

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 202 / II. Änderung "Südhoff", der Gemeinde Herzebrock - Clarholz, im Ortsteil Herzebrock

1. Allgemeines

1.1 Lage im Siedlungsraum

Das Bebauungsplangebiet Nr. 202 "Südhoff" liegt südöstlich des Ortskernes Herzebrock, zwischen der B 64, der Gilde Straße und dem Waldgebiet "Boland". Der östliche Siedlungsrand Herzebrocks wird heute durch die Bebauung dieses Plangebietes gebildet.

1.2 Planungsvorlauf

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht bereits seit 1961 ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Durchführungsplan Nr. 1". Nach diesem Baukonzept ist in den sechziger Jahren die Siedlung "Südhoff" entstanden und auch vollständig bebaut worden. Hierbei wurden die Planvorgaben hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen sowie ihrer Gestaltung grundsätzlich eingehalten. Ab 1982 bis 1993 wurden mehrere kleinere, zum Teil einzelgrundstücksbezogene Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt um Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen die aufgrund veränderter Wohnansprüche oder intensiverer Grundstücksnutzung erforderlich wurden, zu ermöglichen. Die homogene Gesamtstruktur und damit das harmonische Siedlungsbild der sechziger Jahre wurden durch diese Änderungen nicht nachhaltig verändert.

1.3 Planungserfordernis

Im Laufe von nunmehr 30 Jahren sind neben der Erneuerungsbedürftigkeit der hier entstandenen Gebäude, insbesondere auch die Wohnansprüche in Bezug auf den Wohnflächenbedarf erheblich gestiegen. Weiterhin wird zusätzlich Wohnraumbedarf durch den sich vollziehenden Generationswechsel erforderlich. So geht die vorliegende Planung auf entsprechende Anfragen einer stetig wachsenden Zahl von Grundstückseigentümern zurück. Dies wird auch deutlich durch die bereits seit Beginn der achtziger Jahre durchgeführten Teiländerungen des Plangebietes.

Da es Aufgabe des Bauleitplanverfahrens ist, hierbei in besonderem Maße diese Erfordernisse im Gesamtzusammenhang sachgerecht und unter Berücksichtigung aller städtebaulich - gestalterischen Belange im nachbarschaftlichen Umfeld verträglich zu gewährleisten, wird nunmehr eine II. Änderung für den Gesamtbereich für notwendig gehalten.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock - Clarholz hat daher in seiner Sitzung am 04. 11. 1993 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 202 "Südhoff" insgesamt zu überarbeiten und zu ändern.

2. Ziele des Bauleitplanverfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt das Ziel, durch die II. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südhoff" flächensparend eine bauliche Nachverdichtung im Gebäudebestand vorzubereiten.

Möglich wird dieses insbesondere durch die Aufgabe bisher festgesetzter Baulinien, die großzügigere Fassung der überbaubaren Flächen, sowie der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten bei besonders großen Grundstücksflächen.

Die Eröffnung der vorgenannten Möglichkeiten sind in der Gemeinde Herzebrock - Clarholz aufgrund der nach wie vor enormen Wohnraumnachfrage und -knappheit dringend geboten, zumal ein erheblicher Siedlungsdruck auch von außerhalb zu verzeichnen ist.

Der baulichen Nachverdichtung im Bestand wird hierbei grundsätzlich Priorität eingeräumt, um die weitere Überplanung und Inanspruchnahme des Außenbereiches möglichst gering zu halten.

Die grundsätzlichen Ziele, Wohnraumschaffung im Bestand durch Nachverdichtung, müssen sich allerdings in Bezug auf ihre gestalterische Qualität der vorhandenen Bebauungsstruktur und dem gewachsenen Siedlungsbild angleichen.

Die diesbezügl. Festsetzungen gem. § 81 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB sind daher weitgehend bestandsorientiert, d. h. sowohl die Höhenentwicklung baulicher Anlagen als auch ihr äußeres Erscheinungsbild ist eng an die Vorgaben der Altplanung angelehnt.

Insbesondere werden im Bebauungsplan Nr. 202 - II. Änderung, Erweiterungen bestehender Gebäude in Bezug auf Dachneigung, Sockelhöhe, Trauflinie, Firstlinie und Anbauform geregelt.

- 3 -

Das Erscheinungsbild dieser Siedlung, das heute geprägt ist von ähnlichen Gebäudeabmessungen und Gebäudestellungen, gleichen Dachneigungen oder ähnlicher äußerer Gestaltung, geben der Siedlung ein unverwechselbares Äußeres, das typisch für den Siedlungsbau der sechziger Jahre ist. Dieser Gebietscharakter sollte durch die Gestaltungsfestsetzungen trotz erheblicher Nachverdichtungsmöglichkeit geschont werden.

Wenn sich Neu- oder Anbauten nicht an vorhandene Gestaltungselemente anlehnen, können sie das intakte und harmonische Siedlungsbild nach und nach zerstören.

Die Prinzipskizzen zu E 1. 6 der Plankarte sollen daher eine verträgliche bauliche Verdichtung unterstützen.

Die Erschließung des Gebietes sowie ihre Vernetzung mit dem angrenzenden Straßensystem bleiben unverändert. Der durch die Planung der sechziger Jahre großzügig entwickelte Verkehrsraum ist für zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die beabsichtigte Nachverdichtung in jedem Falle ausreichend bemessen.

Die drei im Plangebiet vorhandenen Spielplatzanlagen sind aufgrund der Altersstruktur im Plangebiet (geringe Kinderzahl) ebenfalls als ausreichend zu bezeichnen.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In seinem südwestlichen Randbereich unterliegt das Plangebiet in besonderem Maße der Verkehrslärmbelastung der B 64.

Bereits mit der I / 06. Änderung im Jahre 1993 wurde diesem Umstand Rechnung getragen durch die Festsetzung einer lärm-belasteten Fläche in einer Grundstückstiefe entlang der Bundesstraße sowie der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden.

Als aktive Schutzmaßnahme ist im letzten Jahrzehnt entlang der Bundesstraße eine Lärmschutzwand errichtet worden.

Die vorgenannten Lärmschutzvorkehrungen sind in die vorliegende Änderungsplanung mit aufgenommen worden. Darüber hinaus sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für den übrigen Siedlungsbereich zu erkennen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine schützenswerte Denkmale bekannt.

- 4 -

Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Plan hingewiesen.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenso wie die endausgebauten Erschließungen bereits vorhanden.

Die mögliche Nachverdichtung im Bestand erfordert in den jeweiligen Einzelfällen entsprechende objektbezogene Erweiterungen.

Die Kapazität der Leitungs- und Rohrnetze ist für die möglichen zusätzlichen Maßnahmen ausreichend dimensioniert.

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 8a BNatSchG)

Ein Bebauungsplan kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, die aufgrund seiner Festsetzungen, den Bau der Erschließungstrassen oder z. Bsp. durch Wohnbauvorhaben erfolgen können.

Daher ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, nach § 1 BauGB und den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, ergänzt durch landesrechtliche Regelungen, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung einzustellen.

Nach Einführung des § 8 a BNatSchG sind diese nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung -vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz- auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu behandeln und in die Abwägung einzubeziehen.

Die betroffenen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 202 sind jedoch vollständig bebaut und liegen innerhalb der im Zusammenhang erschlossenen Siedlungsfläche.

Die Hausgärten sind durchgehend gut begrünt, allerdings i.d.R. wenig naturnah gestaltet.

Die Nachverdichtung wird im Bestand durch Anbau, in geringem Umfang auch durch Neubau ermöglicht.

Erhaltenswerte Gehölzbestände oder Kleinbiotope im Siedlungsbereich sind nach heutiger Kenntnis von der Planung nicht betroffen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse) bleiben im wesentlichen unberührt. Das Landschaftsbild wird nach Auffassung der Gemeinde nicht negativ beeinträchtigt, die behutsame Erweiterung im Rahmen der Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachneigung, Farbgestaltung etc. bewegt sich im landschaftstypischen Rahmen.

Zusammenfassend wird eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht gesehen, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Eine Nachverdichtung im Bestand ist aus dieser Sicht zur Entlastung der weiteren Neubautätigkeit allgemein zu begrüßen, solange keine Biotope oder wertvolle Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich betroffen sind.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung im Planbereich wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ermöglicht. Somit kann ein Beitrag zur Verringerung der erheblichen Wohnraumnachfrage geleistet werden.

Die Änderung geht auf Anfragen verschiedener Grundstückseigentümer zurück und berücksichtigt durch differenzierte bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen weitgehend die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Belange und Vorgaben.

Eine behutsame Nachverdichtung ohne entscheidende Veränderung des vorhandenen Siedlungsbildes kann somit erreicht werden.

Herzebrock - Clarholz im Oktober 1995

Hat vorgelegen
Detmold, den 10. JUNI 96
Bezirksregierung
i.A.



[Handwritten signature]