

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, ORTSTEIL HERGEBROCK:

BEBAUUNGSPLAN NR. 233 "GILDESTASSE", HIER

BEGRÜNDUNG ZUR 01. ÄNDERUNG

1. Planungsziel und Festsetzungen der 01. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 233 "Gildestraße" wurde 1995 als Satzung beschlossen. Planungsanlass war neben dem Radwegbau an der Gildestraße insbesondere die Umnutzung des Mühlenbetriebes und Landhandels Dombrink zu Wohnzwecken.

Das ortskernnahe Quartier an der Gildestraße wurde ursprünglich intensiv gewerblich genutzt. Nach frühzeitig erfolgter Aussiedlung eines Schlachthofes und nach Einstellung des Mühlenbetriebes 1995 parallel zum Bebauungsplan Nr. 233 hat sich jedoch der Gebietscharakter heute in Richtung "Wohnen" entwickelt. Neben Büro- und Geschäftsnutzungen an der Gildestraße ist im Quartier von den früheren ortstypischen Gewerbebetrieben alleine noch die östlich angrenzende, seit über 30 Jahren in der Ortslage ansässige Bautischlerei Hamersmeyer verblieben.

Diese sollte im Bebauungsplan Nr. 233 durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht weiter als bereits im Siedlungszusammenhang ohnehin gegeben beeinträchtigt und nachbarschaftsverträglich im Bestand bauleitplanerisch gesichert werden. Der Betrieb wurde zu diesem Zweck nach § 1(10) BauNVO überplant ("Fremdkörperfestsetzung"). Sowohl der Betrieb als auch der angrenzende ältere Wohnbaubestand haben aufgrund der Vorgeschichte und der örtlichen Situation das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Im Zuge des Planverfahrens Nr. 233 wurde der Grenzbereich zwischen Betrieb und geplanter Wohnbebauung in Abstimmung mit den Fachbehörden mehrfach überarbeitet, um die Konfliktlage zu reduzieren. Da eine Auslagerung des Kleinbetriebes aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich war, wurde der Betriebsbestand nach § 1(10) BauNVO erfasst, Modernisierungsmaßnahmen wurden im Sinne eines verbesserten Immissionsschutzes ermöglicht. Der Betriebsinhaber beabsichtigte zudem den Zukauf westlich angrenzender Freiflächen (v.a. Flurstück 148).

Verwiesen sei hierzu auf die umfangreichen Protokolle und Beratungsunterlagen sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 233 (s.d., Kapitel 3.1). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vor diesem Hintergrund mit den Beteiligten abgestimmt, die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) wurde bestandsorientiert und im Hinblick auf die geplante erweiterte Grundstücksfläche gewählt, um übergroße Bau-massen durch die nach angestrebtem Zukauf (Flst. 148) erheblich erhöhte zulässige Grundfläche zu vermeiden.

Zwischenzeitlich sind z.T. notwendige Modernisierungen eingeleitet worden, die durch Anordnung und Ausführung der Baukörper sowie durch Ersatz veralteter Technik die Konflikte teilweise mindern können. Probleme bestehen aber weiterhin insbesondere durch zeitweilige Rauch- und Staubemissionen, diese sind jedoch jeweils fallbezogen durch Bau- und Gewerbeaufsicht zu überprüfen.

Die 1995 vorgesehene Erweiterung des Grundstückes Hamersmeyer durch Flächenzukauf ist allerdings heute nicht mehr möglich, der Betrieb bleibt künftig auf das heutige Wohn- und Betriebsgrundstück begrenzt. Somit ergeben sich aufgrund der rückwärtigen Lage des Betriebes Probleme mit der Begrenzung der Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) und der Anrechnung von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen gemäß § 19(4) BauNVO. Nicht mehr zulässig wäre außerdem die langfristig beabsichtigte vordere Wohnbebauung im Straßenzug "Im Fahlenland". Aus diesen Gründen hat der Betriebsinhaber eine Erhöhung der Nutzungsmaße GRZ und GFZ auf Grundlage der heutigen Grundstücksverhältnisse beantragt.

Nach intensiver Beratung hat der Rat der Gemeinde beschlossen, eine Planänderung zur Erhöhung der Nutzungsmaße auf eine GRZ von 0,4 bzw. GFZ von 0,8 durchzuführen, um dem ortsansässigen Betrieb aufgrund der Vorgeschichte und ausdrücklich begrenzt auf den durch das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme gezogenen Spielraum die Betriebserhaltung zu ermöglichen. Eine Betriebserweiterung, die zu höheren Belastungen der Nachbarschaft führt, kann ausdrücklich nicht mehr zugelassen werden.

Die überbaubare Fläche wird zudem - als Ergebnis des Verfahrens und der Abwägung durch den Rat - künftig durch diese Änderung auf den bebauten gewerblichen Bestand im hinteren gewerblich nutzbaren Teil des Grundstücks zurückgenommen, um den Bedenken der Anlieger entgegen zu kommen.

Die Baulücke an der Straße "Im Fahlenland" soll jedoch geschlossen werden können, ohne hierdurch zusätzliche Produktionserweiterungen zu eröffnen. Aufgenommen wird in dem allgemeinen Wohngebiet aus diesen Gründen im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO eine Gliederung des Baugrundstückes mit Begrenzung der vorderen Teilfläche auf Wohn- und Büronutzungen sowie Sozialräume.

Die grundsätzlichen Planaussagen werden ansonsten beibehalten.

Durch diese Änderung können die wesentlichen städtebaulichen Ziele unabhängig vom zusätzlichen Grunderwerb und unter Wahrung der berechtigten nachbarlichen Interessen beibehalten werden:

- Betriebssicherung durch angemessene Modernisierung und weitere Vorkehrungen im Rahmen betriebserhaltender Maßnahmen sowie
- straßenraumwirksamer Lückenschluss der Bebauung "Im Fahlenland" durch Wohn- und Büronutzung, die im Zuge des derzeit erfolgenden Generationenwechsels im Betrieb im vorderen Grundstücksbereich gewünscht und als städtebauliches Ziel bestätigt wird und somit zugelassen werden soll.

Holzverarbeitende Betriebe sind im Regelfall heute nicht mehr mit einer umgebenden Wohnnutzung vereinbar. In dieser besonderen Situation ist hierbei jedoch nicht nur die Vorgeschichte des Quartiers, sondern auch die Atypik der Bautischlerei Hamersmeyer zu berücksichtigen, die durch sehr häufigen Aufenthalt auf auswärtigen Baustellen gekennzeichnet ist.

Die Handwerkskammer wurde intensiv in die Beratungen einbezogen. Die von dort erwartete Marktentwicklung wird bereits mittelfristig dazu führen, dass derartige Kleinbetriebe i.w. aus der Eigenproduktion z.B. von Fenstern aussteigen müssen und nur noch überleben können, wenn sie sich weiter auf Montage und umfangreiche Serviceleistungen auf den Baustellen spezialisieren. Damit wird nach Einschätzung der Kammer auch eine deutliche Entschärfung der Konfliktlage am Betriebsstandort einhergehen, weshalb der Familienbetrieb nicht durch für ihn heute kaum tragbare Belastungen zur Aufgabe gezwungen werden soll.

Die o.g. Ziele werden daher - vor dem Hintergrund dieser Überlegungen - nach wie vor aufgrund der Vorgeschichte und der gewerblichen Vorbelastung der Nachbarschaft sowie aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen und zwecks angestrebter Verknüpfung von (wohnverträglich zu gestaltendem) Arbeiten und Wohnen in der Innerortsanlage für wichtig gehalten.

Das im Bebauungsplan Nr. 233 bereits auf dem Betriebsgrundstück unterstellte Bauvolumen wird sich durch die Änderung aufgrund der kleineren Grundfläche als Berechnungsgrundlage nicht erweitern, die aufgenommene Gliederung im vorderen Grundstücksbereich unterbindet zusätzlich konfliktverschärfende Betriebserweiterungen. Baugrenzen, Pflanzvorschriften etc. werden im Umfeld ebenso wie die Erschließung des rückwärtigen Betriebes beibehalten. Somit ergeben sich im Verhältnis zur bisherigen Planfassung bzw. zum Planungsziel letztlich kaum veränderte Aussagen.

Die Nachbarschaft wird unter diesen Rahmenbedingungen nur bedingt durch die Planänderung für den alteingesessenen Betrieb belastet, die zudem vor dem Hintergrund der Festsetzung nach § 1(10) BauNVO zu bewerten ist. Die heute vorrangig bestehenden Probleme durch im Rahmen des genehmigten Betriebes ggf. unzulässige Emissionen (v.a. Rauchentwicklungen) müssen im Einzelfall bau- und gewerbeaufsichtlich geprüft werden; die Bauleitplanung schafft hierfür nur die Rahmenbedingungen. Im Ergebnis wird daher die Planänderung für sinnvoll und vertretbar gehalten.

2. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB

Belange von Natur und Landschaft im besiedelten Bereich sind im Sinne der oben erfolgten Begründung durch zusätzliche Versiegelung auf dem bereits intensiv genutzten Betriebsgrundstück nur geringfügig betroffen. Im Ergebnis wird hier der planerischen Zielsetzung im Innenbereich Vorrang vor einem Verzicht eingeräumt, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird angesichts der geringen Differenzen nicht gesehen.

3. Sonstige Belange

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen **Natur-, Boden- oder Baudenkmale**. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Sonstige Belange werden durch das Änderungsverfahren nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar berührt.

4. Ausdrücklicher Hinweis zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die umfangreichen Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seines Fachausschusses - insbesondere auf die abschließende Prüfung im Vorfeld des Satzungsbeschlusses vom 15.12.1999 mit einem Vermerk über eine Einigung mit dem Betriebsinhaber in dem o.g. Sinne - wird ausdrücklich ergänzend verwiesen.