



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 251**

**„Brocker Straße / Feldmannsweg“ - I. Änderung**

**Vorentwurf Oktober 2008**

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

## **Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz**

### **Bebauungsplan Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ - I. Änderung**

#### **Teil I: Begründung**

- 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 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Bodenordnung**

#### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

#### **Teil III: Anlagen**

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

**Dr. Weßling – Beratende Ingenieure GmbH (04/2004):** Abschlussuntersuchung des Geländes des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Weeke

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

**AKUS GmbH (07/2003):** Stellungnahme zum o.g. Schalltechnischen Gutachten

## Teil I: Begründung

**Hinweis:** Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB n.F. der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der **Entwurf mit Umweltbericht** ausgearbeitet.

### 1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

In seiner Sitzung am 07.02.2007 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ - I. Änderung beschlossen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt im Süden des Ortsteils Herzebrock, direkt an der *Brocker Straße*. Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,61 ha wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die *Brocker Straße* begrenzt, endet im Süden etwa auf Höhe der Trafostation und grenzt im Westen an bestehende (ältere) Wohnbebauung.

Die Quartierserschließung *Gustav-Weeke-Straße* durchzieht den Änderungsbereich, wobei für die südlichen und westlichen Flächen bereits Baurechte bestehen. Der als Aktionsfläche festgesetzte Bereich stellt sich gegenwärtig als Brachfläche mit Fichtenbestand dar.

### 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Schallbelastung im nördlichen Bereich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 251 war, ausgehend vom Lkw-Parkplatz der gegenüberliegenden Firma (auf dem auch Nachtbetrieb stattfand), so hoch, dass diese Fläche für eine Wohnbebauung nicht geeignet war. Im Ergebnis erfolgte eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche“.



Abb.1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 251

Die Verkehrsanbindung wurde durch den Bau eines neuen Logistikzentrums zwischenzeitlich an den südöstlichen Rand des Betriebsgeländes verlegt. Die schalltechnische Belastung für die festgesetzte Grünfläche ist somit nicht mehr gegeben, eine Wohnbaunutzung möglich.

Darüber hinaus entfällt auch die Kennzeichnung für einen *Lärmschutz durch Grundrisslösung* im Bereich der westlichen und südlichen Bauzeile.

Die o.g. Aktionsfläche befindet sich in privatem Eigentum; nach dem Wegfall des schalltechnischen Hindernisses hat die Eigentümerin die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf der Fläche beantragt. Der Planungsausschuss hat in Zusammenhang mit der Festsetzung „Grünfläche/Aktionsfläche“ bereits am 31.03.2004 beschlossen, dass die Umwidmung zu Bauland auf Antrag erfolgen kann, sofern und sobald das bestehende immissionsrechtliche Hindernis entfällt und keine anderen Gründe der Änderung des Planungsrechtes entgegenstehen. Auf diesen Beschluss wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mit der vorliegenden **Änderung** verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das **Ziel**, die im Wohnquartier liegende „Restfläche“ einer Bebauung zuzuführen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll hier eine auch städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Baurechte der südlich und westlich angrenzenden Bauzeilen werden nicht angetastet; die Straßenverkehrsflächen werden unverändert beibehalten.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 können im Bereich der (ehemaligen) Aktionsfläche zusätzliche Baumöglichkeiten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs bereitgestellt werden. 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 vorliegenden Fläche spricht die i.W. gesicherte Erschließung über die *Brocker Straße* bzw. *Gustav-Weeke-Straße* 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 2-geschossige Mehrfamilienhäuser an, sonst wird der Bereich i.W. durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Neben der Aktionsfläche, die im Rahmen dieser Änderung erstmalig bebaut werden soll, umfasst der Änderungsbereich auch die westlich und südlich angrenzende Bauzeile für die bereits Baurechte bestehen. In der Bauzeile westlich der Aktionsfläche wurde bereits ein Wohngebäude errichtet.

Überplant wird eine Brachfläche sowie ein nördlich angrenzender, z.T. lichter Fichtenbestand. Als Unterwuchs finden sich hier Holunderbüsche sowie eine Traubenkirsche.

#### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

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

### 3.4 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 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 vorliegenden Änderungsbereich befanden sich auch Teile des Betriebsstandorts 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. Die Gebäude wurden bereits im April 2004, noch bevor der Bebauungsplan Nr. 251 Rechtskraft erlangte, abgetragen und der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Das Abschlussgutachten<sup>1</sup> kommt zu folgendem Ergebnis: Sämtliche Untersuchungsergebnisse liegen unter den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Mensch der BBodSchV für die Nutzung Kinderspielplätze bzw. unter den vom Kreis Gütersloh festgesetzten Werten. Auf die Untersuchungen des Büros Dr. Weißling, insbesondere die Abschlussuntersuchung, wird ausdrücklich verwiesen.

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.

### 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.

---

<sup>1</sup> vgl. Dr. Weißling – Beratende Ingenieure GmbH (04/2004): Abschlussuntersuchung des Geländes des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Weeke

Bei dem im Änderungsbereich anstehende Boden handelt es sich laut **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** um **Pseudogley**, einem sandigen Lehmboden aus Geschiebelehm. Der Bodentyp weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit, und mittlere Staunässe auf. Die Bearbeitbarkeit des Bodens wird meist längerfristig durch Vernässung erschwert.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup>** treffen auf den o.g. Bodentyp nicht zu. Gleichwohl ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Rest- und Randflächen, wie auch im Rahmen der vorliegenden Änderung geplant, vorrangig zu aktivieren. Die überplanten Flächen bieten sich insbesondere auch aufgrund der guten Lage zum Ortszentrum für die Ausweisung von Wohnbauflächen an. In der Abwägung ist somit der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten. Die in den Kapiteln 1 und 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele für eine Überbauung dieses Bereichs werden für vertretbar gehalten.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende I. Änderung 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.

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen

- b) Mehrfamilienhäuser können (wie im Urplan festgesetzt) in bis zu zweigeschossiger Bauausführung (Traufhöhe max. 6,2 m). Auch bei diesem Gebäudetyp können ausschließlich Satteldächer errichtet werden.
- 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** von 9,2 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 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. Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** bzw. 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 Änderungsbereiches 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 im Westen durch den Anschluss an die *Brocke Straße* als Verbindungsstraße zur B 64 bzw. nach Süden in Richtung Möhler und Oelde. Beide Straßen können das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen.

Die **innere Erschließung des Änderungsbereiches** erfolgt über die *Gustav-Weeke-Straße*, die gegenwärtig noch nicht endausgebaut ist, bzw. über eine von der genannten Straße nach Norden abzweigende Stickerschließung. Das im Nordosten der 'Aktionsfläche' geplante Wohnhaus wird über die *Brocker Straße* erschlossen.

**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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die bestehende **Fuß- Radwegführung** entlang der *Brocker Straße* gesichert.

#### 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 - im Rahmen des Urplanwerks - ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.<sup>4</sup>

Danach überschreiten die gewerbliche Lärmemissionen der Fa. Craemer, insbesondere die Zufahrt zum Betriebsgelände und der dahinter liegenden Betriebsparkplatz, im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (Bereich der Aktionsfläche) nachts die Grenzwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Eine Wohnnutzung war im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Aktionsfläche) aufgrund der Lärmimmissionen nicht möglich.

Mittlerweile haben sich die Betriebsabläufe der Fa. Craemer geändert und Zufahrt / Stellplätze für LKW wurden in den südöstlichen Bereich des großflächigen Betriebsgeländes verlagert. Dieser Bereich wird nunmehr über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 64 angefahren.

Durch die Verlegung des LKW-Abstellplatzes ändern sich die nächtlichen Beurteilungspegel für den der Schallquelle nächstgelegenen Immissionsort von 43 dB(A) auf 39 dB(A)<sup>5</sup>. Auch die Spitzen-Schall-Leistungspegel z.B. durch Türenschnellen auf dem Parkplatz oder Druckentlastungen der LKW-Bremsanlagen entfallen nun. Im Ergebnis ist nach dem Wegfall der Immissionsquelle nunmehr eine Bebauung der Aktionsfläche möglich.

#### 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 Änderungsbereichs mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Hierbei ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

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

<sup>5</sup> vgl. AKUS GmbH (08/2006): Stellungnahme zum o.g. Schalltechnischen Gutachten

Aufgrund der Bodenverhältnisse, insbesondere der im Plangebiet vorherrschenden Staunässe, ist eine **Versickerung/Verrieselung** des Niederschlagswassers auf den Grundstücken **nicht möglich**. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Grundstücken wird in einen Freigefällekanal eingeleitet, der in dem bestehenden Regenrückhaltebecken westlich des Änderungsbereiches mündet. Über ein Drosselbauwerk wird das Regenwasser über einen namenlosen Graben in den Regenwasserkanal *Thomas-Mann-Straße* geleitet. Von hier aus gelangt das Regenwasser über den bestehenden Entwässerungsgraben in Richtung Axtbach.

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle in der *Brocker Straße* zur Kläranlage abgeleitet.

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

##### a) Grünordnung, Freizeit und Erholung

Wie im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 ist auch im Änderungsbereich eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet.

##### b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Wie schon in Kapitel 2 erläutert, kann die im Urplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ nach Wegfall der Immissionsquelle LKW-Parkplatz der Fa. Craemer nunmehr bebaut werden. Die Aktionsfläche wird im Norden durch einen z.T. lichten Fichtenbestand geprägt. Als Unterwuchs finden sich hier Holunderbüsche sowie eine Traubenkirsche. Die vorgelagerte Fläche liegt brach (siehe auch Bestandskarte im Umweltbericht). Für die **westliche / südliche Bauzeile**, die in den Änderungsbereich einbezogen wurden, **bestehen** bereits **Baurechte**.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Aktionsfläche“ festgesetzte Bereich besitzt nach der beschriebenen Bestandssituation und angesichts der Lage im Siedlungsraum keine besondere ökologische Wertigkeit. Eine Überplanung wird daher für vertretbar gehalten.

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 überplant einen insgesamt bisher als **Grünfläche mit Zweckbestimmung Aktionsfläche** festgesetzten Bereich, der sich in folgende Teilflächen gliedert:

Brachfläche	ca.	920 m <sup>2</sup>
Fichtenbestand mit Unterwuchs	ca.	935 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche, ca.</b>	ca.	<b>1.855 m<sup>2</sup></b>

Auf die Standortentscheidung und auf die angestrebte sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungsbereich wurde bereits eingegangen. Die Überplanung der Aktionsfläche ist innerhalb des Siedlungszusammenhanges grundsätzlich vertretbar. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung sowie durch Erhalt des Alleebäume entlang der *Brocker Straße* und Pflanzvorgaben berücksichtigt, so dass die Gemeinde die Planung insgesamt als angemessen bewertet. Ein Verzicht auf die potenzielle Siedlungsfläche wird daher abgelehnt.

Weiter ist nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden. Im Rahmen der bisher festgesetzten *Grünfläche mit Zweckbestimmung Aktionsfläche* sind z.B. Baumaßnahmen für den Aufenthalt der Anwohner bzw. Spielanlagen für Kinder etc. planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Die nun ersatzweise geplante Wohnbebauung umfasst 4 Bauplätze mit einer allenfalls mäßigen Verdichtung. Im Grundsatz stellt die Gemeinde somit fest, dass durch die Planänderung hier ein kaum nennenswerter zusätzlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst werden dürfte.

Unter Bezugnahme auf § 1a(3), Satz 5 BauGB wird zunächst die Berechnung des zusätzlichen Eingriffs **im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 251** tabellarisch gemäß dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"<sup>6</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse sind damit mit anderen Verfahren im Gemeindegebiet vergleichbar und dienen als **Abwägungsgrundlage** für die Änderungsplanung.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen:

**Zu A.1:** Da die gesamte Aktionsfläche für den Aufenthalt der Anwohner / als Spielfläche für Kinder intensiv genutzt und für diesen Zweck wohl auch ein Teil des z.T. lichten Fichtenbestands gefällt worden wäre, wird in der Bewertung des Eingriffs der Biotoptyp *Zier- und Nutzgarten, strukturarm* zugrunde gelegt.

<sup>6</sup> Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV), Stand: Mai 2001

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 251							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.855	2	1,0	2	3.710
Gesamtfläche			1.855	Gesamtflächenwert A:		3.710	

**Zu B.1:** Bei einer GRZ 0,4 wird für die geplante, allenfalls maßvoll verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine Gesamtüberbauung der Wohngrundstücke inkl. Nebenanlagen von 40 % angenommen. Ein möglicher Zuschlag gemäß § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen erfolgt nicht, da Grundstückstiefen und Baugrenzen eine maximale Ausnutzung nicht erwarten lassen. Die verbleibenden 60 % der Wohngrundstücke werden als strukturarme Zier- und Nutzgärten in die Kompensationsberechnung eingestellt.

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der I. Änd. des B-Planes Nr. 251							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche	742	0	1,0	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.113	2	1,0	2,0	2.226
Gesamtfläche			1.855	Gesamtflächenwert B:		2.226	

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	<b>- 1.484</b>
---	----------------

**Zeile C** zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und rechtlichem Bestand. Es besteht rechnerisch eine negative Differenz von 1.484 Wertpunkten, d.h. die Neuplanung führt zu einer geringen zusätzlichen Eingriffswirkung. Bei Aufwertung einer externen Ausgleichsfläche um 4 Punkte/ m<sup>2</sup> entspricht dies einer externen Ausgleichsfläche von lediglich ca. 371 m<sup>2</sup>. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Vor dem Hintergrund das die vorliegende Änderung der Innenentwicklung dient, keine wertvollen Biotoptypen betroffen sind und nur ein geringer Ausgleichsbedarf besteht wird, in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die **Änderungsplanung** insoweit als letztlich **eingriffsneutral** im Vergleich zur bisherigen Ausgangslage bewertet wird. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen.

#### 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°. 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. Zudem werden in ausgewiesenen Teilbereichen des Urplanes auch andere Dachformen wie 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, 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 Kellergeschosse 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 Florenzverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

## 5. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich in privatem Besitz. Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur von 4 vorgeschlagenen Baugrundstücken auszugehen.

Herzebrock-Clarholz, im Oktober 2008