

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,

Bebauungsplan Nr. 220 „Kreuzstraße“ - III. Änderung



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 „Kreuzstraße“ und der parallel durchgeführten 12. FNP-Änderung die städtebauliche Neuordnung des Clarholzer Bahnhofs als Folge der weitgehenden Aufgabe der Bahnflächennutzung durch die DB AG. In diesem Zuge soll u. a. durch eine klare Verkehrsführung und Anordnung von Nutzungen der bestehende Haltepunkt aufgewertet werden. Neue öffentliche Parkplätze und Fahrradabstellplätze sollen zudem zu einer Attraktivierung der Nutzung des Haltepunkts führen. Ein weiteres Ziel der Planänderung stellt die Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Bahnareals an den Knotenpunkt B 64/Samtholzstraße dar.

Des Weiteren diene die vorliegende Planung zunächst der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Handwerksbetriebs inklusive bedarfsgerechter und verträglicher Erweiterungsmöglichkeiten. Mit Aufgabe des Unternehmens Ende Februar 2019 wird mit dieser sog. angebotsorientierten Planung eine planerische Grundlage für die Neuansiedlung eines verträglichen Gewerbebetriebs geschaffen. Im Nordwesten des Plangebiets sollen neue Flächen für eine gewerbliche Nutzung angeboten werden. Dabei soll die neue Nutzung verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung entwickelt werden. In diesem markanten Ortseingangsbereich können sich Betriebe angemessen präsentieren. Eine ansprechende Architektur mit teils geschlossenen Raumkanten kann zudem zu einer Aufwertung der Kreuzungssituation am Clarholzer Ortseingang führen.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange an dem stark mit Verkehrslärm vorbelasteten und durch die gegebene Nachbarschaft zum nördlich und westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich geprägten Standort sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung angemessener Übergänge in den südöstlich angrenzenden Landschaftsraum.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden i. W. im Zuge der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens eingearbeitet. Darüber hinaus haben im Planverfahren Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der überplanten Lindenreihe stattgefunden. Diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Planunterlagen eingeflossen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Umweltbericht wird für die einzelnen Umweltbelange dargelegt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der baulichen Vorprägung und des starken Versiegelungsgrads keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die meisten Umweltbelange im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erkennbar sind. Die vorgesehene Aufwertung und Neuordnung des Clarholzer Bahnhofs, die geplanten Pflanzmaßnahmen sowie die beabsichtigte Entsiegelung der bisherigen Schotterflächen im Südosten der überplanten Flächen lösen im Ergebnis eher eine Verbesserung des derzeitigen Umweltzustands aus. Die im Umweltbericht aufgeführten ggf. erheblichen nachteiligen Auswirkungen können durch entsprechende Minderungsmaßnahmen auf Bauleitplanungsebene und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene wirksam kompensiert werden. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Sinnvolle Standortalternativen sind aufgrund des Planungsziels der Neuordnung des Clarholzer Bahnhofs zudem nicht gegeben.

Die aufgrund der teilweise aufgegebenen Bahnnutzung brach gefallenen Flächen sind durch die unmittelbare Nähe zum südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet und die direkt angrenzenden teils stark frequentierten Verkehrsstrassen sowohl Gewerbelärm- als auch Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat sich die als Abwägungsgrundlage zum Immissionschutz erstellte schalltechnische Untersuchung i. W. mit der Fragestellung der grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereichs befasst.¹ Das Gutachten hat ergeben, dass eine Wohnnutzung (Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet) aufgrund der sehr hohen Verlärmung insbesondere durch Verkehrslärm nicht möglich ist. Eine gewerbliche Nutzung ist mit einem entsprechenden Lärmschutz der Büroräume hingegen umsetzbar. Die im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehene kleinteilige Ergänzung der gewerblichen Bauflächen im Bereich der brach gefallenen Bahnflächen stellt somit entsprechend der im Änderungsbereich und unmittelbar angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Folgenutzung dar. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen der Schallgutachter und die Gemeinde davon aus, dass die vorgesehene Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEN) nach § 8 BauNVO im Anschluss an das südwestlich bestehende Gewerbegebiet aus schalltechnischen Aspekten nachbarverträglich ist. Danach sind hier nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher geht der Gutachter davon aus, dass künftige gewerbliche Nutzungen auch mit den umgebenden Wohnnutzungen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete verträglich sein werden. Auf das Schallgutachten wird ergänzend verwiesen.

1 AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 „Kreuzstraße“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld. 13.10.2017.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Erstmals hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 16.06.1999 die Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 „Kreuzstraße“ beschlossen. Die bisher als Flächen für Anlagen der Bundesbahn nachrichtlich dargestellten Flächen sollten in das südlich angrenzende Gewerbegebiet einbezogen werden. Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Am 04.04.2001 hat der Rat gemäß Empfehlung aus dem Planungsausschuss vom 26.03.2001 auf Basis eines vorliegenden Vorentwurfs erneut die Einleitung der Planung beschlossen (V-405/1999). Auf Grundlage der damaligen Planung fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Das Planverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Der erneute Aufstellungsbeschluss für die III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 „Kreuzstraße“ ist nach vorangegangener Beratung im Planungsausschuss am 14.08.2006 durch den Gemeinderat am 13.09.2006 (V-94/2006) gefasst worden. Dieser Beschluss wurde am 23.09.2009 (V-80/2009) durch den Gemeinderat bezüglich der Nutzung im Eckbereich Stauvermannweg/Samtholzstraße geringfügig angepasst. Im Anschluss folgten intensive Abstimmungen mit den Flächeneigentümern. Zudem wurden die konkrete Erschließungsplanung des Bahnhofstpunkts konkretisiert und eine schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Nutzbarkeit der überplanten Flächen eingeholt. Hierzu hat eine ergänzende Beratung im Planungsausschuss am 06.03.2017 stattgefunden (V-44/2017). Auf Basis des daraufhin erarbeiteten Vorentwurfs der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 „Kreuzstraße“ hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 20.12.2017 nach vorangegangener Beratung im Planungsausschuss am 27.11.2017 den Aufstellungsbeschluss erneuert (V-154/2017).

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB für den Vorentwurf der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 mit Umweltbericht erfolgte im April/Mai 2018 durch Bereitstellung der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde ebenso im April/Mai 2018 durchgeführt. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise betrafen i. W. die Überplanung der vorhandenen Lindenreihe, die bestehenden und teils zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen, den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, die Dimensionierung der Wendeanlage sowie die angrenzende Bahntrasse. Zur Offenlage wurden in der III. Bebauungsplanänderung daher Versorgungstrassen und entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt. Zudem wurden Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen auf dem Bahnhofsvorplatz und im Südosten des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Wendeanlage wurde vergrößert und die bestehende Trafostation als Versorgungsfläche überplant. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Die Stellungnahmen wurden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 (V-115/2018) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB

Zur Entwurfsoffenlage wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens weiter konkretisiert. Der Entwurf der der III. Bebauungsplanänderung hat anschließend gemäß § 3(2) BauGB im Dezember 2018/Januar 2019 öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeit ist in diesem Verfahrensschritt eine Stellungnahme eingegangen. Mit dem Ziel größerer Entwicklungsspielräume wurde um Erweiterung des östlichen Baufelds Richtung Südosten gebeten. Dieser Anregung ist der Fachausschuss gefolgt.

Parallel wurden die Nachbarkommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Fachbehörden haben i. W. auf die Lage im militärischen Hubschrauber-Tiefflugkorridor mit Bezug auf die geplante Gesamthöhe, einen neuen Begegnungsabschnitt inklusive zweiten Gleis und vorhandene Versorgungsleitungen hingewiesen. Der Kreis Gütersloh hat erneut Anregungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zur Anpflanzung der Winterlinden gegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Anschließend erfolgte eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Nach der Offenlage wurde das östliche Baufeld erweitert, für einen anzupflanzenden Baum im Umfeld der neu geplanten Stellplätze die Art Winterlinde vorgegeben und die festgesetzten Linden im Südosten des Plangebiets ergänzt sowie anders angeordnet. Diese Änderungen erforderten eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB, die der Planungsausschuss am 18.03.2019 beschlossen hat (V-49/2019). Diese fand im April 2019 statt, parallel wurden die Nachbarkommen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stellungnahmen sollten gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

Seitens der Öffentlichkeit und der Nachbarkommunen sind keine Anregungen vorgebracht worden. Die Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf Mindestabstände von Bäumen und Sträuchern entlang von Bahnstrecken und den geplanten Standort der Bushaltestelle. Erneut wurden von den Versorgungsträgern Hinweise auf vorhandene Leitungstrassen vorgebracht. Die Grundzüge der Planung wurden insgesamt nicht berührt; ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden oder Nahbarkommunen vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Planungsausschusses am 20.05.2019 und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 17.02.2021 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der Satzungsbeschluss für die III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 „Kreuzstraße“ durch den Rat gefasst (V-???/2021). Der zeitliche Abstand zwischen den Beratungen im Fachausschuss und dem Rat ergab sich aufgrund der langen Dauer für die vor Ratsbeschluss erforderliche Freistellung der letzten betroffenen Bahnflächen durch das Eisenbahn-Bundesamt und den vorher sicherzustellenden Grunderwerb der entsprechenden Flächen durch die Gemeinde.

Die vorliegende III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 und die parallel durchgeführte 12. FNP-Änderung dienen der Mobilisierung und städtebaulichen Neuordnung der brach gefallenen Bahnflächen am Clarholzer Haltepunkt. Durch eine Optimierung der Verkehrsführung, neue Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie eine angemessene Eingrünung des Standorts im Zuge der Umsetzung

wird mit der Planung eine gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Nutzung des Bahnhofpunkts erreicht. Der vorhandene Gewerbestandort wird vertraglich fortentwickelt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, seit vielen Jahren gewachsenen Nachbarschaft zum westlich und nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Waldsaums im Übergang zum Waldgebiet „Kreuzbusch“. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2021