

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz:

Begründung¹ zum Bebauungsplan Nr. 207 „Herzebrock-Mitte-II“

IV/01. Änderung

1. Planungsgrundlagen und Planungsziel der IV/01. Änderung

Die IV/01. Änderung des Bebauungsplan Nr. 207 „Herzebrock-Mitte II“ überplant im Zentrum des Ortsteils Herzebrock das Flurstück 229 an der *Bahnhofstraße*. Das Grundstück ist mit einem z.Zt. leerstehenden Gebäude bebaut, welches ehemals von der Post genutzt wurde.

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, ursprünglich mit dem Ziel eines Abrisses des Gebäudebestands mit nachfolgender Ersatzbebauung und Erweiterung der überbaubaren Fläche im straßenseitigen Grundstücksbereich, vor. Denkbar ist jedoch auch die Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes. Darüber hinaus sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung Baumöglichkeiten auf dem rückwärtigen (Hof-) Grundstück geschaffen werden. Dieser Antrag wurde mit Zustimmung der aktuellen Eigentümer gestellt.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz nimmt mit Beschluss vom 26.05.2004 diesen Antrag zum Anlass den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Ziel dieser Änderungsplanung ist die Mobilisierung weiterer Flächenreserven im Kernbereich Herzebrocks.

Unter Berücksichtigung der baulichen Gestaltung im Straßenbild soll entlang der *Bahnhofstraße* eine zwingend zweigeschossige Bebauung entstehen bzw. erhalten werden. Im Hinblick auf eine rückwärtige Bebauung ist insbesondere auf die Bestandssituation der direkten Nachbarschaft zu achten; auf den relativ kleinen Grundstücken sollen zwei umfeldverträgliche Stadthäuser mit entsprechend kleinen Gebäudegrundrissen ermöglicht werden.

Um die nachbarlichen Interessen zu wahren wird im rückwärtigen Bereich die Firsthöhe gegenüber der Bestandssituation auf max. 8,5 m reduziert. Im Rahmen der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,0 m sind sowohl untergeordnete sog. 1^{1/2}-geschossige Wohngebäude als auch voll zweigeschossige sog. *Stadthäuser* mit flach geneigten Dächern möglich.

¹ **Hinweise zur Rechtsgrundlage:** Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz führt daher das bereits im Frühjahr 2004 eingeleitete Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grund der geringen Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotentials werden nach der bisherigen Rechtslage keine UVP-Vorprüfung oder ein Umweltbericht erforderlich.

Der Änderungsbereich wird wie bislang über die *Bahnhofstraße* erschlossen. Zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist sowohl im Norden als auch im Süden des Änderungsbereiches jeweils eine private Zufahrt geplant.

Durch die Bebauungsplanänderung kann an dieser Stelle eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden, die insbesondere gegenüber dem bisherigen Leerstand und der rückwärtigen Brachsituation eine positive Wirkung auf das städtebauliche Umfeld haben wird.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, führt die Gemeinde Herzebrock die o.g. Bebauungsplan-Änderung als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 BauGB durch.

2. Sonstige Belange

2.1 Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist bestrebt die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Der siedlungsstrukturell günstig gelegene Änderungsbereich ist bereits durch die umgebende fortgeschrittene Bebauung deutlich „vorbelastet“ und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Einbeziehung in den Siedlungsbereich dar, bevor neu in den Außenbereich eingegriffen werden müsste.

Im Rahmen der Planänderung wird eine weitgehend versiegelte Hoffläche überplant. Aufgrund der geringen Größe und Wertigkeit der Fläche werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Ergebnis nicht berührt.

2.2 Denkmalschutz

Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalsubstanz ist durch die Planänderung nicht gegeben.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.3 Altlasten

Der Gemeinde sind im Änderungsbereich keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz führt das im Mai 2004 eingeleitete Planverfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und § 244 BauGB (neue Fassung)

nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort. Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist gemäß Rechtslage zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung nach BauGB a.F. und gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob das Vorhaben zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – als Vorstufe – eine Vorprüfung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschreiten. Die Systematik basiert auf *Prüfwerten* und *Größenwerten*.

Werden die *Prüfwerte* als untere Schwelle erreicht, ist eine *Vorprüfung* des Einzelfalls erforderlich, z.B. gilt für allgemeine städtebauliche Projekte eine untere Prüfschwelle von 20.000 m² Grundfläche i.S. § 19(2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Vorprüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben *erhebliche* nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Sobald die *Größenwerte* erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen.

Eine Vorprüfung oder eine UVP ist nicht erforderlich, da auf insgesamt ca. 460 m² Wohnbaufläche mit der Grundflächenzahl von 0,4 im Ergebnis eine maximale Grundfläche von ca. 184 m² erstmalig zugelassen wird. Dieser Wert bleibt somit sehr deutlich unterhalb des Prüfwertes für Städtebauprojekte von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO. Darüber hinaus sind besondere Umweltprobleme bezüglich Immissionsschutz sowie Naturschutz- und Landschaftspflege nicht zu erkennen.

Der Änderungsbereich liegt in der **Schutzzone III B** des mit Verordnung vom 16.01.1984 festgesetzten **Wasserschutzgebietes Herzebrock-Quenhorn**. Weitere Belange wie **Ver- und Entsorgung** etc. werden durch die Planänderung nicht berührt.

3. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2005