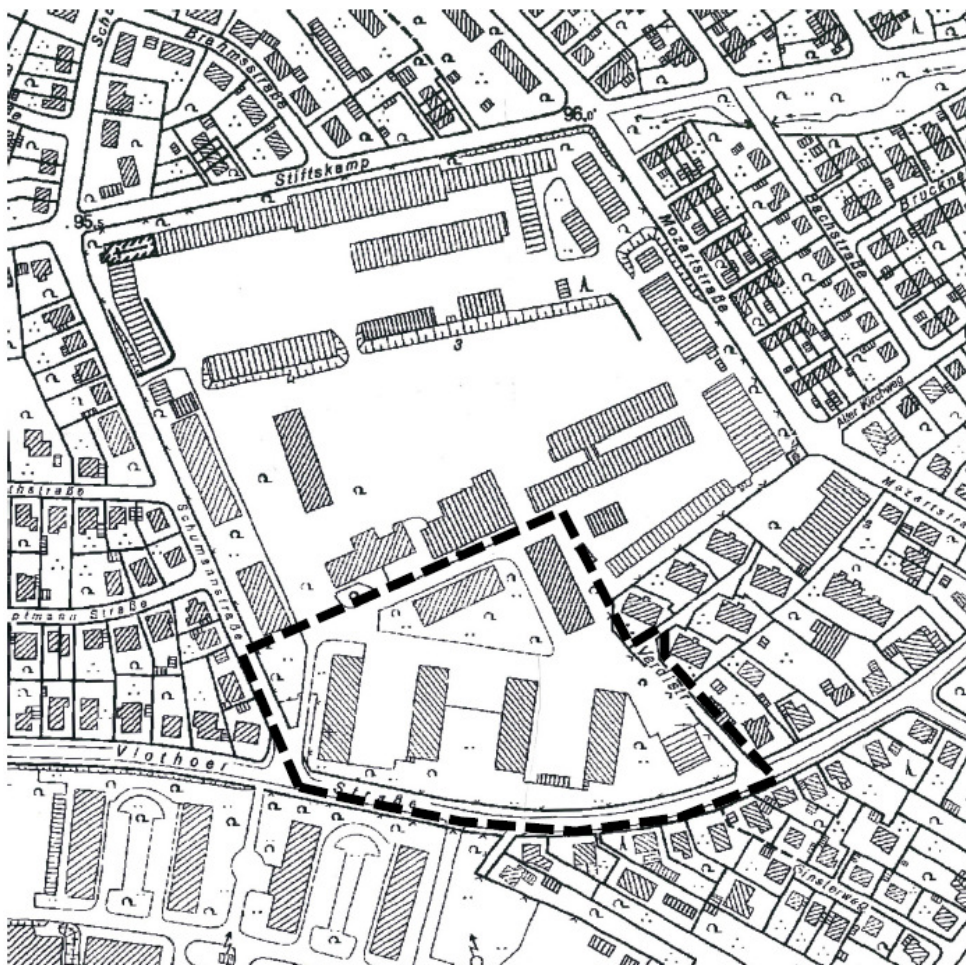
*(gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch)*

### **Bebauungsplan Nr. 12.41**

**„Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil I“**

**(Vorentwurf)**

*(Stand: 30.08.17)*



## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                 |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------|---|
| 1.    | Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....                  | 3 |
| 2.    | Ziel und Erfordernis der Planaufstellung .....                  | 4 |
| 3.    | Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie .....           | 5 |
| 4.    | Städtebauliches Konzept .....                                   | 6 |
| 5.    | Inhalt des Bebauungsplans.....                                  | 7 |
| 5.1.  | Art der baulichen Nutzung .....                                 | 7 |
| 5.2   | Maß der baulichen Nutzung.....                                  | 7 |
| 5.2.1 | Grundflächenzahl und Wohneinheiten.....                         | 7 |
| 5.2.2 | Höhe der baulichen Anlagen.....                                 | 7 |
| 5.2.3 | Stellplätze.....                                                | 8 |
| 5.2.4 | Überbaubare Grundstücksfläche .....                             | 8 |
| 5.3   | Bauweise .....                                                  | 8 |
| 5.4   | Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW..... | 8 |
| 5.4.1 | Dachform, Firstrichtung .....                                   | 8 |
| 5.5   | Öffentliche und private Grünflächen .....                       | 9 |
| 5.5.1 | Öffentliche Grünfläche.....                                     | 9 |
| 5.6   | Verkehrsflächen, Erschließung.....                              | 9 |
| 5.6.1 | Verkehrliche Erschließung.....                                  | 9 |
| 6.    | Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....  | 9 |
| 6.1   | Altlasten/Bombenbetroffene Zone .....                           | 9 |

---

## **1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 12.41 „Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil 1“ liegt im Nordosten des Herforder Stadtgebiets an der Vlothoer Straße. Das Plangebiet befindet sich zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Vlothoer Straße im Süden, der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße zwischen Block 9 und Block 10 auf der Kasernenfläche im Norden, der Verdistrasse im Osten und der Schuhmannstraße im Westen. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 335, 341, 527, 656 sowie 700 (teilweise), der Flur 37, das Flurstück 475 (teilweise) der Flur 40 sowie das Flurstück 431 (teilweise) der Flur 41, in der Gemarkung Herford.

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden von dem Punkt auf der westlichen Grenze der Schuhmannstraße (21,50m vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 328, Flur 37, Gemarkung Herford), 9,00m parallel zur nördlichen Gebäudeseite des Blocks 10 auf der ehemaligen Kasernenfläche, um dann im rechten Winkel auf den westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 654, Flur 37, Gemarkung Herford zu treffen. Die Grenzlinie verläuft von diesem Punkt auf den südlichsten Punkt des Flurstücks 654, Flur 37, Gemarkung Herford.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die östliche Grenze der „Verdistrasse“ begrenzt und verläuft über die Vlothoer Straße auf den mittleren Punkt der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 367, Flur 40, Gemarkung Herford.

Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze der Vlothoer Straße, im Bereich zwischen Verdistrasse und Schuhmannstraße, beginnend von dem mittleren Punkt der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 367, Flur 40, Gemarkung Herford bis zu südlichsten Punkt des Flurstücks 328, Flur 41, Gemarkung Herford begrenzt.

Im Westen verläuft die Grenze an der westlichen Seite der Schuhmannstraße, bis 21,50m vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 328, Flur 37, Gemarkung Herford.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem nachfolgenden Plan hervor.

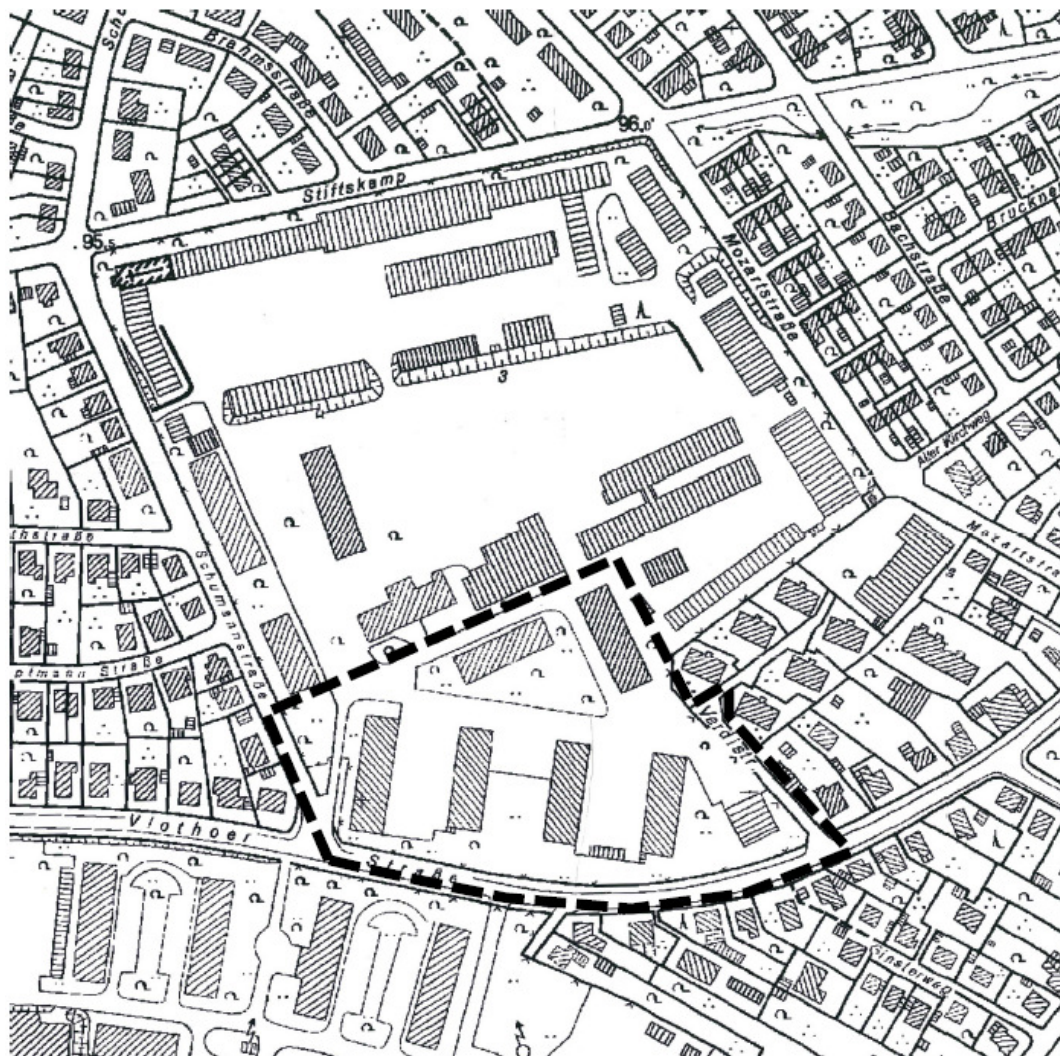


**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.41 „Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil I“** (Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

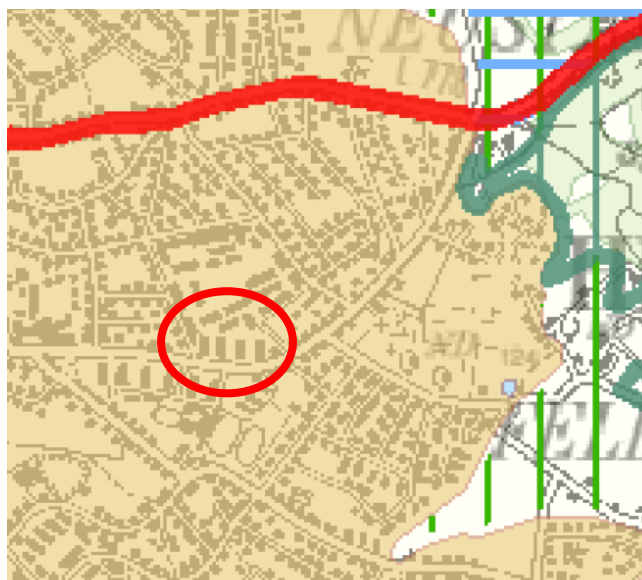
## 2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die zivile Nachnutzung der 2015 freigezogenen Kasernenflächen erfordert bauliche Veränderungen an Gebäuden sowie Erschließungs- und Infrastruktursystemen. Diesbezüglich wurde bereits im September 2016 ein Aufstellungsbeschluss für die gesamthafte Fläche der Hammersmith Kaserne (vgl. BA/56/2016) gefasst, um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals planungsrechtlich zu sichern.

Bedingt durch die Größe des Plangebiets (10,1ha), der Komplexität der Planungsaufgabe und der Vielzahl berührter Belange, erfolgt eine Unterteilung der gesamthafte Fläche der Hammersmith Kaserne in kleinere Teilbereiche. Für jeden dieser Bereiche soll ein Teilbebauungsplan erarbeitet werden. Aufgrund der terrassenartigen topografischen Gegebenheiten der Kasernenfläche (Gefälle von 15m) lässt sich das Gelände ziemlich klar in drei Entwicklungsabschnitte (Teil I, II, III) gliedern. Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Teilbebauungsplans be-

steht, um zeitnah den planungsrechtliche Rahmen für eine erste Anentwicklung der Fläche zu erlangen.

### 3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie



#### Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) der Bezirksregierung Detmold sieht für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

**Abbildung 3: Aussagen des Gebietsentwicklungsplans**  
(Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan, ohne Maßstab)

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herford setzt derzeit für die Fläche „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Militär“ fest.

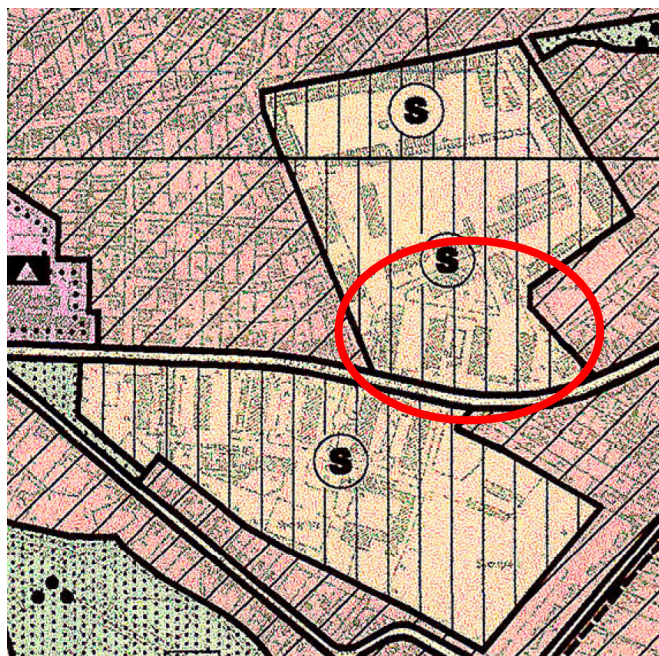


**Abbildung 3: Aussagen des Flächennutzungsplans**  
(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab)

### Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Nr. 12.41 „Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil 1“ gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, der das Planungsrecht für die Fläche sichert. Im Bereich der Verdistrasse, bezieht der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 12.41 „Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil 1“ die Verkehrsfläche mit ein, die gegenwärtig Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 12.35 „Mozartstraße / Vlothoer Straße“ ist.

Im Zuge der Aufstellung des Teilbebauungsplans Nr. 12.41 „Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil 1“, ist auch die Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan nachträglich anzupassen.

Im September 2016 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bereich der Hammersmith Kaserne gefasst (BUA vom 08.09.2016, Bebauungsplan Nr. 12.38 „Vlothoer Straße – Nord/ Hammersmith-Kaserne“, vgl. BA/56/2016). Um ungewünschte städtebauliche Entwicklungen entgegen den Zielsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.38 „Vlothoer Straße- Nord/ Hammersmith-Kaserne“ zu vermeiden, wurde zudem am 23.09.2016 durch den Rat der Stadt Herford eine Veränderungssperre (Nr. 42 - vgl. RA/79/2016 bzw. BA/58/2016) erlassen. Diese ist einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Herford (19.10.2016) in Kraft getreten

### Sanierungsgebiet (Vorbereitende Untersuchungen)

Des Weiteren gibt es für den gesamten Bereich der Hammersmith Kaserne den Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen, zur Prüfung der Sanierungswürdigkeit des Gebietes.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, auf das der Vorentwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 12.41 „Vlothoer Straße/ Hammersmith Kaserne, Teil 1“ aufgebaut werden soll, sieht für den südlichen Teil der Hammersmith Kaserne die Entwicklung zu einer belebten Quartiersmitte, in Verbindung mit Internatswohnen für die Studenten der Fachhochschule für Finanzen (FHF) vor. Dadurch soll das, überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Umfeld des Quartiers belebt und die östlich an das Gebiet anschließende Agglomeration von Mischnutzungen weitergeführt werden

Der Gebäudebestand der Blöcke 2 – 5, 10 bleibt weitestgehend in seinem Bestand erhalten, da die Blöcke für den Internatsbetrieb der Fachhochschulstudenten hergerichtet werden sollen.

Im heutigen Eingangsbereich der Hammersmith Kaserne (Vlothoer Straße/ Ecke Schuhmannstraße) soll künftig eine neue öffentliche Platzsituation entstehen.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Verdistrasse aus, durch Bestandsstraßen auf dem Kasernenareal, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Zwischen Block 2 und Block 3 ist zukünftig eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, um eine fußläufige Durchwegung und Anknüpfung des Quartiers an den städtebaulichen Kontext zu erhalten.

Die Grünachse entlang der Vlothoer Straße mit dem vorhandenen Baumbestand wird durch einen 7,00m breiten öffentlich festgesetzten Grünstreifen im Bebauungsplan gesichert. Durch eine Grünvernetzung sollen beide Kasernenareale künftig besser miteinander verbunden werden.

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauGB festgesetzt, um eine Mischnutzung (Wohnen, Geschäfts und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft sowie Anlagen des Gemeinbedarfs) in dem Bereich anzusiedeln sowie die Unterbringung verschiedenster Nutzungen innerhalb unterschiedlicher Geschossen gemäß § 6a Abs. 4 BauGB zu ermöglichen. Durch die dichtere und höhere Bebauung soll das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in „Urbanen Gebieten“ flexibler gestaltet werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für ein Urbanes Gebiet festgelegt, damit eine verdichtete Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers möglich ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird anstatt der, im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen GFZ von 3,0 auf eine GFZ von 2,0 beschränkt. Dies erfolgt um zwar eine dichtere und höhere Bebauung im Plangebiet zuzulassen, jedoch den fürs Umfeld vertretbaren Rahmen zu wahren.

Im gesamten Plangebiet wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, die sich am derzeitigen Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes orientiert.

#### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Geschossigkeit und die Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Im gesamten Geltungsbereich ist eine Gebäudehöhe von maximal 18,00m zulässig.

### **5.2.3 Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster oder der im Bebauungsplan dargestellten Flächen zulässig. Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen soll eine gewisse Durchgrünung und Unterbrechung der versiegelten Flächen erzielt werden. Dazu soll je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage gepflanzt werden.

Garagen und Carports sind, aus städtebaulichen Gründen, im gesamten Bebauungsplan unzulässig.

### **5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Planzeichnung des Vorentwurfs gibt im Wesentlichen, bis auf Block 1 der rückgebaut werden soll, den Bestand (Blöcke 2 – 5, 10) wieder. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass diese Blöcke für den Internatsbetrieb der Fachhochschulstudenten hergerichtet werden sollen. Im Vergleich zum Bestand, werden die Baufenster der Mannschaftsgebäude (Block 2, 3, 4) in nördliche, östliche sowie westliche Richtung um 3,00m für mögliche bauliche Erweiterungen vergrößert. Der Hangar (Block 23) erhält ebenfalls im Vergleich zum Bestand eine Erweiterung des Baufensters um 3,00m in nördliche und westliche Richtung. Für den jetzigen Bestand der Blöcke 5 und 10 werden Baufenster festgesetzt, die in südliche Richtung eine Erweiterung von 3,00m zulassen. Für die südliche Gebäudefront der Blöcke 2, 3, 4 wird eine Baulinie festgesetzt, um das gesamthafte städtebauliche Ensemble mit den gegenüberliegenden Mannschaftsgebäuden auf der Wentworth Kaserne zu erhalten.

## **5.3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Mischung zwischen offener und geschlossener Bauweise zu ermöglichen.

## **5.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW**

### **5.4.1 Dachform, Firstrichtung**

Entsprechend der Bestandsbebauung der Mannschaftsgebäude werden im Plangebiet entlang der Vlothoer Straße Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 35° festgesetzt.

Im Inneren des Plangebietes (Block 5, 10) sind neben Satteldächern (20 – 35°) auch Flachdächer mit einer Neigung bis 7° zulässig. Dadurch soll der Übergang von der derzeit homogenen Bebauungsstruktur in der Umgebung, die vornehmlich von Satteldächern geprägt ist, zur modernen Flachdachstruktur im künftigen zweiten Teilbebauungsplan geschaffen werden.

## **5.5 Öffentliche und private Grünflächen**

### **5.5.1 Öffentliche Grünfläche**

Die Grünachse mit dem vorhandenen Baumbestand entlang der Vlothoer Straße sowie vereinzelte Baumbestände im restlichen Bereich des ersten Teilabschnitts werden zum Erhalt und zum Schutz der Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Die Intention ist es einen Grünzug zu entwickeln, der beide Kasernenflächen miteinander verbinden soll.

## **5.6 Verkehrsflächen, Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll künftig durch einen Kreisverkehr geregelt werden, dessen Standort im heutigen Eingangsbereich der Hammersmith Kaserne (Vlothoer Straße/ Ecke Schuhmannstraße) geplant ist. Ebenfalls im heutigen Eingangsbereich der Hammersmith Kaserne (Vlothoer Straße/ Ecke Schuhmannstraße) soll innerhalb des Plangebietes eine neue öffentliche Platzsituation entstehen. Die genaue Anbindung und Ausformulierung des Straßenraums und der Platzfläche erfolgt im weiteren Verfahren.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die bestehenden Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet sind. Der geplante Straßenquerschnitt beträgt eine Querschnittstiefe von etwa 8,50 Metern. Die genaue Ausformung der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zwischen Block 2 und Block 3 ist zukünftig eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, um die beiden Kasernenstandorte der Hammersmith- und der Wentworth Kaserne zu verbinden.

## **6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur**

### **6.1 Altlasten/Bombenbetroffene Zone**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer bombenbetroffenen Zone.

Aufgrund der ehemals militärisch genutzten Fläche ist allerdings in Teilbereichen von einer Belastung des Bodens auszugehen.

Im Rahmen der Altlastenbewertung der Kasernenflächen erfolgte im März 2017 eine Orientierende Untersuchung durch die GEOscan Consulting GmbH.

In dem Planbereich wurden auf Grund der vorangegangenen historischen Recherche zwei Kontaminationsverdachtsflächen ausgemacht, die im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung näher auf Schadstoffe hin untersucht wurden.

Bei der Kontaminationsverdachtsfläche<sup>1</sup> (KVF 1) handelt es sich um ein ehemaliges Heizöllager mit ober- und unterirdischen Heizöltanks und um eine Heizungsanlage im Kellergeschoss. Sämtliche Heizöltanks sind inzwischen entfernt worden.

Bei der Kontaminationsverdachtsfläche 12 (KVF 12) handelt es sich um eine ehemalige Werkstatt. Als potenzielle Eintragsstellen für Mineralöle in den Untergrund kommen hier eine zubetonierte Werkstattgrube und ein größerer Maschinenraum in Frage. In der Werkstatthalle ist der alte Holzboden aus dem Jahr 1934 noch weitgehend vorhanden, der bereichsweise verölt erscheint.

Auf Grund der Nutzungsart wurden beide Flächen zunächst in die Kategorie E eingestuft, da eine Verunreinigung mit mineralölartigen Kohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) oder auch leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) zu vermuten war.

Weitere Verdachtsflächen im Bereich des Plangebietes konnten nicht ausgemacht werden.

Die Analytik des Untergrundes der Verdachtsfläche 1 wiesen nur geringe Konzentrationen von Mineralölkohlenwasserstoffen auf, die deutlich unter den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung liegen.

Die Laboruntersuchung der Bodenprobender KVF 12 im Bereich der Halle ergaben keine Hinweise auf Mineralölverunreinigungen im Untergrund. Die aus den Sondierlöchern entnommenen Bodenluftproben enthielten ebenfalls keine nachweisbaren Gehalte von leichtflüchtigen Schadstoffen (BTX bzw. LHKW). Im Bereich der Wartungsgruben wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt, da es nach Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung gab.

Fazit: Beide Kontaminationsverdachtsflächen wurden in die Kategorie A eingestuft. Die Kategorie A ist definiert als „Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. es wurde eine vollständige Sanierung durchgeführt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich“.

Herford, den 05.09.2017

i.A.

Maike Wöhler

i.A.

Ann-Christine Maasberg