

# **Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz:**

## **Bebauungsplan Nr. 210 „Weißes Venn“, IV. Änderung**

### **Hier: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB**

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

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums Herzebrock, in unmittelbarer Nähe des Rathauses. Im Norden wird der Änderungsbereich durch Wohnbebauung entlang der Straße *Grevenkamp*, im Osten durch die Straße *Weißes Venn*, im Süden durch den *Postweg* und im Westen durch angrenzende Bebauung bzw. eine bisher unbebaute Grünlandfläche begrenzt.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz beabsichtigt mit der vorliegenden Änderungsplanung dem demographischen Wandel und dem Zukunftsthema Leben und Wohnen im Alter Rechnung zu tragen. In unmittelbarer Nähe zum Pflegewohnheim St. Josef soll eine Seniorenwohnanlage mit 32 einzelnen abgeschlossenen Wohnungen entstehen, die den Bewohnern ein selbstständiges Leben ermöglicht. Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Errichtung einer Seniorenwohnanlage in einem Wohnquartier mit Anschluss an eine bestehende Pflegeeinrichtung;
- Integration der Senioren in ein bestehendes Wohnquartier, dadurch Förderung des Neben- und Miteinanders der unterschiedlichen Altersgruppen;
- Teilnahme der Senioren am öffentlichen Leben durch gute Erreichbarkeit (fußläufig sowie durch Nutzung des ÖPNV) des Ortszentrums sowie benachbarter Kommunen.

#### **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Auf dieser Basis wurde der Vorentwurf des Umweltberichtes erstellt.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich Umweltbericht wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Entwurf für das weitere Verfahren ausgearbeitet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch Überbauung der gegenwärtig als Grünlandbrache, Wohnhaus mit Garten und Spielplatz genutzten Restflächen im Wohngebiet; damit einhergehend auch der Flächenverlust für Tiere und Pflanzen. Für die Fläche besteht jedoch Bau-recht (vgl. Bebauungsplan Nr. 210, II. Änderung).

Die Nachbarschaft wird durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt, wobei zu berücksichtigen ist, dass es auch durch das bestehende Baurecht zu Beeinträchtigungen gekommen wäre. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden jedoch durch die Anlage einer geschlossenen Carportanlage (einschl. privater Zufahrt), einem erhöhten Abstand der Baukörper zur westlichen Grundstücksgrenze, dem weitgehenden Erhalt der Bäume und Heckenstrukturen sowie Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB werden nicht erwartet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und im Bebauungsplan Nr. 210, IV. Änderung weitgehend berücksichtigt. Aufgrund **bestehender Baurechte** besteht für den Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt und in die Böden im Ergebnis **kein Kompensationserfordernis**.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Nach Diskussion der Planung in den Gremien der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB im Oktober / November 2007 durchgeführt. Anregungen wurden i.W. zum Bauvolumen, Stellung der Gebäude sowie der Stellplatzsituation (Stichwort: Tiefgarage) und dem Immissionsschutz vorgebracht. Darüber hinaus erfolgte am 13.11.2007 ein Bürgergespräch der Anwohner mit dem Bürgermeister.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2007 über das Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden beraten und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210 „Weißes Venn“, IV. Änderung mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat anschließend vom 11.12.2007 bis 11.01.2008 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i.W. Anregungen zu den Themenbereichen, Art und Stellung der Baukörper, Tiefgarage, Verkehr, Immissionsschutz sowie Ver- und Entsorgung vorgebracht. Im Ergebnis wird der westliche Baukörper der geplanten Seniorenwohnanlage um 0,5 m in östliche Richtung verschoben.

Über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 21.01.2008 beraten, da die geplante Stellplatzanlage am *Postweg* nunmehr 2 Ein- und Ausfahrten erhalten soll, ergibt sich die Notwendigkeit einer **erneuten Offenlage**.

**c) erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210 „Weißes Venn“, IV. Änderung mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 01.02.2008 bis 22.02.2008 gemäß § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Von Bürgern sind keine Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange äußerten Anregungen zu den Themenbereichen Rettungswege, Querungshilfe für Fußgänger und Immissionsschutz. Bzgl. der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers haben sich nach Prüfung durch die Gemeindewerke Änderungen ergeben: Im Ergebnis wird anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der vorhandenen **Regenwasserkanalisation** zugeleitet. Alternativen das Niederschlagswasser abzuleiten oder zu versickern bestehen nicht.

Über die Ergebnisse des Verfahrens und über den Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Rates am 16.04.2008 abschließend beraten. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte mehr erkennbar geworden, die gegen die Planung sprechen. Eine Ergänzung oder Überarbeitung der Umweltprüfung wurde nicht erforderlich. Ein Verzicht auf die Planung wäre somit angesichts des Bedarfs an senioren-gerechtem Wohnraum städtebaulich nicht sinnvoll. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 210 „Weißes Venn“ IV. Änderung gefasst und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Herzebrock-Clarholz, im April 2008