

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 251

„Brocker Straße / Feldmannsweg“

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

Planungsstand: Satzung November 2004

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, OT Herzebrock:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“

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 Belange des Bodenschutzes
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.7 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:

- Dr. Weßling – Beratende Ingenieure GmbH (11/2001 und 04/2004): Orientierende Boden- und Bausubstanzuntersuchungen auf dem ehemaligen Firmengelände Weeke in Herzebrock (11/2001) und Abschlussuntersuchung (04/2004)
- Dr. Ing. Slomka & Harder -Ing.-Büro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH (08/2004) Gutachten zu den Ergebnissen der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Firmengelände Weeke
- AKUS GmbH (07/2003): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (05/2001): Geruchsimmissionsprognose; Beurteilung der Geruchsemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb Westhues, Herzebrock
- Büro für Garten- und Landschaftsplanung Hans Lutermann: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Dr. Muntzos & Partner (04/2004): Hydrogeologische Untersuchung Regenwasserversickerung/-rückhaltung

1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

In seiner Sitzung am 17.12.2003 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ beschlossen. Dem Beschluss ging eine 2 jährige Vorbereitungs- und Untersuchungsphase voraus, in der vor allem die Randbedingungen einer Wohnbauentwicklung durch die Nähe von Landwirtschaft und Gewerbenutzung untersucht wurden. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse konnte eine endgültige Plangebietsabgrenzung für die beabsichtigte Nutzung gefunden und schließlich der o. g. Beschluss gefasst werden.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,2 ha liegt im Süden des Ortsteils Herzebrock im unmittelbaren Ortsrandbereich. Es bildet die südöstliche Ergänzung des großen Siedlungsgebietes Pöppelkamp.

Im Norden wird der Planbereich durch die Straßenrandbebauung der *Uhlandstraße* und der *Goethestraße* , im Osten durch die *Brocker Straße* begrenzt. Im Süden und Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

Neben landwirtschaftlicher Nutzfläche wird vor allem auch das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Weeke überplant.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung war die Aufgabe des Betriebsstandortes der Fa. Weeke. Die unmittelbare Nähe zwischen der gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung war in der Vergangenheit nicht konfliktfrei sodass hiermit die Möglichkeit einer Bereinigung dieser städtebaulichen Gemengelage gegeben ist. Die zukünftige Nutzungsgrenze zwischen Gewerbe und Wohnen wird durch diese Planung zur *Brocker Straße* verschoben.

Der Bebauungsplan Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ ergänzt und erweitert die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen am Südrand des Ortsteils Herzebrock. Soweit durch die Planung der endgültige Ortsrand definiert wird, bildet die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken einen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft.

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 gesicherte Erschließung über die *Brocker Straße* und den *Feldmannsweg*, sowie die Nähe zur örtlichen Infrastruktur.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums Herzebrock, die Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 900 m Luftlinie und sind gut zu erreichen. Im Norden / Nordwesten grenzen Wohngebiete mit i.W. freistehenden Einfamilienhäusern an das Plangebiet. Im Osten grenzt jenseits der *Brocker Straße* der großflächige Gewerbebetrieb Craemer an; unmittelbar gegenüber dem Plangebiet weitgehend durch die großen villenartigen Grundstücke der Betriebsinhaber.

Im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit der für Ostwestfalen typischen Streubebauung über. Allerdings verläuft hier, mit einem Abstand von rund 350m zum Rand

des Plangebietes, zukünftig die voraussichtliche Trasse der *B 64 neu*. Im Südosten schließen sich größere zusammenhängende Waldflächen an.

Überplant werden i.W. Ackerflächen sowie das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Weeke. Die Betriebsgebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die entsprechenden orientierenden **Boden- und Bausubstanzuntersuchungen** und den **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, die als Anlage Bestandteil der Planunterlagen sind.



Gestaltungsgrundkonzept - Gesamtkonzept

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Gewerbliche Baufläche sowie Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gemäß § 8(3) BauGB geändert. Im Rahmen der 13. Änderung wird der überplante Bereich neu als Wohnbaufläche dargestellt.

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 m² 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.

Die städtebauliche Zielsetzung beruht auf einem Gesamtkonzept, hierbei wird auf insgesamt 23.100 m² Wohnbaufläche mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 zukünftig eine maximale Grundfläche von 9.200 m² erstmals zugelassen. Der Bebauungsplan Nr. 251 umfasst damit eine Fläche die deutlich unter der *unteren Prüfschwelle* liegt. Eine **Vorprüfung** nach § 3c UVP-Gesetz ist daher **nicht erforderlich**.

3.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**; Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

3.5 Belange des Bodenschutzes

Teile des Plangebietes liegen i. W. im Bereich sandiger Lehmböden (Pseudogley); geringfügig werden stark sandige Lehmböden (Pseudogley-Braunerde) berührt. Nach der *Karte der schutzwürdigen Böden in NRW* werden daher keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen.

Anlass dieser Planung war die Reaktivierung der Gewerbebrache Weeke. Über die Fläche Weeke hinaus wurde aus siedlungsstrukturellen Gründen - also Entwicklung eines

Wohngebietes mit ausreichender Dimensionierung bezüglich der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und der Quartierbildung - die vorgenannten bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen in die Planung mit einbezogen.

Schädliche Veränderungen des Bodens sind über das Maß einer durch spätere Bauausführungen vorübergehenden Verdichtung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan regelt den Versiegelungsgrad durch die Festsetzungen der GRZ (Grundflächenzahl).

3.6 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.

3.7 Altlasten

Im Plangebiet befand sich der Betriebsstandort der Fa. Weeke. Nach einer Produktionsverlagerung innerhalb des Gemeindegebiets wurden die ehemaligen Betriebsflächen von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, mit der Zielsetzung dort Wohnbebauung zu etablieren, erworben. Vor dem Abriss der Gebäude hat die Gemeinde ein Gutachten über die Untersuchung von Bausubstanz und Boden erarbeiten lassen.¹ Die Untersuchung hat keinen Anlass zu einem aufwendigen Sanierungskonzept ergeben.

Die Gebäude wurden mittlerweile abgetragen, der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Im Rahmen des Rückbaus wurden diverse Baumaterialien separat entsorgt, darüber hinaus ergaben sich bei der Untersuchung von Bodenluft- und Bodenproben lediglich Hinweise auf kleinräumige Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die im Zuge der Baumaßnahme ausgekoffert wurden. Laut Gutachten ergaben sich aus den Untersuchungsergebnissen keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die mittlerweile durchgeführte Abschlussuntersuchung² ergab, dass sämtliche Untersuchungsergebnisse unter den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Mensch der BBodSchV für die Nutzung Kinderspielplätze bzw. unter den vom Kreis Gütersloh festgesetzten Werten liegen.

Das Gutachten³ zu den Ergebnissen der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen bestätigt die vorhergehenden Prüfungen und Ergebnisse.

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.

¹ vgl. Dr. Weßling – Beratende Ingenieure GmbH (11/2001): Orientierende Boden- und Bausubstanzuntersuchungen auf dem ehemaligen Firmengelände Weeke in Herzebrock

² vgl. Dr. Weßling – Beratende Ingenieure GmbH (04/2004): Abschlussuntersuchung

³ vgl. Dr. Ing. Slomka & Harder - Ing.-Büro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH Gutachten zu den Ergebnissen der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen (08/2004) Bereich Weeke

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ 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.

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) Mehrfamilienhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauausführung (Traufhöhe max. 6,2 m). Hierbei handelt es sich i. w. um den Bestandsbereich an der Brocker Straße.
- c) Für den südlichen Bereich des Plangebietes, auf größeren Grundstückseinheiten, sind zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach zulässig, mit einer max. Höhenbeschränkung von 9,8 m und einer Traufhöhe von 4,8m. Zusätzlich sind hier auch andere Bauformen möglich mit Pult- oder Flachdächern; z. B. der sogenannte Bauhausstil. Um im Siedlungszusammenhang eine erdrückende Wirkung zu vermeiden wird hierbei die max. Höhe auf 8,8 m begrenzt.

- Die **Traufhöhe** von maximal 6,2 m erlaubt zwei Vollgeschosse, die Traufhöhe von 4,2 m und 4,8 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** (9,2 m bzw. 9,8 m) bietet dazu ausreichenden Spielraum. Für die spezielle Bauform mit Flach- oder Pultdach ist keine Traufhöhe vorgegeben; hier ist die Einhaltung der Gebäudehöhe von max. 8,80m maßgebend.

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 Keller-geschosse einzugrenzen. Bezugshöhe ist ebenfalls die fertig ausgebaute Erschließungs-straße.
- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich im überwiegenden Teil des Plangebietes 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. Für den Bereich der vor-gesehenen größeren Grundstücke werden die reduzierten Werte GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Es verbleibt trotzdem ausreichender baulicher Spielraum. 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 im überwiegenden Teil des Plangebiets die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungs-raumes, familiengerechtes Wohnen und eine hier jeweils nur mäßige Verdichtung i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die vorhandene Wohn-bebauung im Siedlungsumfeld mit typischem Einfamilienhaus-Charakter. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, flächen-sparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser weitgehend ein-grenzen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Garten-flächen erfolgt i.W. nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert durch güns-tige Besonnung und die Möglichkeit einer optimierten Solarenergienutzung. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt im Westen durch den Anschluss an den *Feldmannsweg*, der als größere Wohnstraße in Richtung B 64 / Ortszentrum führt. Im Osten durch die *Brocke Straße* als Verbindungsstraße zur B 64 bzw. nach Süden in Richtung Möhler und Oelde. Beide Straßen können das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen.

Die **innere Erschließung des Plangebietes** erfolgt über eine Ringerschließung sowie eine kleine Stichstraße, die aufgrund ihrer geringen Länge von 35m für nur 2 bis 3 Anlieger, ohne Wendehammer geplant ist. Die innere Wohnstraße (West-Ost-Verbindung) ist mit einer Breite von 7,5 m vorgesehen, die übrigen Straßen mit Wohnwegcharakter verfügen über eine Breite von 6,5 m bzw. 4,5 m für den kleinen Stich. 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.

Aus dem Erschließungsring heraus wird optional ein Straßenanschluss für eine eventuelle spätere südöstliche Siedlungsentwicklung (siehe Gestaltungsgesamtkonzept) vorgehalten.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städte-baulichen 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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die teils vorhandene **Fuß- Radwegführung** entlang der *Brocker Straße* ergänzt und gesichert. Die südlich gelegene Hofstelle wird auch weiterhin über die Verlängerung des *Feldmannsweges* erschlossen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Westlich der Brocker Straße grenzt der großflächige Gewerbebetrieb Craemer unmittelbar an das Plangebiet. Um die mögliche Beeinträchtigungen des Plangebiets durch gewerbliche Geräuschimmissionen abschätzen zu können, hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.⁴

Danach überschreiten die gewerbliche Lärmemissionen der Fa. Craemer durch die Zufahrt zum Betriebsgelände und dem dahinter liegenden Betriebsparkplatz im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (in der Plankarte gekennzeichnet) nachts die Grenzwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete.

Auf Grund der örtlichen Situation, Reaktivierung der Gewerbebrache Weeke durch Umnutzung des Geländes mit Anschluss an die hier vorhandenen Wohnnutzungen und damit Bereinigung dieser Gemengelage, hält die Gemeinde Herzebrock-Clarholz zumindest teilweise an einer Festsetzung von Wohnnutzungen im lärmvorbelasteten Bereich fest. Das städtebauliche Entree des Quartiers von der Brocker Straße aus erfordert einen gewissen baulichen Auftakt. Darüber hinaus befindet sich die maßgebliche Bebauung im Randbereich der Vorbelastung. Die ursprünglich auch bis zur Brocker Straße vorgesehene Bebauung wurde zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche (Aktionsfläche) vorerst aufgegeben. Sollten sich die Betriebsabläufe der Fa. Craemer zukünftig ändern und die Zufahrt zur Brocker Straße entfallen, so kann auch hier, im Rahmen einer Planänderung, ggfls. Wohnbebauung realisiert werden.

Für die geplante Bebauung innerhalb des lärmvorbelasteten Bereiches wird die Festsetzung getroffen, dass schutzbedürftige Räume i. S. der DIN 4109 nur auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden dürfen. Auf Grund der Lage der Emissionsquelle ist eine entsprechende Anordnung problemlos möglich. Diese Grundrisslösung im Wege der „architektonischen Selbsthilfe“ sichert die Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner/Nutzer dieses Bereiches.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle. Die Stallungen wurden vom Hofeigentümer verpachtet, gegenwärtig werden dort ca. 110 Mastbullen gehalten. Geruchemissionen entstehen durch die Tierhaltung in Ställen sowie untergeordnet durch eine Fahriloanlage. Um etwaige Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft abschätzen zu können, hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine **Geruchsimmissionsprognose**⁵ in Auftrag gegeben.

Nach dem Ergebnis dieser Prognose wurde die südliche Plangebietsabgrenzung festgelegt. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Wohngebiete - max. 10% der Jahresstunden mit Geruchsbelastung - eingehalten.

⁴ vgl. AKUS GmbH (07/2003): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

⁵ vgl. Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (05/2001): Geruchsimmissionsprognose; Beurteilung der Geruchs-Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb Westhues, Herzebrock

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 Mischwasserkanal.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes liegt im Bereich der sandigen Lehmböden, hier: Podsol-Gley⁶. Der Bodentyp weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, und mittlere Staunässe. Westlich grenzt das Plangebiet an einen Bereich der durch Pseudogley-Braunerde geprägt wird bzw. reicht kleinflächig in diesen herein. Dieser stark sandige Lehmboden weist im Oberboden eine mittlere, im Unterboden eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Der Bodentyp neigt zu schwacher Staunässe.

Aufgrund der Bodenverhältnisse, insbesondere der im Plangebiet vorherrschenden Staunässe, ist eine **Versickerung/Verrieselung** des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken **nicht möglich**.⁷ Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über eine Regenwasserkanalisation dem im Westen des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt und über den angrenzenden Graben gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

4.6.1 Grünordnung, Freizeit und Erholung

Aufgrund einer möglichen Belastung durch gewerbliche Lärmimmissionen im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird dort vorerst ein größerer Bereich vorsorglich nicht einer Bebauung zugeführt sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Aktionsfläche* festgesetzt. Die Fläche dient als multifunktionale Grünfläche für Freizeitaktivitäten vor allem auch für Kinder.

Der Grünstreifen (Verkehrsbegleitgrün) wird für eine mögliche spätere Erweiterung des Plangebiets nach Westen vorgehalten, hier würde dann die Verkehrsanbindung geschaffen.

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, wird auf den Baugrundstücken im Süden eine Pflanzbindung festgesetzt.

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

⁶ vgl. Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück

⁷ vgl. Dr. Muntzos & Partner (04/2004): Hydrogeologische Untersuchung Regenwasserversickerung/-rückhaltung

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**.

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Planung beansprucht neben dem ehemaligen Betriebsgelände weitgehend Ackerfläche. 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem ehemaligen Betriebsgelände 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.

d) Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, ermittelt gutachterlich den rechnerischen Kompensationsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben.

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 den überwiegenden Teil der Flächen gesichert hat. Die (gemeinsamen) Maßnahmen werden als Sammelkompensation 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 30-45°. Diese Dachform wird grundsätzlich festgesetzt. 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 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-Farbbregister: 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, silbergrau, grün oder gelb sind untypisch für Westfalen, 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	2,12
Verkehrsfläche	0,71
- Bestand	0,25
- Planung	0,41
- Fuß-/ Radweg	0,05
öffentliche Grünfläche	0,21
- Aktionsfläche	0,19
- Verkehrsbegleitgrün	0,02
Fläche §9(1)20 BauGB -RR-	0,17
Versorgungsanlagen (Trafo)	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	3,22

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

Tabelle: Flächenbilanz des Plangebietes „Brocker Straße / Feldmannsweg“

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich überwiegend im Besitz der Gemeinde, die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz behält sich vor, u. U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit etwa 35 vorgeschlagenen Baugrundstücken (weitere Teilungen für Doppelhäuser sind möglich) von ca. 45 Wohneinheiten auszugehen.

Herzebrock-Clarholz, im November 2004