

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Clarholz:

Begründung* zur

III. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 201 „Im Stroth“

Vorbemerkung: Ausgangspunkt der III. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Im Stroth“ wurde in den 70er Jahren aufgestellt und überplant im Norden des Ortskernes Clarholz den gesamten Bereich zwischen *Marienfelder Straße* L 806 im Süden, der *Straße Im Stroth* im Norden sowie *Greffener Straße* und *Dürerstraße* im Westen bzw. Osten. Neben der Ordnung der bereits damals vorhandenen Siedlungsentwicklung wurde die Auffüllung der verbliebenen Freiflächen vorbereitet. Die Planungsziele konnten jedoch nur teilweise umgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 201 haben sich **2 weitere Teilbereiche** ergeben, in denen eine Planänderung durch dieses III. Änderungsverfahren erforderlich wird:

1. Teilbereich 1: Ziele und Inhalt der III. Änderung

Im Riemenschneiderweg verbindet ein festgesetzter *Fußweg* die Wendehammer; bereits der rechtsverbindliche Plan sieht jedoch über diesen die Erschließung des südlich gelegenen Flurstückes 283 zwingend vor, weitere Anlieger haben ihre Zufahrten hierauf ausgerichtet. Somit kam es wiederholt zu Rechtsunsicherheiten über die Wegenutzung.

Der Lückenschluß als *Straßenverkehrsfläche* ist erforderlich aufgrund der tatsächlichen Erschließung der Anlieger über den „Fußweg“. Nach Nachbarbeschwerden wegen überhöhter Geschwindigkeiten hatte das Straßenverkehrsamt allerdings die Aufstellung eines Sperrpfostens angeordnet. Der Bauausschuß der Gemeinde hat entschieden, die Aufhebung dieser Sperre zu beantragen, gleichzeitig soll durch verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Konfliktlösung und zum Ausgleich der Interessen beigetragen werden.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde beschlossen, den Fußweg in eine *allgemeine öffentliche Verkehrsfläche* umzuwidmen. Die Maßnahme betrifft lediglich die quartierinterne Nachbarschaft, sonstige Belange sind nicht erkennbar berührt.

2. Teilbereich 2:

2.1 Planungsgrundlagen und städtebauliche Situation

Dieser Teilbereich umfaßt Grundstücksflächen, die trotz Bebauungsplan und Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nicht bebaut, sondern bis heute landwirtschaftlich genutzt worden sind. Diese sollen nunmehr einer Bebauung zugeführt werden.

Der südliche Abschnitt umfaßt neben der alteingesessenen Gaststätte Schlüter und Wohngebäuden eine ca. 0,9 ha große Freifläche. Die Gebäudegruppe Schlüter mit altem Eichenbestand dominiert insbesondere die Ortsdurchfahrt der Marienfelder Straße, im Norden

* Planungsstand: Entwurf 12/1997

grenzen entlang der M.-Grünwald-Straße zweigeschossige Wohngebäude an. Der Bebauungsplan sieht hier rückwärtig des Gaststättenbetriebes zwingend zwei- bis dreigeschossigen (Miet-)Wohnungsbau mit größeren Parkplatzflächen vor, die z.T. von der Marienfelder Straße aus erschlossen werden sollen; diese Planung entspricht jedoch nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung und ist von den Eigentümern nicht gewollt.

Im weiteren Verlauf der L 806 wechseln Wohnhäuser, Hofgruppen und kleinere Freiflächen, insgesamt ergibt sich in der Ortslage ein ländlich geprägtes, harmonisches Siedlungsbild. Der östliche Abschnitt *Dürerstraße* ist Teil einer Freifläche, die aufgrund der bisher nicht möglichen Fortführung der M.-Grünwald-Straße nicht bebaut werden konnte.

2.2 Ziele und Begründung der III. Änderung

Die Planänderung wird notwendig, um Flächenreserven im voll erschlossenen Siedlungszusammenhang zu mobilisieren. Insbesondere der Bereich Schlüter liegt nah am Ortskern und ist über die Kirchstraße für Fußgänger und Radfahrer in idealer Weise an das Versorgungszentrum, an Schule, Kindergarten etc. angebunden (nur ca. 500-600 m Entfernung). Alle gegenwärtigen und künftigen Neubauf Flächen in Clarholz liegen dagegen in erheblich größerer Distanz zur Ortsmitte. Im Hinblick auf Sicherung des Ortskernes, ÖPNV, Verkehrsprobleme, Begrenzung des Siedlungsdruckes auf den Außenbereich u.v.m. besteht daher ein herausragendes städtebauliches Interesse an der Nutzung dieser „Baulücken“.

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen im Änderungsbereich sind:

- a) Aufgabe des Geschoßwohnungsbaus zugunsten einer 1- bis 2-geschossigen kleinteiligen Bebauung unter weitestgehender Ausnutzung der verfügbaren Fläche; verbunden hiermit ist eine Neuordnung der inneren Erschließung der Teilfläche.
- b) Im Osten: geringe Verschiebung der geplanten Bebauung und Erschließung von der Dürerstraße aus, solange die M.-Grünwald-Straße nicht fortgeführt werden kann.
- c) Aufwertung der Marienfelder Straße im weiteren Bebauungszusammenhang und Sicherung des geplanten Fuß-/Radweges; die L 806 wird in der Gesamtparzelle nunmehr in den Bebauungsplan einbezogen, im Bereich der Einmündung Greffener Straße / L 806 wird die frühere Ausbauplanung aufgegeben.

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung getroffen und die Voraussetzungen für Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden überarbeitet, städtebauliche Ordnung und Bauvolumen im Innenbereich sind verträglich für die Nachbarschaft abzusichern. Verbunden ist mit der weitgehenden Planänderung im TB 2 die Umstellung auf die BauNVO 1990.

Zu den wesentlichen Planungszielen:

a) Neuordnung der südlichen Teilfläche

Nach Prüfung städtebaulicher Varianten wird im südlichen Abschnitt eine kleinteilige Bebauung für i.w. Ein- und Zweifamilienhäuser vorbereitet, die dem städtebaulichen Umfeld und dem aktuellen Bedarf an Wohnfläche insbesondere für Familien besser entspricht. In Abstimmung mit dem Eigentümer erscheint die zügige Mobilisierung der Fläche gesichert. Aufgegriffen wird die Straßenrandbebauung entlang der M.-Grünwald-Straße, die innere Erschließung erfolgt über einen Stichweg mit Wendeplatz (Quartiermittelpunkt). Reduziert wird die damals geplante großvolumige Bebauung mit Stellplätzen, Nebenanlagen etc..

- **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.:**

Übernommen wird die Festsetzung der Bauflächen als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Dieses Baugebiet entspricht also weiterhin im Grundsatz den damaligen Nutzungszielen und der örtlichen Situation.

Nutzungen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO sind dagegen auch nicht ausnahmsweise zulässig, da sie den Planungszielen zuwider laufen; im Bereich überwiegender Wohnbebauung werden entsprechend auch die weiteren Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

Die **Grundflächenzahl** wird ebenso als Obergrenze gem. § 17 BauNVO übernommen, die **Geschoßflächenzahl** wird im WA3 mit kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung allerdings reduziert. Unter Hinweis auf Planungsziele und Rahmenbedingungen wird die **ein- bis zweigeschossige Bauausführung** durch Höhenfestsetzungen in Anpassung an das städtebauliche Umfeld und in den Teilflächen abgestuft bestimmt. Die festgesetzten Höhen bieten hierbei ausreichenden Spielraum. Als Bezugspunkt wird in dem ebenen Gelände auf *Höhe über der fertigen Erschließungsanlage* abgehoben.

Vorgeschrieben wird für den (Neubau-)Bedarf an familiengerechten Bauplätzen die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern**. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubarer Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Abstände zu den Planstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden. Die ost-westliche Haupterschließung mit traufständiger Gebäudeausrichtung und überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Westen erlauben eine günstige Besonnung. Nachteilig ist jedoch die Lage der Marienfelder Straße im Süden.

In den Teilflächen ergeben sich folgende Besonderheiten:

- Im **WA1** steht die bestandsorientierte Überplanung der Gesamtanlage im Vordergrund, die Festsetzungen sind entsprechend angepaßt worden.
- Im **WA2** wird aufgrund der bisherigen Festsetzung (2 VG zwingend) und des hierdurch entstandenen Siedlungsbildes an der M.-Grünwald-Straße eine Mindest-Traufhöhe festgesetzt, die außerdem durch die Nordlage gegenüber dem Innenbereich vertretbar ist.
- Im Innenbereich **WA3** wird mit i.w. 1 Vollgeschoß und einer Traufhöhe bis zu 4,3 m geplant; ein Obergeschoß-Ausbau soll jedoch auch dann noch zulässig sein, wenn dieser bauordnungsrechtlich bereits als Vollgeschoß bewertet werden müßte.
- In Teilflächen des **WA2,3** wird nach § 9(1)6 BauGB die **Zahl der Wohnungen** beschränkt: Gesichert werden sollen hiermit familiengerechtes Wohnen, die funktionale Gliederung des Gebietes und jeweils nur maßvolle Verdichtung in beengter Innenlage i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die vorhandene Wohnbebauung mit i.w. typischem Ein- und Zweifamilienhaus-Charakter.

- **Erschließung:**

Die **Erschließung** durch Anbindung an die M.-Grünwald-Straße im Norden ist durch die Rahmenbedingungen vorgegeben. Die Erschließung dieses kleinen Quartieres mit relativ geringem Ziel- und Quellverkehr ist durch die unmittelbare Verbindung dieser mit der K 13 und der L 806 unproblematisch möglich.

Der ruhende Verkehr kann auf den Baugrundstücken untergebracht werden, einzelne Parkstände für Besucher sind im Straßenraum möglich.

Der Stellplatzbedarf für den Gaststättenbetrieb kann im Regelfall auf der Hofffläche und an der Greffener Straße außerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Notfalls kommen Reservestellplätze auch auf den übrigen Grundstücksfreiflächen in Betracht.

- **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW:**

Im B-Plan Nr. 201 sind restriktive und sehr differenzierte Vorschriften zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen worden. Diese werden tlw. reduziert und zur Sicherung der Planungsziele aus heutiger Sicht gemäß **§ 86 BauO NW** neu gefaßt. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, was zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens und der gestalterischen Qualität der Straßenzüge für erforderlich gehalten wird. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalm-dach; beide werden mit größerer Bandbreite in der Dachneigung ermöglicht. Entlang der M.-Grünewald-Straße werden städtebauliche Vorgaben der vorhandenen Bebauung und deren räumliche Qualität einschließlich Vorgabe der Firstrichtung aufgegriffen. Abweichungen sind bei sinnvoll auf die örtliche Situation abgestimmten Vorhaben denkbar.

Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, bei geringerer Neigung wird das Dach als prägendes Gestaltungselement kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden daher ebenfalls Beschränkungen aufgenommen.

Für Ortsbild und quartierbezogene Maßstäblichkeit sind Proportion und Gliederung der Bebauung und ihrer Fassaden wichtige Bezugsgrößen, hier wird eine maximale **Sockelhöhe** zur Abstimmung vorgegeben. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig. Alternativ kämen verbindliche Vorgaben (z.B. Dachneigung = 45°) in Frage, die im Ergebnis jedoch restriktiver wären.

In diesem Sinne wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** getroffen, bisher sind nur dunkel getönte Dachziegel zulässig. Ermöglicht wird künftig das heute gebräuchliche gesamte Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz, eine Angabe der RAL-Farbskala wird daher nicht für notwendig gehalten. Nicht zulässig sind jedoch weiterhin für die quartierinterne Abstimmung/Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. blau oder hellgrün. Hinzuweisen ist insofern auch auf nachbarschaftliches Konfliktpotential.

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind bisher nicht allgemein zulässig, diese werden nunmehr mit Einschränkungen allgemein aufgenommen. Durch Höhen- und Bepflanzungsvorgaben werden städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung gesichert, die Höhe berücksichtigt auch Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Angestrebt werden außerdem gestalterisch-siedlungsökologische Mindeststandards durch Begrünung von **Freiflächen, Stellplätzen und Zufahrten**, durch die ein Siedlungsgebiet aufgelockert und gegliedert werden kann. Die **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient auch der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes.

b) Anbindung im Osten im Bereich *Dürerstraße*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 sieht die Fortführung der M.-Grünewald-Straße als Haupterschließung bis zur Straße Im Stroth im Nordosten vor. Nach wie vor steht jedoch das Flurstück 54 im mittleren Bereich nicht zur Verfügung. Auch die Anbindung des östlich angrenzenden Flurstückes 53 sollte über diese Haupterschließung führen, zur Dürerstraße war nur ein schmaler Stich mit 2,5 m Breite vorgesehen. Hier liegen jedoch Bauabsichten, die kurzfristig eine Erschließung über die Dürerstraße erfordern. Zur Mobilisierung verfügbarer Bauflächen und in Abwägung der relevanten Sachverhalte hat sich die Gemeinde daher zu einer Überplanung entschieden:

- Das geplante Erschließungssystem wird i.w. beibehalten; Wendeplatz und Stichweg werden jedoch so ausgelegt, daß eine zeitweise Erschließung von Flst. 53 möglich ist. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte ggf. der Anschluß als Fuß-/Radweg abgestuft werden.
- Der Einmündungsbereich in die L 806 wird durch die Gemeinde nach heutigem Stand verkehrsgerecht erweitert (Eckausrundung im Bereich Flst. 53: R = 10 m), die Ausbauplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Westf. Straßenbauamt.
- Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen werden i.w. übernommen und an die heutigen Rahmenbedingungen angepaßt. Sie werden ansonsten analog Fläche a) getroffen, siehe dortige Begründung.
- Übernommen wird aus dem rechtsverbindlichen Plan die Regelung über Vorbelastung und passiven Lärmschutz aufgrund des kleinen Gewerbebetriebes östlich der Dürerstraße.

c) Marienfelder Straße:

Flächensicherung Fuß-/Radweg, Einmündung K 13/L 806 und Belastung der Bauflächen

Im Rahmen der Planänderung soll die Fläche für den geplanten **kombinierten Fuß-/Radweg** entlang der Marienfelder Straße gesichert werden. Die Straßenverkehrsfläche wird daher entsprechend der bisher vorliegenden Vorentwurfsplanung des Straßenbauamtes um einen schmalen Geländestreifen von ca. 3-4 m in das Plangebiet hinein erweitert, die L 806 wird in der Gesamtparzelle in den B-Plan einbezogen. Die Radwegetrasse wird i.w. 2,5 m zzgl. Bankett breit und soll hinter dem Straßenseitengraben verlaufen; im Bereich der Engpässe um die vorhandenen Hofstellen wird der Weg an die Straßenfläche geschoben (Trennstreifenprinzip). Verwiesen sei auf Planunterlagen und Gespräche zu diesem Vorhaben.

Der Bebauungsplan Nr. 201 sieht bislang einen rechtwinkligen Ausbau der **Einmündung Greffener Straße / L 806** zulasten der ortsbildprägende Eichengruppe vor. Diese Planung wird aufgegeben, Eichengruppe und ein dort vorhandenes Wegekreuz bleiben erhalten.

Zur Beurteilung der **Belastungssituation an der Marienfelder Straße** wird zunächst auf den *Verkehrsentwicklungsplan VEP* der Gemeinde zurückgegriffen (IVV Aachen 1994):

Der VEP stellt für die Marienfelder Straße in Clarholz eine Unverträglichkeit zwischen Umfeldfunktion und Verkehrssituation fest. Hintergrund ist die umfangreiche straßenbegleitende Bebauung bis weit über die Ortslage und den Anschluß Feldbusch im Osten hinaus. Die Gemeinde bemüht sich um entsprechende Verbesserungen der städtebaulichen und verkehrlichen Situation, Stichworte sind Rad-/Gehwegbau, Verkehrssicherheit, weitere Reduzierung zulässiger Höchstgeschwindigkeiten (heute 50 km/h im Süden, ortsauswärts 70 km/h). Die Ortsdurchfahrt soll im Zusammenhang mit weiteren Vorhaben ggf. verlegt werden; aus städtebaulicher Sicht und unter Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 201 kommt eine Verlegung bis in Höhe Dürerstraße durchaus in Frage.

Das Aufkommen auf der L 806 in Clarholz ist nach VEP „zu mindestens 50% hausgemachter Clarholzer Verkehr“. Nach erfolgter Abbindung der Dürerstraße von der L 806 (Erschließung der Wohnbauflächen im Norden heute über K 13 / Im Stroth) ist für den vorliegenden Streckenabschnitt bisher von einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung um etwa 4.500 Kfz pro Tag auszugehen (entsprechend übertragen nach DTV 1993). Hochgerechnet nach VEP, Planfall P1A, werden im Jahr 2010 etwa 5.400 Kfz angenommen.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung in 15 m Entfernung von der Fahrbahn Werte von tags 63 dB(A) und nachts 53 dB (bei 30 m Entfernung: ca. 58/49 dB(A)). Diese Werte überschreiten die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Wohngebiet (Beiblatt zur DIN 18005), liegen allerdings noch im Rahmen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, in denen *Wohnen* ebenfalls allgemein zulässig ist. In diesem Rahmen sieht die Gemeinde daher den Abwägungsspielraum im vorliegenden Fall:

- Angesichts der besonderen Lage der Grundstücke und der schwierigen künftigen Entwicklung im Außenbereich muß die Flächenreserve innerhalb der Ortslage Clarholz weitestgehend ausgenutzt werden (s.o.). Die alternative Planung eines Mischgebietes würde den Festsetzungen des Altplanes, der Nachbarschaft und dem Wohnbedarf nicht gerecht, der Wohnungsbaudruck wäre ohnehin entsprechend. Von der Einhaltung der Idealwerte nach DIN 18005 muß in der Ortslage abgesehen werden.
- Maßnahmen zum aktiven Schallschutz müßten für eine wirksame Pegelsenkung an den Gebäuden bzw. in Obergeschossen erfahrungsgemäß Höhen um mind. 4-5 m erreichen, dieses würde den Bebauungszusammenhang auflösen und kommt aus städtebaulicher Sicht in der Ortslage nicht in Frage, zumal bereits vorhandene Wohnbebauung unmittelbar an Straße und geplante Bebauung angrenzt und aktive Maßnahmen einschränkt.
- Die Bebauung im Plangebiet wird im Süden als maximal 11/2 geschossige Bebauung ermöglicht, sie ist gestaffelt und überwiegend weiter zurückgesetzt, auf den zurückliegenden Baugrundstücken sind die Werte entsprechend reduziert.
- Den künftigen Bauherren wird entlang des Rad-/Gehweges die Errichtung einer bis zu 2 hohen Wand als Sicht- und teilweiser Schallschutz für den Freiraumbereich ermöglicht, durch die Gemeinde werden die Bauherren auch auf zusätzlich mögliche passive Maßnahmen verwiesen (Grundrißlösungen, weitere Dämmung des Dachaufbaus etc.).

2.3 Sonstige Belange:

a) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sandböden (Podsol-Gley) mit hoher Wasserdurchlässigkeit, die Grundwasserstände schwanken zwischen 4-8 dm (Bodenkarte 1: 50.000). Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist nicht möglich. Notüberläufe in das öffentliche Netz (Mischsystem) wären mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwand notwendig. Angesichts vorhandener Baurechte durch den Altplan und Lückenschluß im Innenbereich wird daher nach Vorabstimmung mit der Fachbehörde auf die Aufnahme einer Vorschrift i.S. des § 51a(3) LWG verzichtet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG (künftig § 1a BauGB) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.a., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden. Unterschieden werden im Rahmen der III. Änderung 2 Sachverhalte:

zu 2a/2b) Änderung der Wohnbauflächen

Überplant werden i.w. Ackerflächen, die durch ihre Lage im Siedlungsbereich nur begrenzte ökologische Bedeutung aufweisen; die Überbauung ist vertretbar. Die Baulandmobilisierung im Innenbereich nutzt Infrastruktur, es bestehen „kurze Wege“ zur Ortsmitte, der Flächenbedarf im Außenbereich verringert sich. Im Vergleich zum Alt-Plan ist festzuhalten:

- Im südlichen Bereich war bisher im B-Plan Nr. 201 eine verdichtete Bebauung mit umfangreicher Erschließung, großen Stellplatzanlagen etc. vorgesehen; die maximal zulässige GRZ wäre sicherlich ausgeschöpft worden, Nebenanlagen und Stellplätze unterlagen noch nicht der Begrenzung nach § 19(4) BauNVO 1990. Nach der Planänderung verbleibt eine kleinteilige, reduzierte Bebauung mit deutlich weniger Verkehrs- und Stellplatzflächen, die auch jetzt noch zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße (erforderlich ggf. für Doppelhäuser) werden erfahrungsgemäß hierbei im Regelfall nicht ausgeschöpft.

- Im Bereich Dürerstraße wird die Bebauungskonzeption im Grundsatz beibehalten, hier ergibt sich ein geringfügig höherer Anteil an Verkehrsflächen von ca. 80 m².
- Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB sowie Regelungen nach § 86 BauO bewirken teilweise auch eine siedlungsökologische Aufwertung. Die Umstellung auf die BauNVO begrenzt insbesondere über § 19(4) BauNVO die Bodenversiegelung;

Aus Sicht der Gemeinde ergibt unter diesen Voraussetzungen die Neuordnung im Siedlungszusammenhang bereits Vorteile in der Bilanz von Naturschutz und Landschaftspflege. Insofern stellt die Gemeinde fest, daß durch die Planänderung in der Gesamtbilanz keine *zusätzlichen* Eingriffe vorbereitet werden, auf die Erstellung eines Fachbeitrages und auf eine detaillierte Berechnung verzichtet kann werden.

zu 2c) Einmündung Greffener-/Marienfelder Straße, Flächensicherung Fuß-/Radweg:

Der Erhalt der Eichengruppe durch Verzicht auf den Ausbau im Einmündungsbereich K 13 stellt eine erhebliche Eingriffsreduzierung dar.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches bezieht die Straßenverkehrsfläche der L 806 ein. Die Breite der Radwegetrasse soll durchschnittlich ca. 2,25-2,5 m zzgl. Bankett betragen und soweit wie möglich hinter dem Straßengraben v.a. auf Ackerflächen verlaufen. Die Versiegelung durch die Trasse wird einen bisher nicht vorgesehenen Eingriff darstellen, der allerdings zunächst im Rahmen der Gesamtplanung zu sehen ist, für die insgesamt eine Aussage zur Kompensation getroffen werden muß.

Die Gemeinde geht davon aus, daß in Abstimmung mit den WSBA v.a. durch begleitende Baumpflanzungen ein angemessener Ausgleich geschaffen werden kann. Im Plangebiet selber sind zusätzliche Maßnahmen ansonsten nicht möglich. Sollte eine Klärung noch im Zuge des Änderungsverfahrens zum B-Plan Nr. 201 erfolgen, können externe Ausgleichsflächen angeboten werden. Ansonsten stellt die Gemeinde fest, daß nach Erhalt der Eichengruppe und aufgrund der Notwendigkeit, das Änderungsverfahren zügig abzuschließen, hierauf zunächst als Ergebnis der Abwägung verzichtet werden soll; dieses wird im Zuge der detaillierten Trassenplanung nachgeholt.

c) Boden- oder Baudenkmale sind nicht bekannt, vorsorglich wird auf denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bei Entdeckung von Bodendenkmälern verwiesen (§§ 15, 16 DSchG).

d) Altlasten sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

e) Ver- und Entsorgung:

In Abstimmung mit den Betroffenen wird geprüft, ob das vorhandene 10 kV-Kabel an die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 55 verlegt werden soll, ggf. werden nachträglich Leitungsrechte gesichert.

3. Hinweis:

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit Protokollen, Planungsvarianten etc. sei ergänzend verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im November/Dezember 1997

in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -