

1

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.244
„Osthoffstraße / Lindenstraße / Südstraße“
der Gemeinde Herzebrock - Clarholz**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Herzebrock - Clarholz möchte im zentralen Bereich des Ortsteils Clarholz ihren Bürgern die Möglichkeit geben, ihre Grundstücke optimal und der Lagegunst angemessen auszunutzen. Um zu gewährleisten, daß eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke im Planbereich einer städtebaulichen Ordnung nicht zuwiderläuft, hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes widerspricht der übergeordneten Planung nicht. Für die Gemeinde Herzebrock - Clarholz liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der hier Wohnbauflächen ausweist. Die übrigen Planungsebenen sind nicht berührt.

3. Beschreibung des Plangebiets und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Fläche der Deutschen Bahn AG (Münster - Rheda), im Süden von der Nordgrenze der Osthoffstraße, im Westen von der Lindenstraße und im Norden von der Grenze des Bebauungsplanes 213 (IV.Änderung „Clarholz - Mitte“, Gemarkung Clarholz, Flur 21).

Es umfaßt folgende Flurstücke:

Flurstücke 19 (Südstraße) teilweise, 20 - 24, 26 - 36, 37(Osthoffstraße), 377 (Lindenstraße) teilweise

Die Abgrenzung des Plangebietes ist mit der übergeordneten Planungsbehörde abgestimmt.

Das Flurstück 36 war bisher Teil des Bebauungsplanes Nr. 220 „Kreuzstraße“. Es wird diesem neuen Bebauungsplan zugeschlagen, die bisherigen Festsetzungen werden aufgehoben.

4. Bestand

Im Plangebiet sind alle Flurstücke mit freistehenden Wohngebäuden bebaut. Die Bebauung erfolgte im Wesentlichen zwischen 1950 und 1960, wobei Anbauten und Umbauten (Terrassen, Wintergärten, Einliegerwohnungen etc.) in den Jahren 1970 - 1980 den Wohnwert der Häuser wesentlich verbesserten. Alle Gebäude haben geneigte Dächer, meist giebelständig zu den Erschließungstraßen. Im seitlichen Grenzabstand, jedoch meist im rückwärtigem Bereich, sind Garagen oder überdeckte Stellplätze entstanden. Die Gestaltung der Gebäude ist zurückhaltend, sie fügen sich in das Gesamtbild

der Umgebung ein. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit die Bausubstanz städtebaulich vertretbar und ortsbildverträglich zu erweitern oder umzubauen. Durch die umlaufenden Straßen (Lindenstraße, Osthoffstraße und Südstraße) sind die Flurstücke erschlossen, die Straßen sind ausreichend ausgebaut, ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist möglich. Die Osthoffstraße ist eine ruhige Wohnstraße, ebenso die Südstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit und einer Fuß- / Radwegverbindung zur angrenzenden Bebauung (gem. Bebauungsplan Nr.213) am Marktplatz. Die Lindenstraße ist die Verbindung vom Ortskern am Marktplatz / Friedhof in die südlich gelegenen Wohngebiete. Auch diese ist ausreichend dimensioniert.

5. Geplante Bebauung

Im rückwärtigen Bereich der o.a. Flurstücke soll den Grundstückseigentümern Baumöglichkeiten gegeben werden. Die Grundstücke können geteilt werden, die Zufahrten erfolgen durch die Sicherung von Wegerechten / Zufahrtsrechten zwischen den rückwärtigen Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen. In der überbaubaren Fläche, die durch Baugrenzen definiert ist, wird eine eingeschossige Bebauung mit einem ausbaufähigen Dach ermöglicht. Die Dichte ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der Ortskern - Nähe angemessen. Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung ist eine ruhige Wohnlage gewährleistet. Die Erhöhung der Wohndichte ist vertretbar, weil im Umfeld insbesondere nach Westen ausreichend planungsrechtlich gesicherte Grün- und Freiflächen vorhanden sind. Eingriffe in den Naturraum erfolgen durch die Bebauung nur im notwendigem Umfang. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind in den Textlichen Festsetzungen gesichert.

6. Flächenbilanz und Erschließung

Fläche des Geltungsbereichs		2,14	ha	(100%)
davon	Wohnbauland	1,64	ha	(76%)
	Verkehrsfläche	0,50	ha	(23,5%)
Zahl der	vorhandenen Wohngebäude	16		
	geplanten Wohngebäude	10		

Die öffentliche Erschließung ist mit der Lindenstraße, Osthoffstraße und Südstraße gegeben. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Die ausgewiesenen zehn Baustellen bedeuten einen Eingriff in den Naturhaushalt, da die tatsächlich überbaute Fläche eine Versiegelung der Erdoberfläche von max. 1600 qm darstellt. Wie im Landschaftspflegerischen Beitrag zu diesem Bebauungsplan ausgeführt, können innerhalb des Plangebietes keine Flächen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen und gesichert werden. Im Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB werden Maßnahmen aufgeführt, die in cumulo einen Ausgleich darstellen für notwendigerweise versiegelte Flächen. Dies sind u. a. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Begrünung von Mauern und Nebenanlagen und Durchlässigkeit von Plätzen und Wegen.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung eines bereits seit ca. 40 Jahren bebauten Quartiers. Die bestehenden Wohngebäude sind an das vorhandene und wasserrechtlich genehmigte Mischkanalsystem mit zentraler Mischwasserbehandlung und -rückhaltung angeschlossen.

Wegen der relativ kleinen Baugrundstücke (Nachbarschutz), die durch die hier geplanten rückwärtigen Baumöglichkeiten entstehen, und bedingt durch die hohen Grundwasserstände (bis 0,60m unter OK Gelände) kommt eine Versickerung/Verrieselung vor Ort nicht in Betracht.

Insgesamt werden durch die Planung nur max. 10 Neubauten ermöglicht. Der technische und wirtschaftliche Aufwand für den Bau einer Trennkanalisation mit Bau einer Ableitung in die nächstgelegene Vorflut muß bei einer Entfernung von ca. 300m als unverhältnismäßig angesehen werden, so daß die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ebenfalls ausscheidet.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll deshalb von den rückwärtigen Baugrundstücken grundsätzlich über die Vordergrundstücke dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Münster, den 10.12.95

M. Korda

Büro für Bauleitplanung
Prof. Dipl.-Ing. M. Korda & Partner
Soestkamp 3, 48165 Münster

(Stand: Satzungsbeschuß vom 14.02.96)

Hat vorgelegen

Detmold, den 27. AUG. 96
Bezirksregierung
I.A.



M. Korda