



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 253

„Hanfbreite/Marienfelder Straße“ - I. Änderung

April 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

- 3.1 Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ (Ursprungsplan)
- 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer
- 3.6 Boden
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen

- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen

- A.1 Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro (2018): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gelände der ehemaligen Kohlenhandlung Marienfelder Str. 25 b, Flur 18, Flurstück 415 in Clarholz, Gütersloh. 20.10.2017.
- A.2 AKUS GmbH (2012): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, Bielefeld. 17.10.2012 und ergänzende Stellungnahme vom 01.08.2013.

1. Einführung

Das vorliegende Plangebiet liegt im gewachsenen Siedlungsbereich im Nordwesten des Ortsteils Clarholz. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ wurden weite Teile zwischen der Straße Hanfbreite im Westen und Marienfelder Straße im Osten sowie der Nordstraße im Norden erstmals überplant. Mit dem Ziel, angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, wurden im südlichen, rückwärtigen Bereich entsprechende Bauflächen und eine private Anliegerstraße ausgewiesen. Die Umsetzung ist bereits weitgehend abgeschlossen. Die bestehenden Wohngebäude entlang der umgebenden Straßen erhielten großzügige, verträgliche An- und Umbaumöglichkeiten.

Anlass für die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 stellt der konkrete Antrag eines Flächeneigentümers zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Norden des ursprünglichen Plangebiets dar. Eine ehemals gewerblich als Kohlen- und Heizölhandel genutzte Fläche liegt seit vielen Jahren brach und soll nun mobilisiert werden. Weitere Flächeneigentümer unterstützen dieses Vorhaben. Eine Bebauung der innen liegenden Flächen widerspricht bisher den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 253, der hier nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ausweist. Im Zuge der vorliegenden I. Änderung sollen daher im Norden des Ursprungsplans neue Baufelder im rückwärtigen Bereich festgesetzt werden. Eine private Erschließungsstraße dient der Anbindung der innen liegenden Grundstücke an die Marienfelder Straße. Hiermit wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Wohnbebauung angemessen und umfeldverträglich weiterzuentwickeln und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den tiefen Grundstücken zu ermöglichen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der I. Planänderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 253 durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die I. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 253 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ umfasst eine Größe von insgesamt etwa **0,7 ha** und liegt im Nordwesten des Ortsteils Clarholz. Es wird im Norden durch die Nordstraße (K 13), im Westen durch die Straße Hanfbreite und im Osten durch die Marienfelder Straße (L 806) begrenzt. Im Süden schließt die bestehende Wohnbebauung entlang der umgebenden Straßen an. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ (Ursprungsplan)

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat im Jahr 2015 den Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ aufgestellt. Der Ursprungsplan umfasst den im Nordwesten von Clarholz gelegenen Siedlungsraum südlich der Nordstraße, zwischen der Straße Hanfbreite und der Marienfelder Straße. Gemäß Zielsetzung des gemeindlichen Wohnbaulandbedarfskonzepts¹ wurden in der seit vielen Jahren bestehenden Wohnsiedlung **behutsame und verträgliche Nachverdichtungsoptionen** zugelassen. Die Anwohner erhielten i. W. mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke. Einerseits wurden maßvolle Aus- und Anbauten der bestehenden Wohngebäude zugelassen. Andererseits wurden Baulücken geschlossen sowie das südlich gelegene Gelände der ehemaligen Wassergewinnungsanlage mobilisiert und einer Neubebauung zugeführt. Der Ursprungsplan setzt dabei ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Auf die Planunterlagen wird ergänzend verwiesen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebiets herrscht überwiegend Wohnnutzung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke stellen sich als Gärten mit überwiegend Rasen- und Beetflächen und nur geringem Gehölzbestand dar. Das Grundstück im Südwesten an der Straße Hanfbreite ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt und überwiegend versiegelt. Dieser Bereich ist mit einer Lagerhalle sowie einen Heizöltank überbaut. Im Osten des Plangebiets führt ein privater Weg von der Marienfelder Straße ins Innere des Geltungsbereichs.

Die Gebäude stehen entlang der umfassenden Straßen durchgängig traufständig zum öffentlichen Raum. Die Fassaden der Gebäude bestehen aus hellem Putz oder sind rot verklankert. Es überwiegen Satteldächer mit einer Dachneigung bis etwa 45°. Walmdächer mit ähnlichen Dachneigungen sind vereinzelt vertreten. Die Geschossigkeit und Bauhöhen sind mit ein bis zwei Vollgeschossen unterschiedlich ausgeprägt.

Nördlich, östlich und südlich schließen sich weitere ältere Siedlungsgebiete mit ähnlichen der oben beschriebenen baulichen Strukturen an das Plangebiet an. Südwestlich der Straße Hanfbreite besteht eine Tankstelle mit angeschlossenem Kfz-Betrieb.

¹ Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2010): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bonn. Januar 2010.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Die Gemeinde ist auf Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh als Mittelzentren und das Oberzentren Bielefeld ausgerichtet. Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit Zielen und Grundsätzen in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) können durch die vorliegend planerisch unterstützte Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das vorliegende Plangebiet insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit gemäß § 1(4) BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Durch die im Zuge der I. Änderung weiterhin vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung getragen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind bereits größtenteils bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der straßenbegleitenden Bebauung befinden sich überwiegend Gärten, die als Rasen- und Beetflächen mit geringem Gehölzbestand ausgeprägt sind. Das Grundstück im Südwesten an der Straße Hanfbreite ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt und überwiegend versiegelt. Dort befinden sich eine Lagerhalle sowie ein Heizöltank. Innerhalb des Plangebiets gibt es keine wertvollen Gehölzbestände.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt westlich der B 64. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW² geführte schutzwürdige Biotop e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In südwestlicher Richtung in ca. 260 m Entfernung befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse mit einer alten Eichenallee ein **schutzwürdiges Biotop** (BK-4015-025). Ein weiteres schutzwürdiges Biotop mit strukturreicher Kulturlandschaft schließt sich direkt hinter der Eichenallee (BK-4015-026) an. In ca. 300 m Entfernung östlich befindet sich ein schutzwürdiges Biotop aus Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald (BK-4015-030).

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotop e“ in NRW (BK).

3.5 Gewässer

Im vorliegenden Plangebiet befinden sich **keine Oberflächengewässer**. Westlich der Straße Hanfbreite verläuft ein Graben. Dieser wird durch die bestandsorientierte Planung nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. Die überplanten Flächen befinden sich weder innerhalb eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Der o. g. Graben sowie die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Hanfbreite liegen innerhalb des ausgewiesenen **Überschwemmungsgebiets des südwestlich der Ortslage verlaufenden Axtbachs**. Nach Mitteilung der Abteilung Tiefbau des Kreises Gütersloh im Rahmen der Ursprungsplanung bestehen aus wasseraufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Grundstücke entlang der Hanfbreite zwar nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Grundlage HQ 100) des Axtbachs liegen, aber im Fall eines EHQ-Ereignisses (Extremhochwasser) bis zu 15 m weit von der Straße Hanfbreite ausgehend überflutet werden können. Dies ist im Rahmen der Planrealisierung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 253 - I. Änderung verfolgt das Ziel einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung im seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsgefüge. Die Planung verursacht keinen maßgeblichen Verlust von Rückhalteraum, es werden keine großflächigen neuen Bauflächen geschaffen. Es wird somit **keine unmittelbare Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung** gesehen. Der Hochwasserabfluss wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Im Ergebnis werden die Belange der Hochwasservorsorge und der Schutz der derzeitigen und künftigen Bewohner angemessen berücksichtigt. Eine Gefährdung der Anwohner ist nicht unmittelbar zu erwarten, weil die überplanten Flächen nur im Randbereich von Extremhochwassersituationen betroffen sein können. Unter Abwägung der verschiedenen Belange gegen- und untereinander wird die vorliegende Planung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung weiterhin für planerisch sinnvoll gehalten.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse mitgeteilt.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im östlichen Plangebiet **tiefreichend humose Sand-böden** als graubrauner Plaggenesch, z. T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Weiterhin bestehen im westlichen Bereich **lehmige Sandböden** mit teils hohem Grundwasserstand als Gley bzw. Nassgley an. Der Boden weist eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands im Plangebiet hat die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh bereits im Zuge der Ursprungsplanung darauf hingewiesen, im Zuge der Planrealisierung eine fachgutachterliche Aussage zur **Stauäussebildung** einzuholen. Es ist im Zuge der Umsetzung zu klären, ob Keller grundsätzlich als wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton als sog. „weiße Wanne“ auszuführen sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

³ Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

Nach den Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind die Plaggenesche wegen ihrer **Funktion als Archiv der Kulturgeschichte** als schutzwürdig eingestuft. Für die vorliegend betroffenen Böden wird dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung angegeben.⁴ Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Plaggenesche ihre schutzwürdige Funktion hier bereits weitgehend verloren haben. Für die übrigen Böden gilt keine Schutzfunktion.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind im vorliegenden Plangebiet **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt, die bereits in das Altlastenkataster des Kreises Gütersloh eingetragen sind. Im Südwesten der überplanten Flächen befindet sich das Gelände einer **ehemaligen Kohlenhandlung**. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung wurde für diesen Bereich im Vorfeld des Planverfahrens eine **Bodenuntersuchung**⁵ eingeholt. Sie dient der Überprüfung des Untergrunds auf Beeinträchtigungen durch die bisherige Nutzung und Abschätzung eventueller Gefährdungen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung.

Bei der Analyse der Bodenbeschaffenheit sowie der Grundwasserverhältnisse ließen sich in den aufgeschlossenen Böden keine Auffälligkeiten in Farbe oder Geruch erkennen, so dass sich hieraus keine Hinweise auf ehemalige Schadstoffeinträge in den Untergrund ergaben. Die anthropogenen Böden ließen Anteile an Bauschutt und z. T. auch an Schlacke erkennen. Zusammengefasst wurde festgestellt, dass die Fläche Oberflächenbefestigungen durch Beton und unterlagernden, z. T. schlackehaltige Sandauffüllungen von etwa 2 m Mächtigkeit aufweist. Für die als Tragschicht eingebauten Sandfüllungen wurden geringe PAK-Gesamt-Belastungen von 18,5 mg gemessen, die auf die enthaltene Schlacke zurückgeführt werden.

Nach Auffassung des Gutachters ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen **keine Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge** durch den ehemaligen Kohlenhandel. Aufgrund der Flächenversiegelung ergeben sich in der aktuellen Situation keine Hinweise auf nutzungseinschränkende Belastungen des Untergrunds. Gefährdungen relevanter Schutzgüter (Boden, Grundwasser) sind zurzeit nicht angezeigt.

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung wird seitens des Gutachters nach Rückbau der vorhandenen Gebäude und Oberflächenbefestigungen auf dem untersuchten Grundstück empfohlen, die Schlacken- und bauschutthaltigen Auffüllungen zu entfernen. Nach der Entfernung der aufgefüllten Böden sind in den unterlagernden Sanden nach Einschätzung des Gutachters keine Belastungen mehr zu erwarten. Dennoch sollten die Flächen nach Freilegung des gezogenen Untergrunds hinsichtlich potentieller lokaler Schadstoffeinträge überprüft werden. Die Nutzungsverträglichkeit des Geländes für Wohnbebauung sollte dann durch **zusätzliche Untersuchungen** gemäß Bodenschutzverordnung nachgewiesen werden. Dies ist im Zuge der Planumsetzung entsprechend zu beachten. Ergänzend wird auf das Bodengutachten verwiesen.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner

⁴ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

⁵ Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro (2018): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gelände der ehemaligen Kohlenhandlung Marienfelder Str. 25 b, Flur 18, Flurstück 415 in Clarholz, Gütersloh. 20.10.2017.

Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte enthalten.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse mitgeteilt.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der näheren Umgebung nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Einige Gebäude an der Marienfelder Straße stammen aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts und weisen einen ortsbildprägenden Charakter auf. Sie stellen **Bauten der ursprünglichen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Clarholz** dar. Insbesondere das Eckgebäude Nordstraße/Marienfelder Straße hat durch seinen exponierten Standort eine prägende Wirkung. Die Straßenführung unterstützt diesen Effekt. Durch die bestandsorientierte Planung werden diese nicht verändert.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Ziel der Planung ist, die bisherigen tiefen Gartenflächen sowie ehemals gewerblich genutzte Flächen im rückwärtigen Bereich zu mobilisieren und einer verträglichen Bebauung zuzuführen. Entlang der Nordstraße, welche als örtliche Sammelstraße dient, soll zudem eine höhere Dichte zugelassen werden. Insgesamt soll eine behutsame, nachbarverträgliche Nachverdichtung und Innenentwicklung im gewachsenen Siedlungsbereich ermöglicht werden. Diese Entwicklung entspricht auch den Zielen des kommunalen **Wohnbaulandbedarfskonzepts**⁶, das für den Bereich zwischen Marienfelder Straße und der Straße Hanfbreite Nachverdichtungspotenziale ermittelt und eine Überplanung empfohlen hat. Zu den Details wird auf das Konzept und den Ursprungsplan verwiesen.

Das **Plankonzept** für die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 sieht in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sowie gemäß Ursprungsplan im gesamten Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Überwiegend ist eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, im Inneren lässt der Bebauungsplan im Sinne der Verträglichkeit hingegen nur eine Wohneinheit zu. Entlang der Nordstraße ist zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs

⁶ Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2010): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bonn. Januar 2010.

keine Begrenzung der Wohneinheiten vorgesehen. Dies ermöglicht sowohl die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses (Variante 1) als auch von Ein- und Zweifamilienhäusern (Variante 2). Insbesondere im nördlichen Bereich sind dafür im Zuge der Realisierung andere Grundstücksteilungen städtebaulich sinnvoll. Folgende Bebauungsvarianten sind denkbar:



Städtebaulicher Rahmenplan – Nachverdichtungsmöglichkeiten Variante 1



Städtebaulicher Rahmenplan – Nachverdichtungsmöglichkeiten Variante 2

Zur Umsetzung des Konzepts wird die bestehende von der Marienfelder Straße ausgehende Wegeparzelle als private Anliegerstraße zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche ertüchtigt.

Dort werden im Sinne der Nachverdichtung zusätzliche Baufenster festgesetzt. Die Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich orientieren sich dabei an den Festsetzungen für den südlich gelegenen inneren Bereich des Ursprungsplans. Die bisher nur entlang der Marienfelder Straße geltenden Festsetzungen werden im Zuge der vorliegenden Änderung auch auf die Bebauung an der Nordstraße übertragen. Die bisher geteilten Baufelder werden geschlossen, um dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Eine solche Nachverdichtung entspricht grundsätzlich den Zielen des Gesetzgebers und wird ausdrücklich gefördert (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung). Bestehende Infrastruktur und Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung kann geleistet werden. Zudem kann der Druck, Flächen im Außenbereich für eine weitere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung zu stellen, maßvoll gemindert werden.

Im Ergebnis verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit der vorliegenden Planung das **Ziel** einer angemessenen, umfeldverträglichen Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Mobilisierung bereits überplanter Flächen im erschlossenen Siedlungsgefüge ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll und entspricht den übergeordneten Zielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Umfeld des Änderungsgebiets sowie den Festsetzungen des Ursprungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird für das Plangebiet die Festsetzung als **Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO** beibehalten. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht weiterhin dem heutigen Bestand und den weiteren Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen in Hinblick auf ihren Flächenbedarf die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen des Liefer- und Kundenverkehrs stören.

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab. Entsprechende Regelungen werden daher entlang der Marienfelder Straße (L 806) weiterhin nicht als erforderlich erachtet (WA1). Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auch entlang der Nordstraße (K 13) mit dem Ziel der Nachverdichtung auf eine Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten verzichtet. Der Umfang der möglichen Nut-

zungsdichte kann hier mit den Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und den Nutzungsmaßen ausreichend geregelt werden (s. u.).

Bei der Straße Hanfbreite handelt es sich jedoch um eine Wohnstraße, hier wird die Regelung zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus dem Ursprungsplan übernommen. Daher wird im WA2 die Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude festgesetzt, um in den kleineren Siedlungshäusern eine verträgliche Nachverdichtung durch eine zweite Wohneinheit zuzulassen und um die z. T. in den zweigeschossigen Wohngebäuden bereits vorhandene Nutzungsdichte zu wahren.

Im rückwärtigen, inneren Nachverdichtungsbereich (WA3) wird mit Rücksicht auf die hinterliegende Erschließungssituation die Zahl der Wohnungen weiter abgestuft und auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt. Diese Festsetzung wird analog zur Festsetzung für den rückwärtigen Bereich des Ursprungsplans getroffen.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet auf den von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen abgewandten Flächen insgesamt eine dem bestehenden und weiterhin angestrebten Siedlungscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Zudem beugt die Festsetzung unmaßstäblichen An- und Umbauten im Gebäudebestand vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die **zentralen Festsetzungen und Nutzungsmaße** nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur sowie aus der Nachbarschaft abgeleitet und orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Ursprungsplans.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Der Ursprungsplan setzt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO fest. Diese wird im Rahmen der vorliegenden I. Änderung beibehalten. Den Grundstückseigentümern soll somit bei der Ausnutzung der Grundstücke weiterhin ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleistet werden.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** setzt der Ursprungsplan für den Änderungsbereich mit 0,8 fest. Entsprechend der insgesamt zur Berücksichtigung der nachbarlichen Belange angestrebten Abstufung der Nutzungsdichte von außen nach innen wird auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend gestaffelt. Für die vorhandene und geplante Randbebauung wird sie mit Blick auf die Bestandssituation weiterhin mit 0,8 festgesetzt. Im innen liegenden Bereich (WA3) wird sie auf 0,7 begrenzt. Ein zweites Obergeschoss soll hier aus Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung (Stichworte sind Verschattung, Einsehbarkeit) nur untergeordnet im Dachraum ermöglicht werden. Die Festsetzungen erlauben jeweils eine ausreichende Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit der teilweise schmalen Grundstücke. Ziel der Planung ist es, eine in der Gesamtschau angemessene Verdichtung abzusichern.

- Die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und wird entsprechend der Planungsziele in allen Teilflächen des WA auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Mögliche Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen sich den bereits bestehenden Gebäuden als sog. 1½-geschossige Gebäude deutlich unterordnen. Bauordnungsrechtlich sind sie bei einer Nutzung des Dachs jedoch häufig als zweigeschossig einzustufen. Die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die Zahl von zwei Vollgeschossen räumt den Eigentümern im gesamten Änderungsbereich insgesamt ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und für einen Ausbau des Dachs ein.
- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden weiterhin durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** geregelt. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch die Vorgabe der **Trauf- und Firsthöhen** unterstützt. Dabei werden **entlang der Marienfelder Straße (WA1)** das Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe und das Höchstmaß der Firsthöhe übernommen. Diese Festsetzungen werden im Rahmen der I. Änderung auch auf die Grundstücke entlang der Nordstraße übertragen, um im Sinne der Nachverdichtung die Bebauung größerer Gebäude z. B. als Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.

Somit ist im Zuge der Planrealisierung **entlang der Nordstraße** künftig statt einer bisher zulässigen sog. 1½-geschossigen Bebauung mit einem Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m eine vollwertig zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 10,5 m möglich. Durch diese Änderung werden sich die **Belüftungsverhältnisse** im Quartier aufgrund der weiterhin gegebenen Abstände zwischen den Gebäuden und der zulässigen offenen Bauweise nicht verändern. Die **Belichtungsverhältnisse** können sich auf den östlich gelegenen Grundstücken teilweise verändern; abhängig von Tages- und Jahreszeit und von der tatsächlich entstehenden Bebauung kann eine größere Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke oder Gebäude eintreten. Eine Veränderung der Belichtungsverhältnisse auf Nachbargrundstücken ist bei Innenentwicklungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet regelmäßig städtebaulich nicht vollständig zu vermeiden. Zudem löst die vorliegende Planung keine maßgebliche Veränderung der Besonnung der nach Westen ausgerichteten Außenwohnbereiche aus, weil die im Bestand gegebene Sonneneinstrahlung von Süden, Südwesten und teils von Osten im Zuge der Planrealisierung weiterhin gewährleistet ist. Im Ergebnis wird die potenziell eintretende geringfügige Veränderung der Belichtungsverhältnisse, die die vorliegende Planung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht ggf. je nach Vorhabenplanung und Tages- bzw. Jahreszeit hervorrufen kann, für zumutbar gehalten. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen sind darüber hinaus grundsätzlich einzuhalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben.

Des Weiteren löst die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der bereits heute zulässigen Bebauung insbesondere aufgrund der weiterhin gegebenen Abstände zwischen den Gebäuden und der geplanten Höhenentwicklung **keine maßgebliche Veränderung der Einsichtnahmemöglichkeiten** aus. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität wird nicht gesehen. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die im Rahmen der vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen im Sinne einer Nachverdichtung für angemessen und nachbarverträglich.

Im **WA2 entlang der Straße Hanfbreite** werden Festsetzungen nur zum Höchstmaß von Trauf- und Firsthöhen getroffen. Diese werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und greifen insbesondere die Gebäudestrukturen der hier prägenden Siedlungshäuser der Nachkriegszeit auf. Diese weisen eine 1½-geschossige Anmutung auf; um diese weiter zu sichern, sind Vorgaben zu Mindestmaßen nicht erforderlich.

Im **rückwärtigen Bereich (WA3)** werden ebenfalls Höchstmaße für die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Neubauten im Inneren sollen sich in ihrer Höhenentwicklung deutlich unterordnen. Daher werden hier niedrigere Maximalvorgaben getroffen. Somit sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Diese Festsetzung zur rückwärtigen Bebauung wird analog zur Festsetzung im südlichen Bereich des Ursprungsplans getroffen.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich jeweils i. W. am Gebäudebestand. Gebäude, die deutlich die jeweils vorherrschenden Bauhöhen überschreiten („Ausreißer“) können durch eine Ausnahmeregelung berücksichtigt werden. Überschreitungen der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhe können bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit sie sich an der Höhe des Altbaus orientieren. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden. Der Gemeinde liegen die eingemessenen Höhen der Kanaldeckel vor. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Die Bezugshöhe gilt sowohl für die Gebäude unmittelbar an der Straße als auch für die rückwärtig angestrebte Bebauung. Bei dem neuen Erschließungsstich wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Kürze der privaten Verkehrsfläche und der gegebenen Topographie der Ausbau in gleicher Höhe wie die Straße Marienfelder Straße erfolgt.
- Die **Bauweise** wird wie im Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt. Es sind weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies erlaubt eine umgebungsverträgliche Bebauung ohne eine zu starke Verdichtung und orientiert sich zudem an den umgebenden Siedlungsbestand.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Neuordnung der überbaubaren Flächen finden u. a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Eine Nachverdichtung wird in wesentlichen Teilen des Plangebiets durch verträgliche An- und Erweiterungsbauten in den bestehenden Gebäuden angestrebt.

Vor dem Hintergrund der Nachverdichtung wurden die Baufelder entlang der Marienfelder Straße, Nordstraße und der Straße Hanfbreite im Ursprungsplan bereits mit einer großzügigen Breite festgesetzt. Diese Festsetzungen werden grundsätzlich übernommen. Das bisher durchgängige **Baufeld entlang der Marienfelder Straße** wird zugunsten des privaten Erschließungsstichs unterbrochen. Entlang der Nordstraße wird das Baufenster im Vergleich zum Ursprungsplan in östliche Richtung erweitert und mit dem Baufenster der Marienfelder Straße verbunden. Durch die Festsetzung eines Baufensters über bestehende Grundstücksverhältnisse hinweg sind eine **Neuordnung der Grundstücke** und eine weitere Nachverdichtung möglich. Ergänzend wird auf die in Kapitel 4 erläuterte Rahmenplanung verwiesen.

Für das prägende Gebäude im Eckbereich Nordstraße/Marienfelder Straße soll der Sichtwinkel weiterhin frei gehalten werden, ein Anbau wird hier i. W. nur rückwärtig zugelassen. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird aus dem Ursprungsplan übernommen und für die Straße Hanfbreite mit 5 m, für die Nordstraße mit 6 m (Hier wird die vordere Gebäudekante zugrunde gelegt) und für die Marienfelder Straße mit 1 m definiert.

Im Inneren des Plangebiets wird eine behutsame Nachverdichtung durch eine nachbarverträgliche Neubebauung in zweiter Reihe angestrebt. Zur verkehrlichen Anbindung ist ein neuer privater Erschließungsstich von der östlich verlaufenden Marienfelder Straße vorgesehen. Im

rückwärtigen Bereich der tiefen Grundstücke werden neue Baufelder festgesetzt. Diese werden z. T. durchgängig über die Grundstücke gelegt, um möglichst viel Flexibilität zu erreichen. Die Tiefe der Baufelder von maximal 13 m lässt im Sinne der Nachbarverträglichkeit ausreichend Abstand zur bestehenden Altbebauung.

- **Garagen und Carports** sind im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden traufständigen Ausrichtung der Gebäude entlang der umgebenden Straßen vorgegeben. Mit diesen Festsetzungen soll der in dieser Hinsicht einheitliche Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur gewahrt werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 2015 beinhaltet bereits Festsetzungen zur Regelung der Baugegestaltung (Dachgestaltung, Fassadengestaltung). In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** des Ursprungsplans weitgehend übernommen werden. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich auf die Dachgestaltung sowie die gestalterische Einheit von Doppelhäusern und die Fassadengestaltung.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu:

- Regionaltypisch und das Plangebiet prägende **Dachform** ist das Satteldach mit – je nach Straßenzug, Gebäudegröße und Geschosshöhe – Dachneigungen zwischen 35° bis 52°. Vereinzelt sind Walmdächer im Bestand vorhanden. Diese Struktur ist schützenswert, daher lässt der Bebauungsplan insgesamt nur diese Dachformen zu.

In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u. a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters Dachneigungen vorgegeben. In den Teilflächen des WA₁ werden dabei in Anlehnung an den Bestand Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 48° vorgegeben. Im WA₂ sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 52° zulässig. Im WA₃ werden im Sinne der Nachbarverträglichkeit Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° vorgegeben.

Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Zudem werden bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen

und Nebengebäuden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Entsprechend der typischen Dacheindeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Auch die ausgewählten Farben rot bis braun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

Glänzende und glasierte bzw. lasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glaserähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

- Extensive **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden. Solaranlagen ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert.
- b) Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden** aufgenommen. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien zu erhalten. Die bestehenden Gebäude im Umfeld haben i. W. rote Klinker- oder helle Putzfassaden. Holzblockhäuser werden daher ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.
- d) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen, um zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die in Herzebrock-Clarholz in vergleichbaren Situationen im Regelfall gewählte Sockelhöhe von 0,6 m bleibt hier in Anlehnung an den Bestand bestehen.
- e) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Grundlegende Gestaltungsvorgaben sichern bei kleinen Straßenquerschnitten städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung und der Durchgrünung des Gebiets werden Einfriedungen nur als Laubhecken zugelassen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Damit werden die Festsetzungen des Ursprungsplans aufgenommen.
- f) Die ortsbildprägenden halböffentlichen Vorgartenbereiche entlang der Straßenzüge im Plan-gebiet sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben, so dass für Einfriedungen in Vorgärten spezielle Regelungen zur Höhenentwicklung getroffen werden.
- g) Bei der vorliegenden Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

In Bezug auf baugestalterische Fragen wird generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** ist über die Marienfelder Straße (L 806), die Straße Hanfbreite sowie über die Nordstraße (K 13) gewährleistet. Die nordöstlich verlaufende Marienfelder Straße und die im Nordwesten des Plangebiets entlang führende Nordstraße stellen überörtliche Hauptverbindungsstraßen dar und haben zudem die Funktion einer Sammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete. Sie führen Richtung Süden bzw. Westen auf die B 64. Darüber ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Für die **Binnenerschließung** wird im Zuge der vorliegenden I. Änderung der bestehende Privatweg ausgehend von der Marienfelder Straße als private Anliegerstraße aktiviert. Mit einer Breite von 4,0 m dient er der Anbindung der neuen innen liegenden Grundstücke. Im Bereich der geplanten Einmündung zur Marienfelder Straße werden entsprechende **Sichtdreiecke für Kfz sowie Fußgänger und Radfahrer** in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind von Sichtbehinde-

rungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Durch die vorliegende bestandsorientierte Planänderung ist nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Eine Durchlässigkeit für **Fußgänger und Radfahrer** ist ausreichend in den vorhandenen Straßenräumen in der Umgebung gegeben. Weitere Wegeverbindungen sind aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang nicht erforderlich. Öffentliche **Parkplätze** sind entlang der Marienfelder Straße eingerichtet, ein zusätzlicher Bedarf ist nicht erkennbar. Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 72 Richtung Harsewinkel und Herzebrock. Die Bushaltestelle liegt in ca. 300 m Entfernung östlicher Richtung an der Marienfelder Straße. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 2 km, wodurch eine Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster gewährleistet ist.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse mitgeteilt.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen befinden sich westlich des Plangebiets in ca. 20 m Entfernung an der Beelener Straße sowie nordwestlich in ca. 100 m Entfernung. Südwestlich der Hanfbreite handelt es sich um eine Tankstelle mit angeschlossenem Kfz-Betrieb. Die Wohnbebauung entlang der Hanfbreite ist von der Gewerbenutzung durch die Straße, einen Grünstreifen mit Gehölzen sowie durch einen offenen Graben getrennt. Die Gewerbebetriebe grenzen in Richtung Plangebiet i. W. mit den Gebäuderückseiten an. Durch die vorliegende Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an die bestehenden Betriebe heran, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Darüber hinaus liegen die inneren Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Bestandsbebauung entlang der Hanfbreite von den gewerblichen Nutzungen abgesetzt. Auch von den nordwestlich am Siedlungsrand gelegenen Gewerbebetrieben ist das Plangebiet insgesamt durch den dazwischen liegenden (Wohn-)Siedlungsbereich getrennt. Die zu ergänzende Wohnbebauung rückt auch in dieser Richtung nicht näher an die Betriebe heran als der Bestand.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Clarholz. Landwirtschaftliche Flächen befinden sich westlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Beelener Straße. Konflikte in Bezug auf **landwirtschaftliche Immissionen** sind bisher nicht erkennbar. Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind im ortsüblichen Umfang grundsätzlich hinzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen

Südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von rund 90 m verläuft die Beelener Straße (B 64). Auf der gegenüberliegenden Seite der Beelener Straße liegt die Bahntrasse Münster - Bielefeld. Im Nordosten werden die überplanten Flächen durch die Marienfelder Straße und im

Norden durch die Nordstraße begrenzt. Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm wurde bereits zum Ursprungsplan Nr. 253 eine **schalltechnische Untersuchung**⁷ eingeholt. Diese kann auch weiterhin für die I. Änderung des Bebauungsplans herangezogen werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auf Grundlage der Zugbelegungszahlen nach dem aktuellen Fahrplan sowie einer Verkehrsuntersuchung der IVV Aachen GmbH⁸ mit dem Prognosehorizont 2025 Tages- sowie Nachpegel für das Plangebiet ermittelt. Die dort ermittelten Verkehrslärmvorbelastung insbesondere in den straßenzugewandten Bereichen, aber in gewissem Umfang auch nahezu im gesamten Plangebiet, die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Tagzeit sowie besonders auch in der Nachtzeit (ORW 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Ausgenommen sind lediglich die nördlichen rückwärtigen Flächen, auf denen eine Einhaltung bzw. Unterschreitung des ORW am Tag prognostiziert ist. Auch die entsprechenden Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden straßenbegleitend bis in die Gebäudeseitenbereiche überwiegend tags und nachts überschritten (ORW 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Durch die Dominanz des Straßenverkehrslärms hat der Wegfall des sog. Schienenbonus nach Angaben des Gutachters keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrslärmsituation.

Die Zugrundelegung der Verkehrsprognose der IVV Aachen sowie der aktuellen Belegungszahlen wurde seitens der Gemeinde als sinnvolle und angemessene Berechnungsrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen. Die Berechnung wurde zur ersten Offenlage um den Erweiterungsbereich bis zur Nordstraße ergänzt (ergänzende Stellungnahmen vom 01.08.2013). Dieser Erweiterungsbereich entspricht in etwa den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253.

Vor dem Hintergrund der festgestellten, deutlichen Vorbelastungen hat der Schallgutachter die **Lärmpegelbereiche** für die gesamten Flächen des Plangebiets errechnet. Auf dieser Grundlage können nach der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Demgemäß liegen die im Zuge der I. Änderung überplanten Flächen entlang der Marienfelder Straße und der Nordstraße i. W. durchgängig in Lärmpegelbereich IV. Für die übrigen Flächen, zum einen entlang der Hanfbreite, zum anderen rückwärtig der Straßenrandbebauung, wurde insgesamt der Lärmpegelbereich III festgestellt. Die Gemeinde geht davon aus, die Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in angemessener Weise zu sichern. Darüber hinaus wird durch die geplante Nachverdichtung keine unverhältnismäßige, unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass sich das vorliegende Plangebiet im Bereich eines **militärischen Tieffluggebiets und im Hubschrauber-Tiefflugkorridor** befindet und daher mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist. Die vorliegende I. Änderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird im rückwärtigen Bereich lediglich der Neubau von drei Einzel- oder Doppelhäusern planerisch zugelassen. Probleme hinsichtlich Lärm- und Abgasimmissionen sind bisher nicht bekannt und daher auch künftig nicht unmittelbar zu erwarten. Über den Hinweis in der Begründung hinaus wird somit kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene gesehen.

⁷ AKUS GmbH (2012): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, Bielefeld. 17.10.2012 und ergänzende Stellungnahme vom 01.08.2013.

⁸ Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG (2009): Verkehrsuntersuchung Nördliche Entlastungsstraße in Herzebrock-Clarholz, Aktualisierung anhand neuer Zählungen im Bereich Feldbusch/Postweg/Schomäkerstraße, Aachen. Februar 2009.

c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Darüber hinaus werden keine durch schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse mitgeteilt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die Gemeindewerke haben im Zuge der Ursprungsplanung bereits mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über die Straße Hanfbreite und Marienfelder Straße sichergestellt ist. Zudem wurde im vorliegenden Planverfahren mitgeteilt, dass das im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Änderung anfallende Abwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Hanfbreite und der Marienfelder Straße eingeleitet werden kann. Die konkrete **Entwässerungsplanung** wird in Abstimmung mit den Fachbehörden im Zuge der Umsetzung weiter ausgearbeitet und abschließend auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene geklärt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Zu beachten sind zum einen die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter und zum anderen das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh.

Das Dezernat 54 der Bezirksregierung hat im Zuge des Planverfahrens aufgrund baulicher Missstände im Mischwassernetz und im Schmutzwasserkanal der Trennkanalisation Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen. Vor dem Hintergrund der Gewährleistung einer gesicherten Erschließung sowie der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans wird im Zuge der Umsetzung der I. Planänderung eine entsprechende **Sanierung der betroffenen Kanäle** durchgeführt, so dass eine schadlose Weiterleitung des häuslichen Abwassers aus dem vorliegenden Plangebiet bis zur Kläranlage gewährleistet ist. Darüber hinaus ist nach Information der Gemeindewerke die hydraulische Leistungsfähigkeit des betroffenen Kanalnetzes für die kleinteilige Nachverdichtung im Siedlungsgefüge gegeben. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist somit gewährleistet.

Die Gemeindewerke haben im Planverfahren mitgeteilt, dass Müllfahrzeuge aufgrund des Rückfahrverbots nicht mehr in Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeiten einfahren dürfen. Vor diesem Hintergrund sind die **Müllbehälter** der innen liegenden Gebäude an die Marienfelder Straße zu stellen.

Die **Westnetz GmbH** hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung befinden sich 1 kV-, 10 kV-, Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen

Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im Plangebiet und dem näheren Umfeld hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird deshalb darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für eine ggf. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.

Diese Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des **Landeswassergesetzes** (LWG NRW) i. V. m. dem **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Osten des Plangebiets zum einen **tiefreichend humose Sandböden sowie lehmige Sandböden** mit teils hohem Grundwasserstand an (s. Kapitel 3.6). Der mögliche Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswasser** ist daher im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Die Gemeindewerke haben im Zuge der Ursprungsplanung bereits mitgeteilt, dass auf den Baugrundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung erfolgen kann. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig in die bestehende Mischkanalisation einzuleiten.

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung derzeit bereits über eine **Mischwasserkanalisation**. Da im Zuge zukünftiger Sanierungsarbeiten eine Trennkanalisation angestrebt wird, ist Niederschlagswasser bis zu deren Realisierung auf den Grundstücken gesondert im Trennsystem zu führen, bevor es in die Mischkanalisation abgeleitet wird. Westlich des Plangebiets verläuft entlang der Straße Hanfbreite ein Graben, jedoch wird dieser nicht zur Einleitung von Niederschlagswasser genutzt. Dies soll mit Blick auf die künftig angestrebte Trennkanalisation auch weiterhin nicht erfolgen.

Das Erfordernis näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse mitgeteilt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das innerhalb des gewachsenen Siedlungsraums gelegene Plangebiet ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Im Inneren liegen teils größere Gartenflächen, zudem befinden sich auf einigen Grundstücken Hecken und sonstige (Klein-) Gehölze. Das Grundstück im Südwesten ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt und überwiegend versiegelt sowie durch eine Lagerhalle bebaut.

Die vorliegende Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter und lässt im Bestand verträgliche Erweiterungen zu. Die o. g. schutzwürdigen Biotopie im Umfeld sind durch bestehende Bebauung und Verkehrstrassen vom Geltungsbereich abgegrenzt. Vor dem Hintergrund der geplanten behutsamen Nachverdichtung sind keine Beeinträchtigungen der Biotopie zu erwarten.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher nicht vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung und Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, so-

fern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden I. Planänderung wird eine **Nachverdichtung im Siedlungsgefüge** ermöglicht. Insgesamt wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Bebauung angestrebt. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch gemindert werden. Somit trägt die Gemeinde diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Die im Plangebiet anstehenden **Plaggeneschböden** sind aufgrund ihrer Archivfunktion (Kulturschicht) von prägender historischer Agrarnutzung als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (siehe Kapitel 3.6). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Verlust von kulturhistorisch wertvollen Böden nicht ausgleichbar. Plaggeneschböden sind in der Region sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Im vorliegenden Fall erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche überwiegend über beide bebaute Ortslagen, den Zwischenbereich und auf Flächen nördlich beider Siedlungsbereiche. Die schutzwürdigen Böden sind im Bereich der Ortslagen somit bereits seit vielen Jahrzehnten durch Bebauung und Verkehrswege überbaut und überformt worden. Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Bebauung und Nutzungen im Plangebiet sowie im Umfeld ist davon auszugehen, dass die vorhandenen schutzwürdigen Böden nur noch bedingt ihre Archivfunktion wahrnehmen können. Darüber hinaus erstrecken sich im gesamten Gemeindegebiet weitere großflächige Bereiche mit schutzwürdigen Plaggeneschböden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und den hier zu beachtenden Freiraumfunktionen u. a. zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets als Maßnahme der Innenentwicklung sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁹ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 (Harsewinkel), 3. Quadrant, in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell drei Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch (streng geschützt) sowie 30 Vogelarten vorkommen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langer Zeit in Richtung der westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld umfassende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Im Zuge der vorliegenden I. Planänderung werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Planung eröffnet lediglich eine geringfügige Nachverdichtung im Inneren eines seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen baulichen Strukturen werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Grundsätzlich sind bei der Entfernung vorhandener Gehölze die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben geht die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse mitgeteilt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans 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 Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung eines bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebiets innerhalb des gewachsenen Siedlungsraums. Grundsätzlich ist sie somit verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Aufgrund der oben dargelegten Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Die vorliegende I. Planänderung überplant einen seit vielen Jahren bebauten Wohnsiedlungsbereich. Es werden Nachverdichtungsmöglichkeiten durch An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden entlang der umliegenden Straße und verträgliche Neubaumöglichkeiten im Inneren zugelassen. Somit dient die Planung der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. **Maßgebliche Auswirkungen** auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sowie im Umfeld sind durch die Planung aufgrund der geringen Flächengröße **nicht zu erwarten**. Die angestrebte Innenentwicklung trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Mit der Planrealisierung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Prüfung der Verträglichkeit von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewährleistet.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen teilweise eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Unabhängig davon sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt, davon:	6.801
WA1	4.768
WA2	680
WA3	1.353
Straßenverkehrsfläche, privat	274
Gesamtfläche Plangebiet ca.	7.075

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ - I. Änderung ist nach vorangegangener Beratung im Planungsausschuss am 02.05.2016 durch den Gemeinderat am 18.05.2016 (V-89/2016) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen. Im August/September 2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 (V-177/2018) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB wurde im Dezember 2018/Januar 2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt.

Aufgrund der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW wurde nach der Offenlage im Bereich der Einmündung der privaten Anliegerstraße in die Marienfelder Straße ein Sichtfeld für

Fußgänger und Radfahrer ergänzt. Diese Änderung erforderte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4a(3) Satz 4 BauGB. Sie wurde auf die betroffenen Flächeneigentümer und Fachbehörden (Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh, Landesbetrieb Straßenbau NRW) beschränkt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt waren. Diese fand im Februar 2019 statt. Nach der eingeschränkten Beteiligung haben sich keine weiteren Planänderungen ergeben.

b) Planentscheidung

Die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ hat das Ziel, durch die Ergänzung von neuen Baufeldern sowie einer privaten Verkehrsfläche eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen und die Flächen einer angemessenen und umfeldverträglichen Bebauung zuzuführen. Zudem werden die Nutzungsmaße im Sinne der Nachverdichtung angepasst.

Im Ergebnis hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im April 2019