

## GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, ORTSTEIL HERZEBROCK:

### BEGRÜNDUNG<sup>1</sup> ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "HERZEBROCK - MITTE I",

#### IX. ÄNDERUNG

##### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 212 "Herzebrock - Mitte I" wurde in den 70er Jahren aufgestellt. Planungsanlass war die großflächige Entwicklung und Überplanung des Kernbereiches des Ortlage Herzebrock zwischen dem historischen Kirchring im Norden und dem Bahnhof Herzebrock. Der vorliegende Änderungsbereich umfasst den südlichen Teil der Gesamtplanung und erstreckt sich von der *Clarholzer Straße, B 64* im Norden bis zur *Eisenbahntrasse* im Süden; im Westen wird der Bereich durch die *Industriestraße* und im Osten durch den Kreuzungsbereich der *Möhler Straße / Gildestraße* mit der *Clarholzer Straße, B 64* begrenzt.

##### 2. Planungsziel der IX. Änderung

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Neuordnung des Bahnhofsumfeldes. Hierbei ist insbesondere die aktuelle Nutzung in diesem Bereich zu berücksichtigen. Geplant ist die Aufwertung des ÖPNV durch die Neugestaltung des Schienenhaltepunktes Herzebrock und der Anlage von P+R Parkplätzen und einer großzügigen Radstation, sowie zentraler Bushaltestellen. Ziel ist die bessere Verknüpfung von Bahn und Bus. Mit der Umgestaltung des Bahnhofsbereiches ist die Verbesserung der bisherigen verkehrlichen Anbindung an die B 64 ohne wesentliche Eingriffe in die Bundesstraße vorgesehen. Aufgrund nachteiliger Auswirkungen auf die innerörtlichen Verkehrsabläufe wurde eine Verlegung der *Industriestraße* und die Bildung einer echten Kreuzung mit der *Bahnhofstraße* aufgegeben. Mit der vorliegenden Planung wird ein heutiger städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Neuordnung und Gestaltung des Bahnhofsumfeldes wird diesen zentralen Bereich nachhaltig aufwerten.

Weiteres Ziel dieser Planänderung ist die planungsrechtliche Sicherung der an das Bahnhofsumfeld angrenzenden vorhandenen Nutzungen, wie die Straßenrandbebauung der *Clarholzer Straße*, Stellplatzanlagen vorhandener gewerblicher (gastronomischer) Nutzungen und Ausstellungs-/ Verkaufsflächen.

##### 3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das mit Wirkung vom 03.08.2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

---

<sup>1</sup> Satzung November 2002

*Da im vorliegenden Fall keine ökologisch wertvollen Strukturen überplant werden, es sich überwiegend um bebaute bzw. überbaubare Flächen im Sinne der Altplanung handelt und die Eingriffsbilanz in etwa gleich bleibt ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung nicht erforderlich.*

*Darüber hinaus führt die vorliegende Planung zu einer deutlichen Verbesserung des ÖPNV mit positiver Wirkung auf die Umwelt.*

#### **4. Vorlaufende Planungen, Veränderungssperre**

Die Gemeinde Herzebrock – Clarholz hat im April 1998 die Rahmenplanung „Aktivierung von Bauflächen im Bereich der Schienenhaltepunkte“ vorgestellt. Ziel war die Schaffung preisgünstiger Wohnbauflächen in möglichst zentraler und gut erschlossener Lage mit unmittelbarer Anbindung an den ÖPNV. Untersucht wurden die Haltepunkte und deren Umfeld in beiden Ortsteilen. Bereits in dieser Untersuchung wurde für den Bahnhof Herzebrock eine verkehrliche Neuordnung vorgeschlagen. Hierauf aufbauend wurde dann nachfolgend ein ÖPNV-/SPNV-Konzept entwickelt, welches einen Bus-/Schiene-Verknüpfungspunkt im Bereich des Bahnhofs Herzebrock enthält.

Der Rat der Gemeinde hatte in seiner Sitzung am 11.02.1998 die Aufstellung der IX. Änderung des Bebauungsplanes 212 „Herzebrock-Mitte I“ beschlossen. Von einer Konkretisierung der Planung wurde seinerzeit abgesehen, da die vorgenannten Planungen unmittelbare Wirkungen auf die Inhalte der IX. Änderung haben würden.

Zur Sicherung der Planungsziele hatte der Rat der Gemeinde Herzebrock – Clarholz für den Änderungsbereich am 16.12.1998 die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist mit ihrer Bekanntmachung am 20.01.1999 in Kraft getreten. In seiner Sitzung am 15.11.2000 hat der Rat die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen. Diese Satzung wurde am 15.12.2000 bekannt gemacht.

Aufgrund der vorlaufenden Planungen, von Verzögerungen, insbesondere durch die umfangreichen Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden (Landesbetrieb Straßenbau und Deutsche Bahn AG) konnte die Planung im Zeitraum der Veränderungssperre und ihrer Verlängerung noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Für eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre wurde daher eine Genehmigung erwirkt.

Die Gemeinde beabsichtigt die Planung im vorgegebenen Zeitraum zum Abschluss zu bringen.

#### **5. Altlasten**

Gemäß Altlastenkataster für den Kreis Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Sofern vorgesehen ist, Gebäude und Anlagen zurückzubauen bzw. abzubauen, sind die abfallwirtschaftlichen Anforderungen im Abbruchverfahren zu regeln.

Der bei Erdarbeiten im Bereich ehemaliger Gleisanlagen anfallende Aushubboden und Gleisschotter sollte vorrangig vor Ort unter Oberflächenbefestigungen wieder verwertet werden, da Bodenverunreinigungen mit PAK, Schwermetallen und Herbiziden nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Auslagerung derartigen Materials ist eine Unbedenklichkeit durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Bodengrunduntersuchungen oder ähnliche Eingriffen in den Boden bei Auffälligkeiten, die auf schädliche Bodenveränderungen oder

Altlasten schließen lassen, unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Tel. 05241 / 85-2740) zu informieren.

## 6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Gebäudebestand im Plangebiet steht nicht unter Denkmalschutz; Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

## 7. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Schwerpunkt des vorliegenden Planungskonzeptes ist die Umgestaltung des Schienenhaltepunktes der Deutschen Bahn AG sowie die Schaffung eines großzügigen Busbahnhofes.

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Als Art der baulichen Nutzung wird die bestehende Festsetzung eines Mischgebietes beibehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird den heutigen Bedürfnissen angepasst und geringfügig erweitert. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in die Plankarte aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden neu festgesetzt, und orientieren sich am Gebäudebestand sowie an der Platzfolge des Busbahnhofes.

### 7.2 Verkehr

Der Haltepunkt wird von der Deutschen Bahn AG – zunächst provisorisch – umgebaut; im Zuge dieser Maßnahme wird das bestehende Bahnhofsgebäude als Fahrgastaufenthalt nicht mehr benötigt bleibt aber für die Aufnahme technischer Einrichtungen erhalten.

In direkter Nachbarschaft zum Schienenhaltepunkt wird die Busschleife mit Bushaltestellen entwickelt. Im westlichen Anschluss hieran ist ein P+R Parkplatz geplant sowie eine Radstation für den erheblichen Radfahrverkehr. Zur *Industriestraße* hin wird eine breite Rad- Fußwegverbindung geschaffen die gleichzeitig als „Busschleuse „ für Busverkehr in Richtung Möhler, Oelde dienen soll. Hiermit wird eine Entlastung des Knotens Bahnhof/B 64 und die Vermeidung einer großräumigeren Busumfahrt erreicht. Verkehrsregelnde Maßnahmen sichern die ausschließliche Busnutzung der Schleuse.

Die im Oktober 1997 entwidmeten Flächen des Eisenbahnbetriebsgeländes sind von einem angrenzenden Imbissbetrieb als Stellplatzfläche (auch für LKW) erworben und umgebaut worden. Im Rahmen dieser B-Plan-Änderung werden Stellplätze sowie der Ausstellungs-/Verkaufsbereich eines Kfz-Händlers im Südosten der Fläche planungsrechtlich gesichert. Eine durch die Eigentümer gewünschte Bebaubarkeit dieser Fläche kann auf Grund fehlender Konkretisierung an dieser für das Ortsbild wichtigen Stelle z. Zt. nicht erfolgen.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird an der *Industriestraße* die hier vorhandene Stellplatzanlage in die Änderungsplanung aufgenommen.

### 7.3 Vorbeugender Immissionsschutz

Die Planung hat die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Um Störungen der südlich der Bahntrasse angrenzenden Wohnbebauung durch Nutzung der Stellplatzfläche des Imbissbetriebes zu minimieren wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> in Auftrag gegeben. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass auch zur Nachtzeit diese Stellplatzfläche durch LKWs angefahren werden kann. Unter dieser Voraussetzung wäre im Ergebnis entlang der Bahntrasse im Bereich der Stellplatzanlage eine Schallschutzmauer mit einer Höhe von mindestens 4,5 m zu errichten. Der LKW-Nachtverkehr wurde jedoch mittlerweile durch verkehrsregelnde Maßnahmen des Eigentümers ausgeschlossen, sodass diese Schallschutzmaßnahme nicht mehr erforderlich ist.

Weiterhin hat die Gemeinde die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs durch den neuen Busbahnhof auf die angrenzenden Nutzungen schalltechnisch untersuchen lassen<sup>3</sup>. Das Ergebnis zeigt, dass die zugrunde zu legenden Richtwerte nicht überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen sind bezüglich des neuen Bus-/Schiene-Verknüpfungspunktes im Bereich des Bahnhofs Herzebrock nicht erforderlich.

### 7.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51 a LWG

Durch die vorliegende Planänderung bleibt der Grad der Versiegelung in etwa gleich, anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird wie bisher in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Soweit Verschmutzungen nicht zu befürchten sind wird eine **wasserdurchlässige Gestaltung** von Stellplatzflächen etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. empfohlen. Diese trägt zudem auch zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers bei.

### 7.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes überplant im wesentlichen bereits versiegelte Flächen bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzte Bereiche. Darüber hinaus werden auch bereits versiegelte Flächen neu als Grünfläche festgesetzt.

Soweit im Änderungsplan Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) festgesetzt sind werden diese durch Baumpflanzungen aufgewertet.

Aufgrund der örtlichen Situation ist ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Änderungsplanung nicht gegeben. Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

---

<sup>2</sup> Dr. K. Beckenbauer (03/99): Schalltechnische Untersuchung zur IX. Änderung der B-Planes 212 „Herzebrock – Mitte“

<sup>3</sup> AKUS GmbH (10/02) Schalltechnisches Gutachten wie vor

6

#### **7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB**

Zur Sicherung der Planungsziele werden die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und bzgl. der Dachneigung geringfügig erweitert, um den Bauherren einen etwas größeren Spielraum in der Gestaltung zu ermöglichen.

Die Bauvorschriften ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB.

#### **8. Ausdrücklicher Hinweis zum Planverfahren und zur Abwägung**

Auf die umfangreichen Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seines Fachausschusses wird ausdrücklich ergänzend verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im November 2002