

Bauleitplanung Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 9.41

„Waltgeristraße / Rostocker Straße“

Begründung zum Vorentwurf

Stand:19.05.2017

Stadt Herford

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten,
Striewe

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	3
3.	Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	4
4.	Städtebauliches Konzept	7
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2.1	Grundflächenzahl und Wohneinheiten.....	8
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	9
5.3	Bauweise	9
5.4	Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW	9
5.4.1	Dachform, Firstrichtung	9
5.4.4	Werbeanlagen.....	10
5.5	Öffentliche und private Grünflächen	10
5.5.1	Einfriedungen	10
5.5.2	Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen	10
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung.....	10
5.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.	Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur	11
6.1	Altlasten/Bombenbetroffene Zone	11

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Herforder Innenstadt, westlich der Mindener Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Waltgeristraße im Süden, die Wohnbebauung an der Rostocker Straße im Osten, im Norden durch den Grünzug am Uhlenbach und im Westen durch den Stichweg von der Waltgeristraße ausgehend. Die genaue Abgrenzung ist der unten aufgeführten Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 286, 287, 288, 301, 302, 321, 394, 428, 430, 435 und 436 der Flur 28 in der Gemarkung Herford.

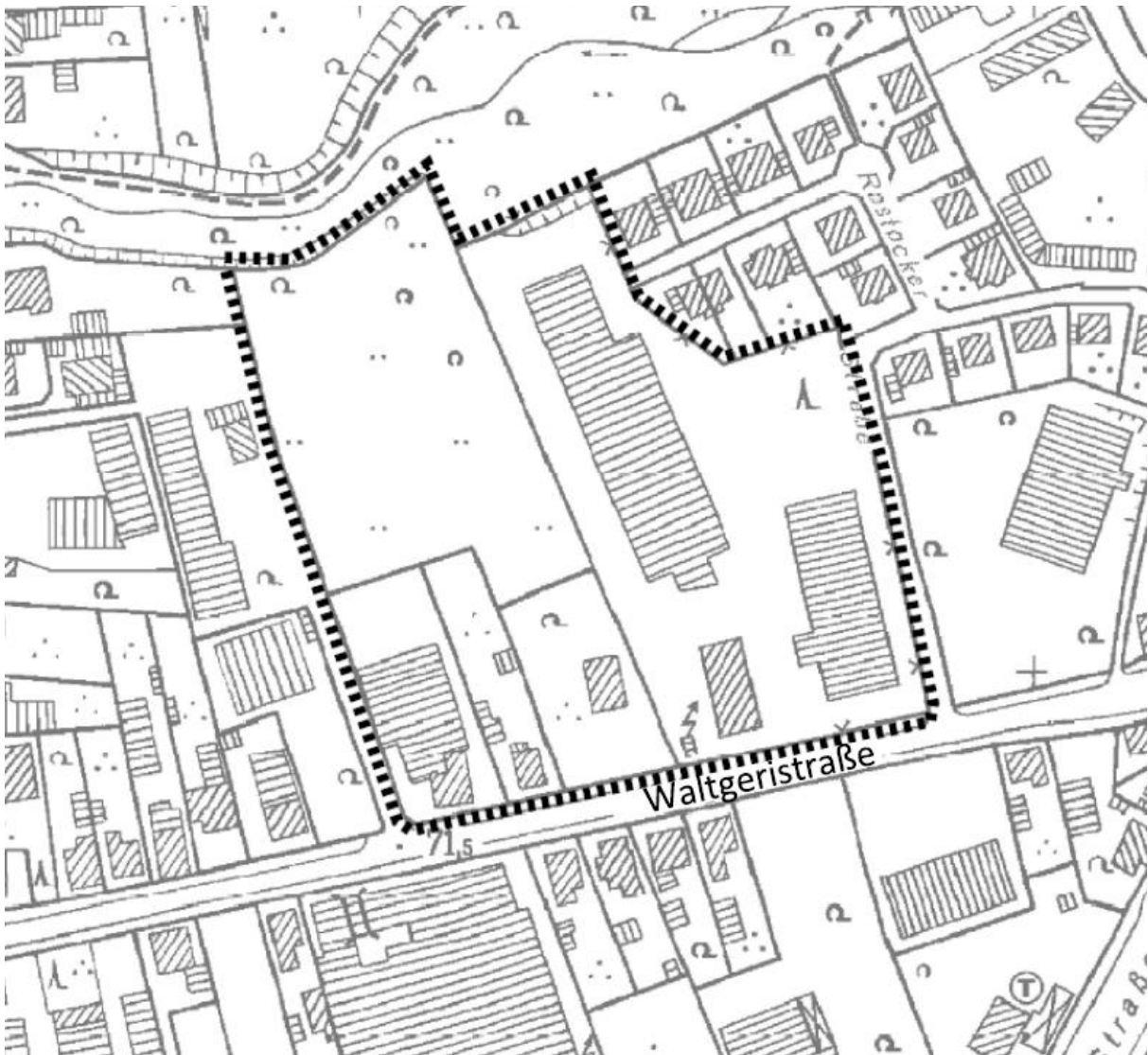


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.41 „Waltgeristraße / Rostocker Straße“ (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte im September 2015 wurde die Nutzung der Konversionsfläche aufgegeben und an die Bundesanstalt für Immobilienauf-

gaben (BImA) als neue Eigentümerin übergeben. Bis zu dem Zeitpunkt wurde die Liegenschaft als Nahversorgungsstandort genutzt. Auf dem Gelände befinden sich drei Bestandsgebäude bestehend aus einem Bürogebäude, einem Geschäfts- und Clubhaus und dem NAAFI-Kaufhaus. Eine Nachnutzung der Bestandsgebäude ist nur bedingt möglich, da diese bis auf das Bürogebäude aus den 1930er Jahren abgängig sind.



Abbildung 2: Blick auf das Bürogebäude, im Hintergrund das NAAFI-Kaufhaus

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuordnung der Konversionsfläche im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Flurstücken durchgeführt werden. Da die Konversionsfläche erst seit etwa 1,5 Jahren ungenutzt ist, wird mithilfe des Bebauungsplans eine zügige Reaktivierung der Fläche ermöglicht. Durch die Erweiterung des Plangebiets über die Grenze der Konversionsfläche hinaus können zum einen weitere ungenutzte Flächen (z.B. Flurstück 430) in die städtebauliche Planung einbezogen werden. Zum anderen kann ein geeigneter Übergang zu den bestehenden Nutzungen, wie der Wohnbebauung an der Rostocker Straße, gefunden werden.

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9.41 „Waltgeristraße / Rostocker Straße“ gefasst, der nach Rechtskraft den bestehenden Bebauungsplan Nr. 9.33 „Eimterstraße/Breslauer Straße“ im Bereich des Geltungsbereichs ersetzen wird. Um ungewünschte städtebauliche Entwicklungen entgegen den Zielsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans zu vermeiden, wurde zudem am 24.02.2017 durch den Rat der Stadt Herford eine Veränderungssperre erlassen. Diese tritt einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung (16.03.2017) in Kraft.

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) sieht für das Plangebiet eine zweigeteilte Nutzung vor. Der westliche Bereich neben der Konversionsfläche ist als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt, wohingegen

die Konversionsfläche selbst als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aufgeführt wird.

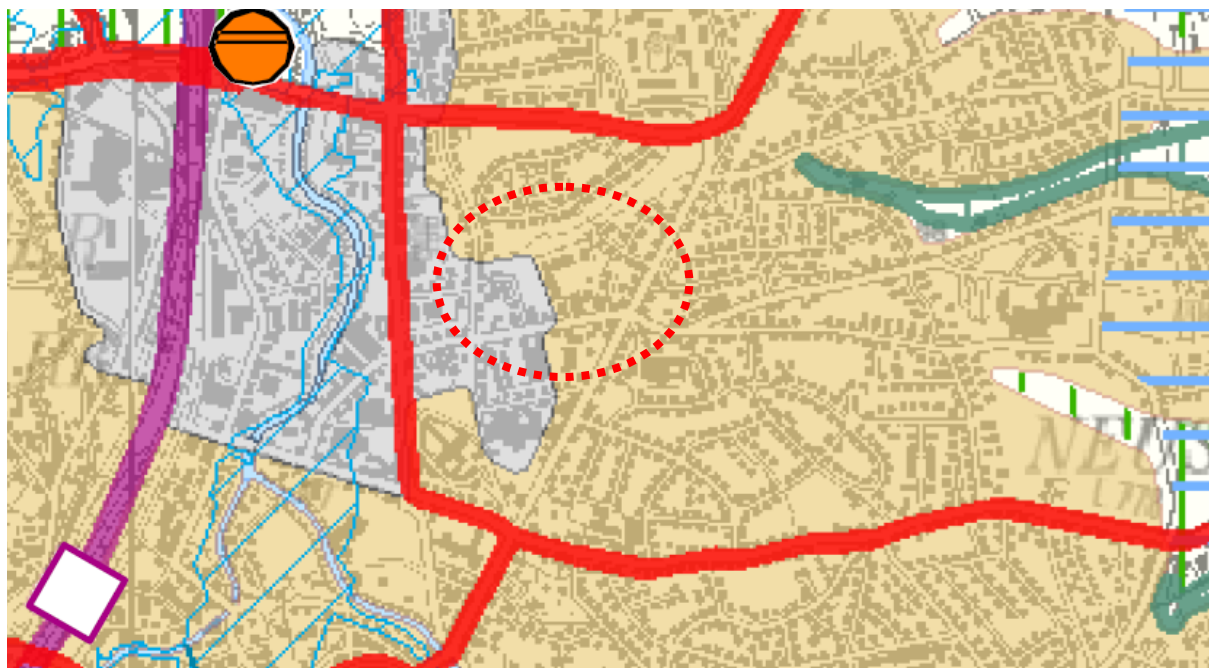


Abbildung 3: Aussagen des Gebietsentwicklungsplans (Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan, ohne Maßstab)

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet in drei Nutzungskategorien differenziert. Der westliche Bereich des Plangebiets wird entsprechend des Regionalplans als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Über das ehemalige NAAFI-Gelände erstreckt sich im Norden eine Wohnbaufläche ausgehend von der Rostocker Straße und im Süden eine gemischte Baufläche, die sich über die Waltgeristraße hinaus weiter nach Süden ausbreitet.

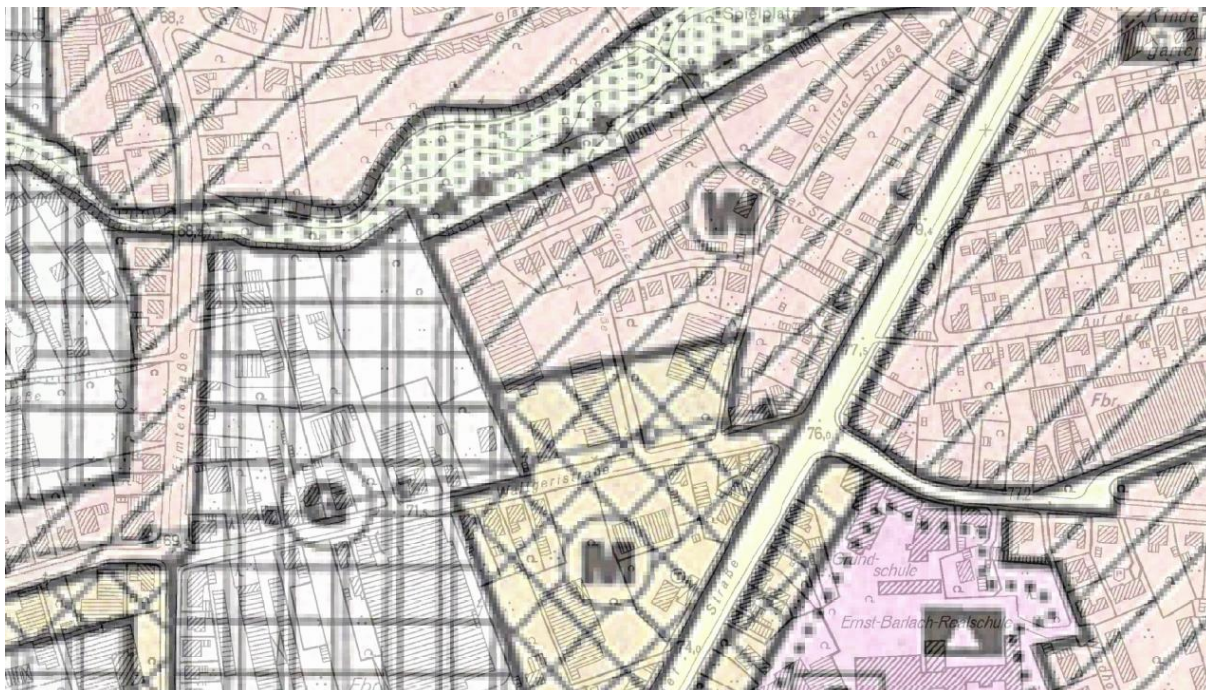


Abbildung 4: Aussagen des Flächennutzungsplans (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab)

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets wird derzeit über den Bebauungsplan Nr. 9.33 „Eimterstraße / Breslauer Straße“ bestimmt. Die Konversionsfläche des ehemaligen NAAFI-Shops wird hier als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Daran schließt ein Mischgebiet entlang der Waltgerstraße und ein reines Gewerbegebiet im rückwärtigen, nördlichen Bereich an.

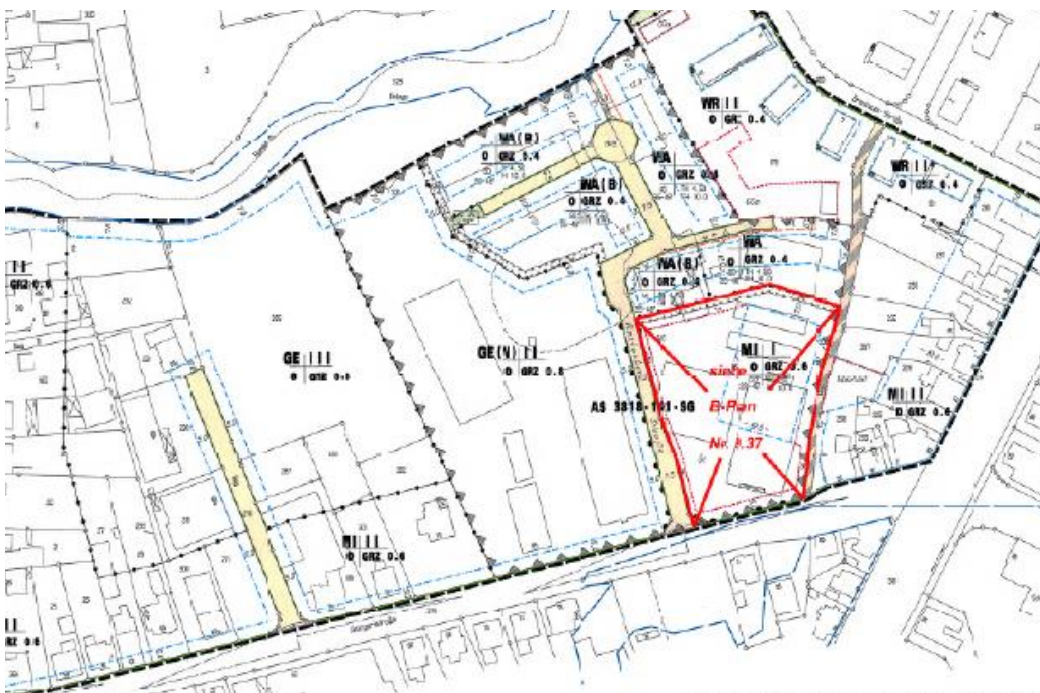


Abbildung 5: Aussagen des Bebauungsplans Nr. 9.33 „Eimterstraße / Breslauer Straße“ (ohne Maßstab)

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, auf das der Bebauungsplan aufgebaut werden soll, sieht zunächst einmal eine Nutzungsmischung vor. Diese lässt sich aus den bereits aufgeführten übergeordnetem Planungsrecht als auch aus dem Standort und der Umgebung ableiten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Mindener Straße an, in dem das Gelände des ehemaligen NAAFI-Shops als potenzielle Erweiterungsfäche dargestellt wird. Als kleinteilige Ergänzung des Nahversorgungsangebots ist hier die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorstellbar, sodass die bestehende Festsetzung des Bebauungsplans als eingeschränktes Gewerbegebiet beibehalten wird. Somit wird weiterhin eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² vorgegeben. Zudem werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

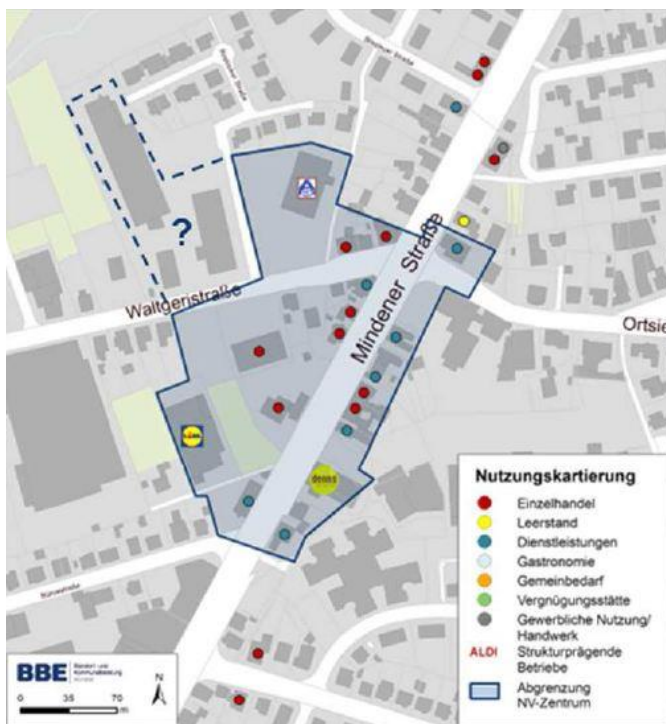


Abbildung 6: Nahversorgungszentrum Mindener Straße (Auszug aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept, ohne Maßstab)

Entgegen des derzeit gültigen Bebauungsplans wird der nördliche Bereich des NAAFI-Standorts als Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die bestehende Wohnbebauung an der Rostocker Straße findet dadurch ihre Fortführung. Als Übergang zum gewerblich bzw. gemischt genutzten Bereich ist die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschließung wird über eine

Ringerschließung an den bestehenden Straßenzug der Rostocker Straße angebunden. Die Nutzung des westlichen Bereichs des Plangebiets wird größtenteils durch den Bestand vorgegeben. Der südliche Abschnitt entlang der Waltgeristraße wird weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Der nördliche Bereich neben dem Stichweg wird entgegen der ursprünglichen Darstellung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet umgewidmet, da die Neubebauung des Wohngebiets unmittelbar daran anschließt. Wesentlich störende Gewerbebetriebe werden durch die Nutzungsbeschränkung demnach ausgeschlossen.

Ein geringer Anteil des Flurstücks 430 soll zudem dem Grünzug am Uhlenbach zugeschrieben werden, da sich die Fläche für eine Überbauung nur schlecht eignet.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in unterschiedliche Nutzungskategorien differenziert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird die bestehende Wohnbebauung an der Rostocker Straße nach Westen weiter geführt, sodass dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgelegt wird. Dieses wird unterschieden in den Teilbereich mit der Bezeichnung WA1, der sich an der kleinteiligen Bestandsbebauung orientiert. Der Teilbereich WA2 bildet den Übergang zur südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung, indem auch die Unterbringung von Mehrfamilienhäusern zulässig ist.

Der südöstliche Bereich angrenzend an den bestehenden Nahversorger wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(n) ausgewiesen, da es lediglich als Ergänzung zum Nahversorgungsstandort Mindener Straße erklärt wurde und somit kein großflächiger Einzelhandel gewünscht ist. Die Verkaufsfläche wird damit auf maximal 800 m² begrenzt. Ebenso werden zentrenrelevante Sortimente entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen.

Das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet entlang der Waltgeristraße wird auch in der Neuaufstellung beibehalten. Der nördlich angrenzende Bereich wird nun ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der nördliche Bereich des Flurstücks 430 soll als öffentliche Grünfläche umgewidmet und dem Grünzug am Uhlenbach zugestanden werden, um hier einen ruhigeren Übergang in die Grünfläche zu ermöglichen. Der Grundstückszuschnitt erschwert zudem eine geeignete Überbauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Für die Teilbereiche WA1 und WA2 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Wohneinheiten werden im Teilbereich WA1 auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. Im Bereich WA2 werden je Gebäude maximal sechs Wohneinheiten zugelassen.

Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten auf 0,8 festgesetzt.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von fünf Metern (Vorgartenbereich) einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Überbaubarkeit zudem über die festgesetzten Bautiefen bestimmt. Im Teilbereich WA1 wird die Bautiefe aufgrund

der beengten Verhältnisse auf 10,0 Meter festgesetzt. Im Teilbereich WA2 ist dagegen eine Bautiefe von 16,0 Metern möglich.

In den Misch- und Gewerbegebieten wird keine Bautiefe festgelegt.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Geschossigkeit und die Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Die Wohnbebauung entlang der Rostocker Straße wird über den Teilbereich WA1 weitergeführt. Um eine bessere Ausnutzung der beengten, überbaubaren Grundstücksflächen erzielen zu können, wird hier eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 6,0 Meter und einer Firsthöhe von 8,50 Meter festgesetzt.

Im Teilbereich WA2 ist ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 10,0 Metern zulässig, die bei Satteldächern ausnahmsweise um 1,50 erweitert werden darf.

Im Mischgebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten sind ebenfalls zwei Geschosse zulässig mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,0 Metern.

5.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

5.4.1 Dachform, Firstrichtung

Entsprechend der Bestandsbebauung werden im Teilbereich WA1 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 35° ohne ausgebautes Dachgeschoss vorgeschrieben. Im Teilbereich WA2 sind neben Satteldächern (20 – 35°) auch Flachdächer mit einer Neigung bis 7° zulässig. Aufgrund der insgesamt heterogenen Bebauungsstruktur in der Umgebung, die vornehmlich von Sattel- und Flachdächern geprägt ist, passen sich die gewählten Dachformen in das Umfeld ein. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Misch- und Gewerbegebieten wird keine Dachform vorgegeben.

5.4.4 Werbeanlagen

Im Plangebiet gelten besondere Bestimmungen für Werbeanlagen. Diese sollen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils an der Stätte ihrer Leistung und falls am Gebäude lediglich bis zum zweiten Obergeschoss aufgestellt werden. Darunter sind Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben und Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Flachwerbungen dürfen nur parallel zur Fassade angebracht werden mit einer Höhe von max. 1,0 Meter und einer Breite von max. 3,0 Meter. Die Größen beziehen sich auf eine Werbeanlage je Gebäudeseite. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen dadurch nicht überschritten werden.

Ausleger, die rechtwinklig zur Fassade angebracht werden sollen, dürfen eine Breite von max. 1,50 Meter und eine Höhe von max. 3,0 Meter einnehmen.

5.5 Öffentliche und private Grünflächen

5.5.1 Einfriedungen

Um eine ähnliche Gestaltung in Zusammenhang mit der Bestandssituation zu erzielen, werden die Angaben zu den Grundstückseinfriedungen übernommen. Somit sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen nur feste Baustoffe mit einer Höhe von max. 0,70 m vorgesehen.

5.5.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen, vornehmlich im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete, 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.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung

5.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit freigehalten werden. Somit sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen in dem Bereich zwischen 1,0 m und 2,50 Höhe nicht zulässig.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt größtenteils durch die bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen. Die Rostocker Straße wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets über einen Ringschluss weitergeführt. Aufgrund des geringen Querprofils von etwa 5,0 Metern ist die Führung in Form einer Einbahnstraße in Betracht zu ziehen.

6. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

6.1 Altlasten/Bombenbetroffene Zone

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer bombenbetroffenen Zone.

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

Herford, den 19.05.2017

i.A.

Maike Wöhler

i.A.

Marilena Striewe