Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Clarholz:

Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Siedlung Möhler“ *

Inhalt:

- 1. Planungsgrundlagen und Planungsziele**
- 2. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 3. Altlasten**
- 4. Planungskonzept und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG
 - 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 5. Bodenordnung**
- 6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planänderung**

Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242 / 49939, Fax 05242 / 400836

* Planungsstand: Sitzung 06/99

1. Planungsgrundlagen und Planungsziele

Für den Dorfbereich Möhler besteht bereits seit 1977 der Bebauungsplan Nr. 215 „Siedlung Möhler“, der den gesamten damaligen Dorfsiedlungsbereich einbezieht. Der zur II. Änderung anstehende Bereich umfaßt im unmittelbaren Dorfkern zwischen Axtbach, Kapellenstraße und Bischofskamp die Flächen der ehemaligen Hofstelle „Pott“ mit dem „sog. Holzplatz“ der bisher als zentrale Grünfläche auch für dörfliche Feste genutzt wird.

Die Gebäude der Hofstelle Pott wurden bis auf das Gutshaus mittlerweile abgebrochen und der Bauschutt abgetragen und entsorgt. Die Fläche liegt z.Zt. brach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich analog der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 215 „Siedlung Möhler“ als gemischte Bauchfläche dargestellt.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ließ Mitte der neunziger Jahre ein Dorfentwicklungskonzept erarbeiten, das im Juni 1996 abgeschlossen wurde und die grundsätzlichen Ziel der dörflichen Entwicklung aufzeigt. Dieses Konzept dient als planerische Leitlinie für diese Bebauungsplanänderung.

Die Ortschaft Möhler hat bis heute ihren dörflichen Charakter weitgehend bewahren können, obwohl in den letzten Jahrzehnten der Strukturwandel in der Landwirtschaft die hauptberuflichen Landwirte im Dorf selbst zur Aufgabe gezwungen hat.

Die Siedlung hat sich durch einige neue Wohngebäude sowie Umbauten von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden in Richtung Wohnen entwickelt. So ist aus der ehemaligen Bauernschaft mit dem Gutshof Pott und der barocken herrschaftlichen Anlage des Hauses Möhler, mit der vorgelagerten Kapelle, ein Wohndorf geworden.

Der siedlungsräumliche Zustand des Dorfes erfordert bei jeglicher Planung einen behutsamen Umgang mit der gewachsenen noch ablesbaren baulichen Grundstruktur.

Für die vorliegende Planänderung sind daher folgende städtebaulichen Planungsziele zu beachten:

- dorfgerichte Wohnbauentwicklung durch Maßstäblichkeit und Beachtung dorftypischer Gestaltungsmerkmale;
- Erhalt des vorhandenen Freiraumbereiches (sog. Holzplatz) mit seinem Baumbestand als heutiger und zukünftiger Dorfmittelpunkt;
- Schutz der Uferrandzonen des Axtbaches durch Bepflanzung.

Ein weiteres Ziel besteht darin, für das nördlich an den „sogen. Holzplatz“ angrenzende Baufeld, als Platzabschluß in Verbindung mit dem Gutshaus, eine Nutzung zu finden, die den dörflichen Ansprüchen gerecht wird, z. B. Dorfversammlungsraum, Gaststätte, kleiner Laden für den täglichen Bedarf etc..

2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befindet sich im Südosten - als eingetragenes Kulturdenkmal - das Standbild St. Nepomuk als sog. Brückenheiliger der Axtbachbrücke. Weitere Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Das dorfbildprägende Gutshaus sowie die zu Wohnzwecken umgebaute Scheune an der Kapellenstraße bleiben erhalten und werden durch enge Baugrenzen zumindest in ihren räumlichen Wirkungen festgeschrieben.

Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird insbesondere hingewiesen (§§ 15, 16 DSchG).

3. Altlasten

Das Änderungsgebiet umfaßt den Bereich der ehemaligen Hofanlage Pott. Die aufstehenden Gebäude (Stallungen etc.) sind bereits abgebrochen und ordnungsgemäß entsorgt worden. Sollten jedoch bei zukünftigen Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

4. Planungskonzept und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geändert, aktualisiert und die Voraussetzungen für die Erschließung und die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Beibehalten wird die Festsetzung eines **Dorfgebietes** gemäß § 5 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Baugebiet entspricht der örtlichen Situation und der dörflichen Randlage. Nutzungen gemäß § 5(2) Nr. 8 und 9 sowie gemäß §5(3) BauNVO sind unzulässig, da diese den Planungszielen der Bebauungsplan-Änderung zuwider laufen würden.

Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen GRZ und GFZ** geben an, wieviel Quadratmeter GRZ und GFZ je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind.

Mit Hinweis auf Planungsziele und Rahmenbedingungen wird auf eine maximal **2-geschos-sige Bauweise** abgestellt. Als Bezugspunkt wird in dem relativ ebenen Gelände auf die „Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß“ und damit über Festsetzung C.1.3 konkret auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Vorgeschrieben wird die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern**, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Lage und Tiefe der **überbau-baren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubarer Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Abstände zu den Planstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

4.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** ist vorgegeben durch die örtlichen Rahmenbedingungen und erfolgt durch direkten Anschluß bzw. über einen Stichweg an den Bischofskamp im Westen des Plangebietes.

Der Ausbau der Stichstraße soll flächensparend mit 5,5 m Breite vorgesehen werden, sie kann als **Tempo-30-Zone** ausgebaut werden **oder reinen Wohnwegcharakter** (Mischungsprinzip) erhalten. Verwiesen wird auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Die endgültige - nach Möglichkeit dorfgerichte - Gestaltung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt; deshalb nimmt die Gemeinde im B-Plan eine insofern noch nicht abschließende Festsetzung vor.

Notwendige **Stellplätze** sind nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen etc. sichert einen Stellplatz als Stauraum und entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 Meter zur Planstraße aus Gründen der Sicherheit und Dorfgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen; eine dauerhafte Fassadenbegrünung bzw. Bepflanzung mit Rank- oder Kletterpflanzen wird empfohlen, auch um die Baukörper besser in das Straßenbild einzubinden. Einzelne **Parkstände** für Besucher können ggf. im Zuge der Ausbauplanung im Straßenraum untergebracht werden.

Darüber hinaus ist im Bereich des sog. Holzplatzes eine größere, dorfgerecht gestaltete Stellplatzanlage vorhanden. Der gesamte Bereich wird heute auch für Veranstaltungen (Dorffest, Kirmes etc.) genutzt.

4.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

Die **Energieversorgung** des Gebietes soll durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes vorgenommen werden. Die **Wasserversorgung** ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde und dem Gesundheitsamt durch private Brunnenanlagen sicherzustellen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes soll durch Anschluß an die Kanalisation der Ortslage im Trennsystem erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sandböden (Plaggenesch) bzw. sandigen Lehmböden (Pseudogley) mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit; im Bereich der sandigen Lehmböden kann es zu geringerer Durchlässigkeit in der lehmigen Deckschicht kommen. Die Grundwasserstände schwanken - laut Bodenkarte - jedoch zwischen 4-8 bzw. 8-13 dm¹. Eine **Versickerung / Verrieselung** des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist deshalb **nur teilweise möglich**. Anfallendes **Niederschlagswasser** soll daher durch Anschluß an die Kanalisation der Ortslage im Trennsystem abgeleitet werden.

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden wird hierzu eine entsprechende Festsetzung gemäß §51a(3) LWG i.V.m. §9(4) BauGB aufgenommen (siehe Plankarte).

Festgesetzt wird im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt und die Dorflage eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege, Zufahrten etc. mit möglichst weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers; diese ermöglichen zudem bedingt biologische Aktivitäten und Verbesserungen des Kleinklimas. Unter dem Aspekt der Niederschlagswasserableitung sind durch die vorgenannte Festsetzung alle Möglichkeiten erfaßt.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung**, v.a. zur Gartenbewässerung, kann anfallendes Regenwasser sinnvoll reduzieren. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus z.B. zur Toiletten-spülung angestrebt, sind Planung und Betrieb jedoch sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen: eine Brauchwasseranlage darf nicht mit dem übrigen Hauswassernetz verbunden werden, die Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen! Die Anlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

¹ vgl. Bodenkarte von NRW 1: 50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden nicht mehr Flächen versiegelt, als durch die ehemalige Hofstelle 'Pott', auch die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 215 setzt für diesen Bereich eine zusammenhängende große überbaubare Fläche fest. Die Neuplanung verringert eindeutig den zukünftigen Versiegelungsgrad auf dieser Fläche. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung sind daher nicht weiter zu behandeln.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Änderung der Baumbestand im Plangebiet, entlang des Axtbaches zum Erhalt, und umfangreiche Pflanzmaßnahmen entlang des Gewässers festgesetzt.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Für den Änderungsbereich werden gemäß § 86 BauO NW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele und zum Erhalt des historischen Ortsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB.

Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, welche zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens im Dorfmittelpunkt für erforderlich gehalten wird.

Um eine dorfgerechte Entwicklung zu gewährleisten werden in der Plankarte Gestaltungsvorgaben zu Dachneigung, Dachaufbauten, zur Dachfarbe, Giebelverschalung, zur Fassadengestaltung, Form und Untergliederung der Fenster sowie zu Einfriedungen und Bepflanzungen getroffen.

5. Bodenordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Wunsch der Flächeneigentümer. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz steht in engem Kontakt mit ihnen, Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung wird im Dorf Möhler ein neues kleines Wohnquartier vorbereitet.

Durch die Vorgaben der Planung zur Bauweise und zur Gestaltung wird eine dorfgerechte Entwicklung sichergestellt.

Die erstmalige Festsetzung öffentlicher Grünflächen für den Bereich des sog. Holzplatzes und des Axtbachrandstreifens dient der Sicherung der heute vorhandenen dorftypischen Freiraumqualität.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wird ergänzend verwiesen.