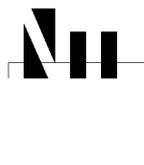


GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 250

„Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“



*Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29*

Planungsstand: Entwurf April 2003

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, OT Clarholz:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“

Inhalt:

- 1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.4 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.6.1 Grünordnung, Freizeit und Erholung
 - 4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Bodenordnung**

Anlagen: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und
UVP-Vorprüfung (Büro für Garten- und Landschaftsplanung Hans Lutermann)

1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

In seiner Sitzung am 20.06.2001 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch - westlicher Teil“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst den Gesamtbereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 249 „Prozessionsweg/Feldbusch - östlicher Teil“ und dem Bebauungsplanbereich Nr. 211. In Ausführung dieses Beschlusses wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Trägeranhörung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 16.01.2003 bis zum 16.02.2003.

Aufgrund der aus den verschiedenen Verfahrensschritten gewonnenen Erkenntnisse ergibt sich, dass der südliche und westliche Teil des Plangebietes hinsichtlich des Regenwasserabflusses abwassertechnisch an das im Südwesten geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen werden muss. Unter Berücksichtigung der bereits weitgehenden Auslastung des Vorfluters „Jordan“ sind zur Dimensionierung der Rückhaltung weitere Untersuchungen notwendig die noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden.

Aufgrund der regen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde und einer zeitnahen zumindest Teilrealisierung der Planung hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz daher beschlossen das Plangebiet zu teilen und für den entwässerungstechnisch geklärten nördlichen und östlichen Bereich eine erneute Offenlage durchzuführen. Das verkleinerte Plangebiet erhält die Bezeichnung Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch - mittlerer Teil“. Die städtebauliche Zielsetzung des Gesamtkonzeptes bleibt allerdings in allen Punkten unverändert.

Das verkleinerte Plangebiet „Prozessionsweg/Feldbusch - mittlerer Teil“ hat eine Größe von ca. 5 ha. Es liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Clarholz der Gesamtgemeinde. Im Norden wird es durch den *Prozessionsweg* begrenzt, im Süden reicht es bis zur *Schomäckerstraße*. Nach Westen ist die Grenze durch die Teilungslinie entlang der Erschließungsplanung und der Grünzugplanung bestimmt. Im Osten bildet die Grenze der heutige Siedlungsrand des Plangebietes Nr. 249 „Prozessionsweg/Feldbusch - östlicher Teil“.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Bebauungsplan Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“ bildet nach dem Bebauungsplan Nr. 249 „Prozessionsweg/Feldbusch – östlicher Teil“ den zweiten Abschnitt dieser städtebaulichen Entwicklung im Osten von Clarholz, ergänzt die vorhandenen baulichen Strukturen und verringert die Lücke zum Siedlungsrand.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs bereitzustellen. Insbesondere Familien vor Ort soll der Erwerb von Eigenheim-Bauplätzen ermöglicht werden. Angestrebt wird für diese Zielgruppe überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Für die Inanspruchnahme der vorliegende Fläche spricht die verkehrsgünstige Erschließung über die *Schomäckerstraße* und die Nähe zur örtlichen Infrastruktur.

Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine vertretbare Einbindung in das regionaltypische Ortsbild erreicht werden. Neben dem Gebäudebestand werden beim städtebaulichen Entwurf auch ökologische Aspekte berücksichtigt.

Bei der Vorbereitung dieser Planung wurden insbesondere die Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zugrunde gelegt. Das als Grundlage dienende *Gestaltungsgrundkonzept = Gesamtkonzept* (vgl. Seite 5) wurde entsprechend den örtlichen Vorgaben aus den

Nachhaltigkeitskomponenten entwickelt, für die einzelnen Aspekte soweit wie möglich an das Idealprofil herangeführt und anhand einer Checkliste überprüft.

Im Wesentlichen berücksichtigt die Planung des Gesamtkonzeptes und damit auch des Bebauungsplanes Nr. 250, folgende Nachhaltigkeitskriterien:

- Standortentscheidung für eine Siedlungsentwicklung außerhalb von schutzwürdigen Bereichen, Boden, Wasser, Wald, Auen sowie Bereichen mit klimatischer Ausgleichsfunktion.
- Standortentscheidung für eine Siedlungsentwicklung im Siedlungszusammenhang; Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen, an das Fuß-/Radwegenetz und an in angemessener Entfernung befindliche Infrastruktureinrichtungen.
- Beachtung der historischen Identität durch Berücksichtigung und Erhalt der historischen Hoflagen und Bebauungsensembles und durch Einbeziehung des historischen Wegenetzes und der Grünstrukturen.
- Sparsamer Erschließungsaufwand für den motorisierten Verkehr, maximal 14% Verkehrsfläche.
- Entwicklung von Spielbereichen und Freizeitzone für die Feierabendholung im Zusammenhang mit dem Grünkonzept.
- Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grabenstrukturen, integriert in das Freiflächenkonzept.
- Empfehlung zur Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers, Versiegelungsminimierung durch material- und ausbaubezogene Gestaltungsfestsetzungen.
- Freiflächenkonzept mit Zuordnung der Freiräume, Vernetzung der Wege- und Freiraumbezüge, Freiraumanbindungskorridor bis zur *Schomäckerstraße* unter Einbeziehung der historischen Bebauungsensembles, vollständige Einbeziehung vorhandener Vegetationsbestände, Festsetzung standortgerechter Pflanzenverwendung.
- Verdichtung nur bedingt möglich durch Beachtung regionaltypischer Bauformen, jedoch Bereiche für innovative Baumöglichkeiten.
- Für den stark durchgrüneten und locker bebauten Siedlungsbereich ist ein gutes Bioklima der Siedlung zu erwarten.
- Das Gesamtkonzept sowie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 250 ist solarenergetisch optimiert. Für ca. 95% der zukünftigen Bauplätze ist durch die Stellung der Gebäude, ihrer Abstände untereinander und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine uneingeschränkte Solarenergienutzung gegeben.
Aufgrund der geringen Wärmedichte entfällt allerdings die Möglichkeit eines Nahwärme-konzeptes.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südöstlich des historischen Kernbereichs des OT Clarholz, die Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Grundschule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen mind. des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 - 1.000 m Luftlinie und sind gut zu erreichen. Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete mit i.W. freistehenden Einfamilienhäusern an das Plangebiet. Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt zudem die Kindertagesstätte an der *Schomäckerstraße*. Im Osten wird die Fläche durch den neuen Siedlungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249 „Prozessionsweg/Feldbusch“ begrenzt. Im Norden bildet der *Prozessionsweg* das Ende des Siedlungsraumes und stellt den Übergang zwischen Plangebiet und dem freien Landschaftsraum dar.

Überplant werden i.W. Acker- und Grünlandflächen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zudem eine ehemalige Hofstelle, die heute i.W. dem Wohnen dient sowie zwei Wohngebäude mit einbezogen. Im Norden des Plangebietes befand sich der ehemalige Betriebsstandort eines Tischlerei-/Schreinereibetriebes, der jedoch bereits abgebrochen wurde.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes durchziehen mehrere Entwässerungsgräben das Plangebiet, z.T. sind diese von Gehölzstreifen gesäumt. Darüber hinaus befindet sich um die Hofanlage erhaltenswerter Baumbestand. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den **Landchaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

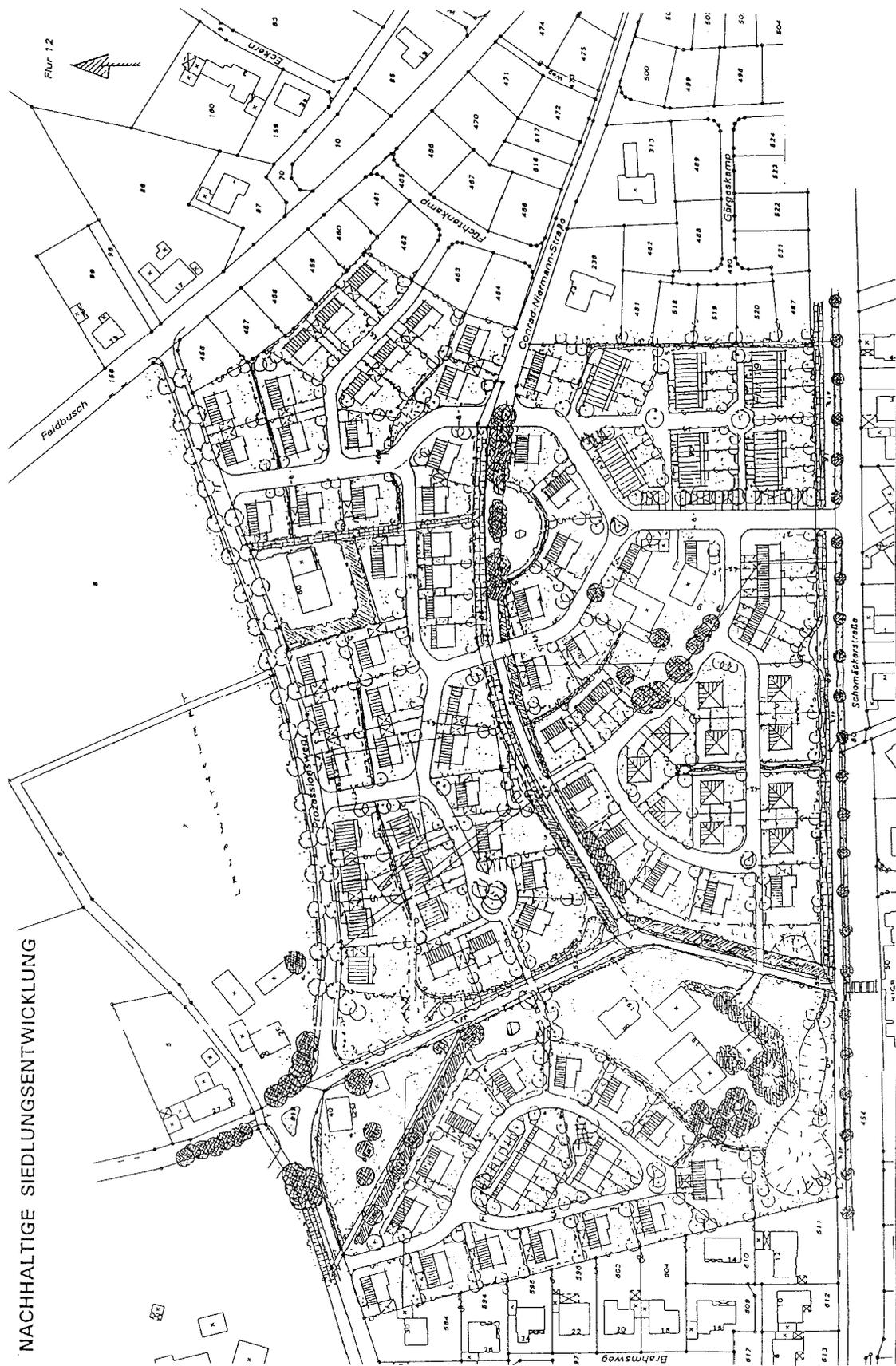
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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 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.

Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne festgelegte Grenzwerte überschreiten. In Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind die Projekte und Grenzwerte unter Nr. 18 *bauplanungsrechtliche Vorhaben* festgelegt. Die Systematik basiert auf *Prüfwerten* und *Größenwerten*:

- a) Werden die Prüfwerte als untere Schwelle erreicht, ist eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Für allgemeine städtebauliche Projekte gilt die untere Prüfschwelle von 20.000 qm Grundfläche i.S. § 19 (2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Prüfung durch die Gemeinde gem. Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.
- b) Sobald die Größenwerte erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Die Größenwerte sind gleichzeitig auch ein Hinweis auf die bauplanerische Bewertung des Begriffes *erheblich* durch den Gesetzgeber: nahezu jeder Bebauungsplan ist eine Eingriffsplanung zulasten von Natur und Umwelt; ein *erheblicher* Eingriff im Rahmen des BauGB liegt i.d.R. erst bei entsprechenden erheblichen Größenordnungen oder bei im Einzelfall überdurchschnittlich problematischen Eingriffsfolgen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 250 umfasst eine Fläche die nicht über der *unteren Prüfschwelle* liegt. Da jedoch die städtebauliche Zielsetzung auf dem Gesamtkonzept beruht wird hierbei auf insgesamt 6,45 ha Wohnbaufläche mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 zukünftig eine maximale Grundfläche von 2,6 ha erstmals zugelassen. Es wird daher eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist als Anlage Bestandteil dieses Verfahrens.



NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Gestaltungsgrundkonzept - Gesamtkonzept

3.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels durchziehen mehrere Landentwässerungsgräben das Gebiet. Diese führen nur periodisch Wasser, es handelt sich hierbei nicht um Fließgewässer. Ein Erhalt dieser Gräben ist vorgesehen, sie sind in das städtebauliche Freiflächenkonzept integriert.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3.6 Altlasten

Im Plangebiet befand sich der ehemalige Betriebsstandort eines Tischlerei-/ Schreinereibetriebes. Vor Übernahme der Flächen und der Gebäude durch die Gemeinde hat der Voreigentümer ein Gutachten über die Untersuchung von Bausubstanz und Boden erarbeiten lassen.¹ Die Untersuchung hat keinen Anlass zu einem aufwendigen Sanierungskonzept ergeben.

Die Gemeinde hat den Abbruch inzwischen von einem Fachunternehmen ausführen lassen; die Bausubstanz einschließlich der Bodenplatten und Fundamente wurde unter Einhaltung der vorgeschriebenen Entsorgungswege vollständig beseitigt.

Bezüglich der Eignung der Fläche für eine Wohnbebauung bzw. als Kinderspielplatz ist ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben worden. Der Gutachter hat ebenfalls keine bedenklichen Bodenbelastungen festgestellt.

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

¹ vgl. Dr. Weßling – Beratende Ingenieure GmbH, ‚Bericht zu Bausubstanz- und Bodenuntersuchungen im Bereich der Werkstattgebäude‘ (Projekt-Nr. bec00-02), Altenberge, März 2000

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsichten wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bedarfsorientiert werden - in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur - die Nutzungsmaße auf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden in den Baugebieten durch folgende Regelungen bestimmt:

Die Gemeinde plant eine ortstypische Familienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und folgenden Grundtypen:

- a) Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauausführung in sog. „1^{1/2}“-geschossiger Bauweise (Traufhöhe max. 4,2 m) für die vorrangig gewünschte familiengerechte Bebauung mit dem ortstypischen Satteldach.
- b) Einzel- und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauausführung (Traufhöhe max. 6,2 m). Bei diesem Gebäudetyp können neben dem Satteldach auch Pultdächer errichtet werden.
- c) Für einen kleinen Bereich sind zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig mit einer max. Höhenbeschränkung von 9,20 m und Pult- oder Flachdächern; sogenannter Bauhausstil.

- Die **Traufhöhe** von maximal 6,2 m erlaubt zwei Vollgeschosse, die Traufhöhe von 4,2 m ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** (9,20 m bzw. 10,80 m) bietet dazu ausreichenden Spielraum.

Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

- Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen. Bezugshöhe ist ebenfalls die fertig ausgebaute Erschließungsstraße.
- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich im Plangebiet mit 0,4 bzw. 0,8 an durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken. Sie werden aufgrund der Lage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte bzw. kleinparzellierte Bebauung nach möglichen Grundstücksteilungen zu vermeiden. Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit i.W. **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz die Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.

- Nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungsraumes, familiengerechtes Wohnen und eine hier jeweils nur mäßige Verdichtung i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die vorhandene Wohnbebauung im Siedlungsumfeld mit typischem Einfamilienhaus-Charakter. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, flächensparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser weitgehend eingrenzen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt i.W. nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an den *Prozessionsweg* im Norden bzw. die *Schomäckerstraße* im Süden. Die *Schomäckerstraße*, die als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Clarholz und Herzebrock fungiert, dient bereits als äußere Erschließung für die sich westlich, östlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiete und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen.

Die **innere Erschließung des Plangebietes** erfolgt über eine organische Straßenführung mit Ring- und Stichstraßen. Die innere Sammelstraße (Nord-Süd-Verbindung) sowie der Anschluss an den ersten Plangebietsabschnitt (Bebauungsplan Nr. 249 „Prozessionsweg/Feldbusch – östlicher Teil“) im Osten sind mit einer Breite von 8,5 m vorgesehen, die übrigen Straßen mit Wohnwegcharakter verfügen über eine Breite von 6,5 m bzw. 6,0 m. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt, die von den kommunalen Gremien zu verabschieden ist. Aus diesem Grund nimmt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Bebauungsplan eine insofern noch offene Planaussage auf. Im Rahmen des Straßenausbaus können einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges) entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Die **Fuß- Radwegverbindungen** im Plangebiet sind von besonderer Bedeutung. Sie sind abgeleitet aus der Bestandssituation und führen über die vorhandenen Wirtschaftswege. Der von Nord nach Süd verlaufende Weg stellt eine Verbindung zwischen der Kindertagesstätte an der *Schomäckerstraße* und der freien Landschaft im Norden dar; daran angeknüpft verläuft ein zweiter Weg zentral durch das Plangebiet nach Osten bis an die *Conrad-Niermann-Straße*. Diese öffentliche Wegeführung verläuft z.T. entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens mit angrenzendem Gehölzsaum und ist integriert in die Grünzug-

achse mit Kinderspielplatz. Zwischen den Wohnstraßen und der bestehenden Wegeführung sind neue Anbindungen vorgesehen.

Dieses Fuß- Radwegsystem wird durch die vorliegende Planung planungsrechtlich zwar nur teilweise gesichert, funktioniert durch die Bestandssituation jedoch insgesamt.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Circa 170 m nordwestlich des Plangebietes, an der Straße *Am Hanewinkel* gelegen, befindet sich ein Gewerbebetrieb für Luft- und Anlagentechnik (*Rippert Luft- und Anlagentechnik GmbH*). Dieser grenzt im Süden an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 211 „Schomäckerstraße“, welcher entlang des Prozessionsweges, ebenfalls wie der Bebauungsplan Nr. 250, „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Für diese bestehende Wohnbebauung gelten ebenfalls die Immissionsrichtlinien, um diese vor einer übermäßigen Belastung zu schützen. Die immissionsschutzrechtlichen Maßstäbe für den Betrieb ergeben sich somit durch den nähergelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211, der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 250 schafft keine neuen, zusätzlichen Schutzansprüche.²

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Gösling, die einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb darstellt. Von dieser können tagsüber vorübergehend mischgebiets-typische Immissionswerte ausgehen. Betroffen von den möglichen Schallimmissionen sind die südöstlich davon gelegenen Wohnbaugrundstücke. Um einen städtebaulich wünschenswerten und sinnvollen Anschluss an den siedlungsgeschichtlichen Ansatz (Prozessionsweg Nr. 27, 29 und 40) zu erreichen, wird an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den betroffenen Bereich festgehalten. Auf die Vorbelastung durch Betriebsgeräusche der benachbarten Hofstelle wird hingewiesen. Um den Konflikt zu bewältigen wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse im gekennzeichneten Bereich öffnungsfähige Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 zur Nordseite unzulässig sind.²

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Anlagen im Ortsteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Hierbei ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken die erstmals bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet liegt i.W. im Bereich der tiefreichend humosen Sandböden (Graubrauner Plaggenesch) mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur beträgt 8-13 dm. Im Nordosten bzw. Nordwesten überwiegen Sandböden (Podsol-Gley) mit hoher Wasserdurchlässigkeit; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur beträgt in diesen Bereichen 4-8 dm.³

² vgl. Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren Nr. 250 „Prozessionsweg / Feldbusch“ der AKUS GmbH, Bielefeld, August 2002

³ vgl. Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen, Stand 1991

Zur weiteren Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ließ die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein Bodengutachten⁴ erstellen. Daraus geht hervor, dass auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers, speziell in Nasszeiten, eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich wäre.

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange sowie den zuständigen Fachbereichen bzgl. der Versickerung im Plangebiet wurden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch - mittlerer Teil“ folgendes Konzept entwickelt:

Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsflächen erfolgt im wesentlichen durch Einleitung in die vorhandenen Grabenstrukturen die Rückhaltefunktion übernehmen und mit Notüberlauf an das nachfolgend erläuterte Kanalsystem angebunden sind.

Für die privaten Grundstücke wird ein Gefällekanal neu eingerichtet der in Richtung *Poggenbach* mit Anschluss an die Regenwasserableitung für das Siedlungsgebiet „Prozessionsweg/Feldbusch – östlicher Teil“ (Bebauungsplan Nr. 249) geleitet wird. Außerhalb des Siedlungsgebietes wird vor gedrosselter Einleitung in den *Poggenbach* eine Regenrückhaltung vorgeschaltet.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen; Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.

Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Kreis Gütersloh Abteilung-Gesundheit anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

4.6.1 Grünordnung, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet des Gesamtkonzeptes ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes von mehreren Entwässerungsgräben durchzogen, die von Gehölzstreifen gesäumt werden. Der städtebauliche Entwurf bezieht diese Bereiche in den geplanten Grünzug ein, die Entwässerungsgräben dienen als gestalterisches Element. Geplant ist ein umfangreiches Fußwegenetz auf den bestehenden Wirtschaftswegen, das sich in weiten Teilen an den Grabenverläufen orientiert und von Bäumen und Gehölzstrukturen gesäumt wird. Ziel ist u.a. eine Korridorbildung vom Kindergarten bis in den Freiraum, darüber hinaus werden in die Grünzugachse mit öffentlicher Wegeführung zwei Kinderspielplätze sowie eine Spielwiese auf der nördlichen Aufweitung integriert. Details bezüglich des Grünzuges und der Spielflächen werden in der Ausführungsplanung konkretisiert. Das städtebauliche Konzept sieht des Weiteren einen weitgehenden Erhalt der sich positiv auf das Gebiet auswirkenden Großgehölze der Hofanlagen und eine Einbindung z.B. in den Straßenraum vor. Durch den Bebauungsplan 250 als Teilbereichsplanung werden bereits wesentliche Teile des Gesamtkonzeptes gesichert.

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet. Um einen Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der freien Landschaft zu schaffen, ist nördlich am *Prozessionsweg* die Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe mit standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Standorte sind im Rahmen der Straßendetailplanung festzulegen.

⁴ vgl. Erdbaulabor Schemm – Ingenieurbüro, „Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für das Bauvorhaben Bebauungsplan 250 „Prozessionsweg/Feldbusch – westlicher Teil“ in Herzebrock-Clarholz (Bearbeitungs-Nr. 5926), Borgholzhausen, August 2001

4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Bebauung erfolgt. Daher sind nach den §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage des **Landschaftspflegerischen Fachbeitrages** der allerdings für das Gesamtkonzept erarbeitet wurde (s. Anlage).

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Planung beansprucht i.W. Grünland (Fettweiden) sowie Ackerfläche. Die das Plangebiet durchziehenden Entwässerungsgräben sind von Baumreihen und Gehölzgruppen gesäumt; im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine alte Feldhecke. Die im Plangebiet vorhandenen Hofanlagen sind von einzelnen Hofbäumen umgeben. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

b) Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnraumbedarfes in verkehrsgünstiger Lage zur Ortsmitte ergibt sich die planerische Aufgabe, neue Wohnbauflächen vorzubereiten. Die Flächenbeanspruchung ist auf der landwirtschaftlich genutzten Flächen vertretbar. Die Anforderungen in der Ortsrandlage werden beachtet.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung

Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Die Grünbestände sind in die Planung integriert worden.

Eine Vernetzung mit dem Landschaftskorridor von der *Schomäckerstraße* zum *Prozessionsweg* wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 250 vorbereitet und sichert über das Gesamtkonzept langfristig eine landschaftsbezogene Gliederung des Siedlungsraumes.

d) Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, ermittelt gutachterlich den rechnerischen Kompensationsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben. Die Bebauungsplanteilkompensation des Bebauungsplanes Nr. 250 wird gesondert ermittelt.

e) Zuordnung gemäß § 9(1a) BNatSchG

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken sowie Refinanzierung nach dem Verursacherprinzip nach §§ 9(1a), 135a ff. BauGB wird im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz den Zugriff auf die Flächen gesichert hat. Die (gemeinsamen) Maßnahmen werden als Sammel-Kompensation von der Gemeinde geregelt und über den Grundstücksverkauf finanziell umgelegt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind auch Randlage und Sichtbeziehung zum Außenbereich.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- gewählt werden grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben; die Festsetzungen beinhalten i.W. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen;
- die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten gerade in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45°. Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Abweichungen sind ggf. möglich. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt, Dachformen wie Krüppelwalm, Walm- oder Mansarddach („Villentyp“) sind in dieser Größenordnung gestalterisch unbefriedigend. In ausgewiesenen Teilbereichen des Plangebietes werden darüber hinaus auch Pult- und Flachdächer zugelassen.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht weitgehend das heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.W. nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund und angesichts der zugelassenen großen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden.

Für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, grau, grün oder gelb entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** von Doppelhäusern besonders wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dies gilt besonders bei teilweise enger Bebauung auf kleinen Grundstücken im Straßenverlauf.

Alternativ kämen zur Sicherung der gestalterischen Ziele restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° in Frage, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Mit der möglichen Abstimmung wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Hier wird der Bezug auf die fertige Erschließungsstraße für sinnvoll gehalten, da dieser Bezug jeweils gestalterisch entscheidend wirksam ist.

d) Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen entfalten im Straßenraum und in der gut einsehbaren Ortslage große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenquerschnitte zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft.

Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Carport-/Pergolakonstruktionen können durch eine standortgerechte Begrünung wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Aus diesem Grund werden hier spezielle Regelungen, zugeschnitten auf die i.W. zu erwartende 1-2-Familienhausbebauung, getroffen.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA	3,57
Verkehrsfläche	
- Bestand	0,24
- Planung	0,64
- Fuß-/ Radweg	0,01
öffentliche Grünfläche incl. Wege und Spielfläche	0,59
Gesamtfläche Plangebiet	5,05

**ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!*

Tabelle: Flächenbilanz des Plangebietes „Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“
Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit etwa 60 vorgeschlagenen Baugrundstücken (weitere Teilungen für Doppelhäuser sind möglich) von ca. 75 - 80 Wohneinheiten auszugehen.

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich teilweise in privatem Eigentum oder im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde wird in Verhandlung mit den Eigentümern treten und die entsprechenden Flächen erwerben. Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz behält sich vor, u. U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

Herzebrock-Clarholz, im April 2003