

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 259 „Plaggenmatt“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 259 „Plaggenmatt“ liegt mit einer Größe von ca. 1,9 ha im Osten des Stadtteiles Clarholz, nördlich der Schomäckerstraße. Es werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines regionaltypischen familienbezogenen Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung.
- Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebietes über die leistungsfähige Klausingerstraße und im weiteren Verlauf über die Schomäckerstraße.
- Sicherung und naturnahe Weiterentwicklung der wertvollen Grünstrukturen/Gehölzbestände im Plangebiet, hier Erhalt der ehemaligen Hofeichengruppe und des Grünzuges im Westen.

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. Auf dieser Basis wurde dann der Umweltbericht erstellt. Auf Grundlage der Vorentwürfe des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes 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.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen und auf den Umweltbericht verwiesen. Die Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 3(2), 4(1), 4(2), 4a(3) BauGB wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und wie folgt im Bebauungsplan Nr. 259 berücksichtigt:

- Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze und Sicherung der alten Hofeichen wird der Lage des Plangebietes zwischen Siedlungsbereich und der angrenzenden Hoflage/Landschaftsraum Rechnung getragen. Erhalt der Gehölze etc. und Umsetzung der Pflanzmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung planungsrechtlich gesichert.
- Die rechnerische Ermittlung zur Prüfung der Eingriffswirkung und des Ausgleichsflächenbedarfes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte tabellarisch in Anlehnung an das sog. „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“.
Unter Anrechnung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein rechnerisches Defizit von knapp 22.925 Biotopwertpunkten. Dieses soll vor dem Hintergrund der Neuplanung vollständig auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Ziel ist die Aufwertung eines ca. 500 m südöstlich des Plangebietes liegenden Fichtenreinbestandes. Die Umsetzung sowie die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme sind durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 05.02.2010 gewährleistet.
- Zur Klärung der Rahmenbedingungen hinsichtlich einer Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet wurde bereits im Zuge des Verfahrens des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 250 eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Der Gutachter geht davon aus, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, speziell in Nasszeiten, eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich ist. Vor diesem Hintergrund soll die Oberflächenentwässerung der Erschließungsflächen i.W. durch Einleitung in die vorhandenen Grabenstrukturen erfolgen. Die Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Gefällekanal, der in Richtung Poggenbach geleitet wird.
- Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden. Im Ergebnis wurden Konflikte mit der westlich des Plangebietes liegenden Hofstelle und mit bestehenden Gewerbebetrieben nicht gesehen. Die Geräuschimmissionen des KFZ-Verkehrs auf der Schomäckerstraße sind schalltechnisch untersucht worden. Die Belastung der südlichen Bauzeile durch den Straßenverkehr liegt im Bereich der Wohngebietswerte der 16. BImSchV. In der zweiten geplanten Bauzeile werden bereits die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 eingehalten. Weder aktiver, noch passiver Schallschutz ist erforderlich, gesundes Wohnen gemäß BauGB ist im gesamten Plangebiet möglich (siehe Kapitel 4.4 der Begründung).
- Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet betreffen v.a. Überbauung und Bodenversiegelung sowie Verlust bzw. Beeinträchtigung der bestehenden Biotoptypen in den Baufeldern. Im konkreten Bebauungsplan Nr. 259 werden jedoch umfangreiche Minderungs- und Schutzmaßnahmen ergriffen (siehe dort).

Über die oben genannten Maßnahmen sind folgende Planinhalte zu nennen:

- Planerische Festsetzungen besonders durch Vorgaben zur Lage, zur Größenordnung und zum Bauvolumen sowie Aufnahme baugestalterischer Regelungen

berücksichtigen die angrenzende Wohnnachbarschaft und sichern eine Einbindung des Vorhabens in den Siedlungszusammenhang.

- Leistungsfähige Erschließung über die Klausingstraße und im weiteren Verlauf Anschluss an die Schomäckerstraße.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** an dem Planverfahren erfolgte im Mai/Juni 2009 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Die Anregungen bezogen sich auf die überbaubaren Flächen im Westen des Geltungsbereiches sowie die gestalterischen Vorgaben zur Dachform und Fassadenfarbe. Zur Offenlage wurden die drei einzelnen Baufelder zu einem zusammengefasst, an der Dachform und -neigung wurde aus städtebaulichen Gründen festgehalten und die Festsetzung zu Putzfassaden wurde konkretisiert.

Die **Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** wurde im Mai/Juni 2009 durchgeführt. Die inhaltlichen Anregungen betrafen die Kompensationsmaßnahmen, die Niederschlagsentwässerung sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung. Zur Offenlage wurden die Planunterlagen bezüglich der konkreten Kompensation und zum Umgang mit Niederschlagswasser entsprechend ergänzt. Konflikte zwischen der neu hinzukommenden Wohnbebauung und der südlich verlaufenden Schomäckerstraße sind nicht erkennbar, eine Anpassung der Planunterlagen war nicht erforderlich.

Die fachplanerischen Fragen wurden in der Planungsausschusssitzung am 22.06.2009 beraten und die grundlegenden Planaussagen wurden bestätigt (V-78/2009).

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im Juli/August 2009 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurde die Anregung vorgetragen, das westliche Bau-fenster nach Süden zu erweitern, um die eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen.

Die Fachbehörden haben dem Planentwurf zugestimmt. Hingewiesen wurde jedoch i.W. auf die Themen Niederschlagsentwässerung, Kompensation und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung. Zur erneuten Offenlage wurden die Planunterlagen zur abschließenden Regelung der Kompensationsmaßnahme und zur Niederschlagsentwässerung ergänzt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes bezüglich des Immissionsschutzes wurde nicht für erforderlich erachtet, da gesundes Wohnen im gesamten Plangebiet möglich ist.

Aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem privaten Grundstück im Westen des Geltungsbereiches wurde gemäß § 4a(3) BauGB im November 2009 eine

erneute Offenlage durchgeführt. In dieser Beteiligungsphase sind keine weiteren Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen. Als Beratungsergebnis haben sich somit keine Änderungen nach der erneuten Offenlage ergeben.

In der Vorlage zur abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung im Februar 2010 das Gesamtkonzept bestätigt und den **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 259 gefasst (siehe Vorlage V-5/2010 einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat sich für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 „Plaggenmatt“ entschieden, um eine wohnbauliche Nutzung dieser Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs planerisch vorzubereiten. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch derzeit nicht für die Entwicklung von weiteren benötigten Wohnbauflächen im Ortsteil Clarholz zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung. Die siedlungsstrukturell günstig gelegene Fläche ist bereits durch die auf drei Seiten fortgeschrittene Bebauung deutlich „vorbelastet“ und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung dar, bevor neu in den Außenbereich eingegriffen werden müsste. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte erkennbar geworden, die gegen die Planung sprechen. Daher wird im Ergebnis die Neuausweisung von Wohnbauflächen als verträglich bewertet.

Darüber hinaus sind im Planverfahren keine Sachverhalte erkennbar geworden, die eine Änderung des Plankonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanes nach sich ziehen würden.

Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Gemeinde somit für den Abschluss der Planverfahren entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert.

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2010