

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 210 „Weißes Venn“**

IV. Änderung

Satzung, April 2008

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schrooten -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung¹

- 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 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.5 Altlasten
 - 3.6 Belange des Bodenschutzes
- 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 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Anlage:

AKUS GmbH (04/2007): Schalltechnische Stellungnahme zum geplanten Wohnpark „Weißes Venn“

AKUS GmbH (11/2007): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
Nr. 210 „Weißes Venn“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Ing.-Büro Dr. Krause (08/2007): Geotechnischer Bericht

¹ Stand: Sitzung, April 2008

1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha liegt nordwestlich des Ortszentrums Herzebrock, in unmittelbarer Nähe des Rathauses. Im Norden wird der Änderungsbereich durch Wohnbebauung entlang der Straße *Grevenkamp*, im Osten durch die Straße *Weißes Venn*, im Süden durch den *Postweg* und im Westen durch angrenzende Bebauung bzw. eine bisher unbebaute Grünlandfläche begrenzt.

Im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 wurde auch der vorliegende Änderungsbereich als Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, dem entsprechend wurden auch die Baugrenzen dimensioniert. Die bestehende Hecke im nördlichen Teil wurde zum Erhalt festgesetzt.

Die Kirchengemeinde als Eigentümerin der o.g. Fläche stellt bereits seit geraumer Zeit Überlegungen hinsichtlich einer Nutzung als seniorenrechtliche Wohnanlage an. Nach intensiven Beratungen in den Gremien der Kirche und mit einem Investor wurde das Plankonzept in einer Bürgerversammlung am 01.08.2007 der Öffentlichkeit vorgestellt. Nach diesem Termin wurde die Planung nochmals überarbeitet. In seiner Sitzung am 12.09.2007 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210, IV. Änderung „Weißes Venn“ beschlossen. Überplant werden gewärtig als Grünlandbrache genutzte Freiflächen, der nördlich angrenzende Kinderspielplatz sowie das westlich angrenzende Wohnhaus.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Zahl der über 80-Jährigen wird bundesweit von heute 3,7 Millionen auf fast sechs Millionen im Jahr 2020 zunehmen. In OWL wird sich der Anteil der über 80-Jährigen an der Bevölkerung fast verdoppeln, von heute 4,20 % auf 7,7 % in 2020². Mit der steigenden Lebenserwartung wird auch die Anzahl der gesunden Jahre weiter zunehmen; trotzdem ist zu erwarten, dass insgesamt auch die Anzahl der Pflegebedürftigen steigt. Daher müssen Pflegeangebote ausgebaut und angepasst werden.

Bei der Planung zusätzlicher Angebote sollten neue und alternative Pflegeangebote, die den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Nutzer deutlich mehr entsprechen (z.B. Haus- und Wohngemeinschaften) berücksichtigt werden. Besonders kleinräumige, auf den Stadtteil oder das Quartier ausgerichtete Modelle, die einen Mix von professionellen Pflegeangeboten und ggf. familiärer und nachbarschaftlicher Hilfe darstellen, sind eine interessante Alternative. Der Bereich des Wohnens hat für ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter einen hohen Stellenwert. Mehr als 80 % der Älteren wollen so lange wie möglich – auch im Fall von Hilfe- und Betreuungsbedürftigkeit – in ihrer Wohnung bleiben.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz beabsichtigt mit der vorliegenden Änderungsplanung dem demographischen Wandel und dem Zukunftsthema Leben und Wohnen im Alter Rechnung zu tragen. In unmittelbarer Nähe zum PflEGEwohNheim St. Josef soll eine Seniorenwohnanlage mit 32 einzelnen abgeschlossenen Wohnungen entstehen, die den Bewohnern ein selbstständiges Leben ermöglicht. Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Errichtung einer Seniorenwohnanlage in einem Wohnquartier mit Anschluss an eine bestehende Pflegeeinrichtung;
- Integration der Senioren in ein bestehendes Wohnquartier, dadurch Förderung des Neben- und Miteinander der unterschiedlichen Altersgruppen;
- Teilnahme der Senioren am öffentlichen Leben durch gute Erreichbarkeit (fußläufig sowie durch Nutzung des ÖPNV) des Ortszentrums sowie benachbarter Kommunen.

² vgl. Bertelsmann Stiftung (01/2007): DemographieCheck Ostwestfalen-Lippe

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich, gegenwärtig als Grünlandbrache, Wohnhaus mit Garten und Spielplatz genutzt, liegt westlich des Ortszentrums Herzebrock, inmitten eines Wohnsiedlungsbereiches. Die Fläche ist i.W. von einer Hainbuchenhecke umgeben, im nordwestlichen Bereich stehen alte Obstbäume sowie eine Eiche.

Das Umfeld im Norden, Westen und Süden wird i.W. durch 1 bis 2-geschossige einzelstehende Wohnhäuser geprägt. Östlich des geplanten Wohnparks für Senioren - nur durch die Straße *Weißes Venn* getrennt - liegt das Pflegewohnheim „St. Josef“. Direkt südlich an die o.g. Pflegeeinrichtung schließt sich eine Kapelle an, die unter Denkmalschutz steht.

Die Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 550 m Luftlinie und sind auch fußläufig gut zu erreichen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im **Gebietsentwicklungsplan GEP - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** - als **Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)** dargestellt. Ein **landesplanerisches Abstimmungsverfahren** wird danach nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit insgesamt **gemäß § 8(3) BauGB** aus den landesplanerisch abgestimmten Darstellungen des FNP **entwickelt**.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

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

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Ca. 30 m nordöstlich des Änderungsbereiches liegt die katholische Kapelle am Pflegewohnheim St. Josef, die als Ifd. Nr. 20 am 01.06.1983 in die Denkmalliste der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eingetragen wurde. Durch die vorliegende Änderung ergeben sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen für das o.g. Denkmal.

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 Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210, IV. Änderung sind **keine Altlasten** bekannt. Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Bei Verdacht auf **Kampfmittelvorkommen** (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einstellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.6 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden (Graubrauner Plaggenesch) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴** treffen auf den o.g. tiefreichend humosen Sandboden zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 3, "Archivfunktion"** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen - wie auch in den Plangebiet Nr. 255 „westlich Postweg“ und Nr. 251 „Brockler Straße / Feldmannsweg“ geschehen - vorrangig zu reaktivieren. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine größere Baulücke innerhalb eines Wohnquartiers, für die bereits Baurechte bestehen, genutzt. Ein flächenhaftes Kompensationserfordernis wird daher nicht gesehen.

Angesichts bestehender Baurechte müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung gegenüber der Errichtung des Wohnparks zurückgestellt werden. Die in den Kapiteln 1 und 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele für eine Überbauung dieses Bereichs werden für vertretbar gehalten.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210, IV. Änderung „Weißes Venn“ 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

Der Änderungsbereich wird 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 gem. § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1(6) BauNVO ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das bestehende Wohnhaus im WA1 wird gemäß der Festsetzung im Altplan 1 Vollgeschoss festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur im Süden und Osten werden die Nutzungsmaße im WA2 und WA3 bedarfsorientiert auf eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden durch folgende Regelungen bestimmt:

- Die **Traufhöhe** im WA1 von maximal 4,50 m im Bereich des Bestandsgebäudes sichert die Bestandssituation mit einem Vollgeschoss zzgl. möglichem Dachausbau. Die **Firsthöhe** von 9,50 m bietet dazu ausreichenden Spielraum.

Die **Traufhöhe** von max. 6,50 m im WA2 bzw. 9,35 m im WA3 und einer **Firsthöhe** von max. 7,70 m (WA2) bzw. 10,50 m (WA3) im Bereich des geplanten Wohnparks schafft für die (Wohn-) Nachbarschaft Sicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Bebauung. In Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden wird im WA2 eine Bebauung mit **zwei Vollgeschossen**, im WA3 eine Bebauung mit **drei Vollgeschossen** ermöglicht.

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.
- Für den Bestand (Wohnhaus) wird die **offene Bauweise** vorgeschrieben, d.h. im Grundsatz die Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch das Gebäude. Für den Bereich des Wohnparks wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt, dabei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude (bei L-förmigen Gebäuden gemessen an der äußeren, längeren Seite) jedoch nicht mehr als 78 m betragen darf.
- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 am umgebenden Bestand bzw. an der vorliegenden Projektplanung. Sie werden aufgrund der Lage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohnflächen erfolgt (soweit möglich) nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

4.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt im Osten durch Anschluss an die Straße *Weißes Venn* und im Süden an den *Postweg*. Die Straßen können das zusätzliche (relativ geringe) Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen. Die Straße *Weißes Venn* mündet ca. 170 m südlich des Änderungsbereiches auf die *Clarholzer Straße* (B 64) auf.

Um die nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Wohnnachbarschaft sowie die Bewohner des Seniorenwohnheimes vor Lärmimmissionen durch Parkplatzsuchverkehr zu schützen, wird die **private Zufahrt** zur Carportanlage im Norden des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt nur für Bewohner der Seniorenwohnanlage und Rettungsfahrzeuge) festgesetzt.

Um die bauliche Substanz des Bestandsgebäudes erhalten und besser in die vorliegende Nutzung eingliedern zu können ist eine Änderung des Stellplatzkonzeptes am *Postweg* notwendig. Für die geplante Stellplatzanlage sind nunmehr 2 Ein- und Ausfahrten geplant.

Zwischen den o.g. Ein- und Ausfahrten wird die Bushaltestelle auf einer Breite von 16 m planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Bushaltestelle planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrswege

Aufgrund der Verkehrsbewegungen auf den Erschließungsstraßen *Postweg* und *Weißes Venn* sowie der ca. 150 m südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 64 / Bahnstrecke ist das Plangebiet Geräusch-Immissionen durch Verkehrsbewegungen ausgesetzt.

- Die Straße *Weißes Venn* (zwischen *Bundesstraße B 64* und dem *Postweg*) verzeichnet - bezogen auf einen Prognosehorizont im Jahr 2020 einen DTV⁵ von etwa 5.200 KFZ. Ab dem *Postweg* sinkt der DTV auf einen Wert von 3.300 KFZ.
- Mit einem DTV von 5.300 KFZ ist der *Postweg* stärker belastet als die Straße *Weißes Venn*.
- Die *Bundesstraße B 64*, als gut ausgebaute überörtliche Erschließungsstraße, wird täglich von ca. 14.900 KFZ befahren.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und ggf. Dimensionierung des passiven Schallschutzes hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine schalltechnische Untersuchung⁶ beauftragt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer

⁵ DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im KFZ / 24h als Jahresmittelwert

⁶ AKUS GmbH (11/2007): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 210 „Weißes Venn“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1(6) BauGB vereinbar ist.

Im Ergebnis werden laut Gutachten an dem **bestehenden Wohngebäude** am *Postweg* (WA1) an der südlichen Fassade sowie den vorderen Bereichen der westlichen und östlichen Fassaden (1. OG) Immissionsschallpegel bis 63 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts erreicht. Der **geplante nördliche Gebäuderiegel** (WA2) des projektierten Seniorenwohnheimes weist an der südlichen Fassadenseite im 1. Obergeschoss Immissionsschallpegel bis 61 dB(A) tags / 51 dB(A) nachts sowie an der westlichen Fassadenseite Immissionsschallpegel von 50 dB(A) bis 60 dB(A) tags und von 41 dB(A) bis 51 dB(A) nachts auf.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der **südliche Gebäuderiegel** (WA3) des projektierten Seniorenwohnheimes am stärksten belastet; im 1. OG werden an der südlichen Fassadenseite Immissionsschallpegel bis 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts, an der westlichen Fassadenseite Immissionsschallpegel von 51 dB(A) bis 64 dB(A) tags und von 42 dB(A) bis 54 dB(A) nachts erreicht. Die östliche Fassadenseite weist Immissionsschallpegel von 60 dB(A) bis 64 dB(A) tags und von 50 dB(A) bis 55 dB(A) nachts auf.

Gemäß der Berechnungen des Gutachters werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags/nachts in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. An einigen Fassadenseiten werden ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags/nachts sowie an der südlichen Fassadenseite des WA3 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts überschritten. Insbesondere der letztgenannte Bereich ist somit nicht ohne weiteres für eine Wohnnutzung geeignet.

§ 50 BImSchG definiert ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn *städtebauliche* Gründe eine (Wohn-)bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können.

Aufgrund des Bedarfs an seniorengerechtem Wohnraum mit Anschluss an die bestehende Pflegeeinrichtung sowie der Integrationsmöglichkeit des Seniorenwohnheimes in ein bestehendes Wohnquartier hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange - beschlossen die vorliegende Planung weiterzuführen.

Die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 für Wohngebiete werden begründet zurückgestellt, in der Abwägung der Belange entscheidet sich die Gemeinde für die Überplanung der Fläche zu Gunsten einer seniorengerechten Wohnnutzung (vgl. Kapitel 2). Zur Unterrichtung der Betroffenen wird der o.g. **Bereich** nach § 9(5) BauGB **gekennzeichnet**. Im Bebauungsplan wird ausdrücklich auf die Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen durch Verkehrslärm hingewiesen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild nicht sinnvoll. Daher ist die Möglichkeit von Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung zu prüfen. Im Ergebnis können die belasteten Wohnbereiche durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können.

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt für die südliche Fassade des direkt an den *Postweg* angrenzenden Gebäuderiegels, der nachts mit Pegeln von ≤ 55 dB(A) belastet ist, passiven Schallschutz mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß $R'W \geq 37$ dB) und eben solche Rollladenkästen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz folgt dieser Empfehlung und trifft im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

An den übrigen - entlang der Verkehrswege angeordneten - Fassaden mit Pegeln nachts ≤ 54 dB(A) ist nach Einschätzung des Gutachters die Festsetzung von passivem Schallschutz nicht erforderlich. Rein rechnerisch ergäbe sich hier die Fensterschallschutzklasse 2 ($R'W \geq 32$ dB), die jedoch bereits durch handelsübliche Fenster mit Isolier-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht wird.

Hinweis: Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung – insbesondere von Schlafzimmern – ist nach Einschätzung des Gutachters ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

b) Geräuschimmissionen durch KFZ-Bewegungen im Bereich der Stellplätze / Carports

Gegebenenfalls wirken auch von den geplanten Stellplatz-/ Carportanlagen ausgehende Immissionen auf die (Wohn-)Nachbarschaft ein. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen abschätzen zu können, hat der Investor eine schalltechnische Stellungnahme⁷ in Auftrag gegeben, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Die geplanten Stellplätze, die im nördlichen Bereich auch als dreiseitig geschlossenes Carport ausgeführt werden sollen, werden ausschließlich privat von den Bewohnern der Seniorenwohnanlage bzw. von deren Besuchern genutzt. Privat genutzte Stellplätze eines Wohnhauses stellen keine Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar und werden somit auch nicht vom Geltungsbereich der TA-Lärm erfasst. Im Ergebnis werden die durch eine private Stellplatz-Nutzung entstehenden Geräusch-Immissionen allgemein als sozial-adäquat und zum „Leben dazu gehörend“ bewertet.

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 das bestehenden Kanalnetz in den Erschließungsstraßen (Trennsystem).

Der Geotechnischen Bericht⁸ (vgl. Kap. 4.2 und 18) weist einen für das Plangebiet einen mittleren Grundwasserstand von 0,8 m unter GOK aus und kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich ist. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz entscheidet sich daher anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der vorhandenen **Regenwasserkanalisation** zuzuleiten. Alternativen das Niederschlagswasser abzuleiten oder vor Ort zu versickern bestehen nicht.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** z.B. zur Toilettenspülung oder 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 durch-

⁷ vgl. AKUS GmbH (04/2007): Schalltechnische Stellungnahme zum geplanten Wohnpark „Weißes Venn“

⁸ vgl. Ing.-Büro Dr. Krause (08/2007): Geotechnischer Bericht

zuführen. 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 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird auch weiterhin gemäß der Bestandssituation (Wohnhaus mit Garten) genutzt werden. Der überwiegende Teil der Fläche wird gegenwärtig als Grünlandbrache genutzt, die i.W. von einer Hainbuchenhecke umgeben ist. Im nordwestlichen Bereich stehen mehrere alte Obstbäume sowie eine Eiche.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wird die Fläche weitgehend bebaut. Die Eiche sowie die Obstbäume werden bis auf einen zum Erhalt festgesetzt, auch die Heckenstrukturen werden weitgehend erhalten.

Die ursprünglich angedachte Veräußerung der (ehemaligen) Spielplatzfläche an die benachbarten Grundstückseigentümer wird nicht weiter verfolgt. Die sich gegenwärtig als Brachfläche ohne Spielgeräte darstellende Fläche wird als solche erhalten, und kann - sofern im Quartier Bedarf für einen Kinderspielplatz besteht (Stichwort: Generationswechsel) - wieder mit Spielgeräten ausgestattet werden.

Wie schon ausgeführt bestehen für den Änderungsbereich **Baurechte**, so dass im **Ergebnis** für die Änderungsplanung **kein Kompensationserfordernis** gesehen wird.

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.

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, welche die Projektplanung berücksichtigen; die Festsetzungen beinhalten i.W. keine grundsätzlichen Verbote;
- 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:**

- Aufgrund der Planungsabsicht das hier ein einheitlicher Bereich - basierend auf einem architektonischen Gesamtkonzept - in einem bestehenden Wohnquartier entstehen soll, wird für den Bestand ausschließlich das Satteldach als regionaltypische Dachform, und für das Seniorenwohnheim das Pultdach festgesetzt. Die Dachneigung von 35° - 45° bzw. 6° - 10° hebt auf den Bestand bzw. die vorliegenden Projektplanung ab.
- Für den Bestand gilt, dass großformatige **Dachaufbauten** etc. die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen.

- Bei den im Bereich des **Seniorenwohnheims** vorgesehenen **Pultdächern** sowie bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien wie z.B. Kupfer, Zink etc. zulässig; hierbei ist aus Gründen des Nachbarschutzes darauf zu achten, dass keine stark reflektierenden Materialien verwandt werden. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden ausdrücklich zugelassen.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** bezieht sich auf das Bestandsgebäude und ermöglicht - in Anlehnung an die umgebende Wohnnachbarschaft - 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*).

b) 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.

c) **Vorgärten, Stellplatzanlagen und Einfriedungen** 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 hier städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann.

Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Carport-/Pergolakonstruktionen sind in dreiseitig geschlossener Ausführung herzustellen; durch eine standortgerechte Begrünung können sie wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden.

Die **Verwendung standortheimischer Gehölze** zur Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes wird empfohlen. Zudem kann so der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt begegnet werden.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis 3)	0,46
öffentliche Grünfläche, Spielplatz	0,03
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	0,50

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

Tabelle: Flächenbilanz des Plangebietes „Weißes Venn“

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich überwiegend im Besitz des Eigentümers / Investors. Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzung der Fläche von 32 Wohneinheiten auszugehen.

7. Hinweise zur Abwägung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch Auslegung vom 12.10.2007 bis 12.11.2007. Zeitgleich fand auch die **Beteiligung der Behörden** gemäß § 4(1) BauGB statt. Anregungen wurden i.W. zum Bauvolumen, Stellung der Gebäude sowie der Stellplatzsituation (Stichwort: Tiefgarage) und Immissionsschutz vorgebracht. Darüber hinaus erfolgte am 13.11.2007 ein Bürgergespräch der Anwohner mit dem Bürgermeister. Die vorgebrachten Anregungen wurden beraten bzw. konnten angemessen geklärt werden; am 26.11.2007 erfolgte der Offenlegungsbeschluss.

Die Stellungnahmen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange dienen neben den vorliegenden Gutachten als Grundlage für den Planentwurf.

Die **Offenlage** gemäß § 3(2) BauGB wurde im Dezember 2007 / Januar 2008 durchgeführt. Von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i.W. Anregungen zu den Themenbereichen, Art und Stellung der Baukörper, Tiefgarage, Verkehr, Immissionsschutz sowie Ver- und Entsorgung vorgebracht. Im Ergebnis wird der westliche Baukörper der geplanten Seniorenwohnanlage um 0,5 m in östliche Richtung verschoben. Da die geplante Stellplatzanlage am *Postweg* nunmehr 2 Ein- und Ausfahrten erhalten soll, ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum erneuten Offenlegungsbeschluss (Nr. V-19/2008) verwiesen.

Die **erneute Offenlage** gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 01.02.2008 bis 22.02.2008 durchgeführt. Von Bürgern sind keine Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange äußerten Anregungen zu den Themenbereichen Rettungswege, Querungshilfe für Fußgänger und Immissionsschutz. Bzgl. der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers haben sich nach Prüfung durch die Gemeindewerke Änderungen ergeben: Im Ergebnis wird anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der vorhandenen **Regenwasserkanalisation** zugeleitet. Alternativen das Niederschlagswasser abzuleiten oder zu versickern bestehen nicht. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses und des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Satzungsbeschluss verwiesen.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im April 2008