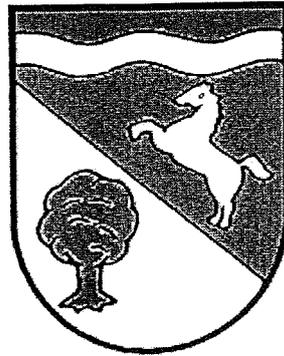


GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206

„Steinbreite“ - IX. Änderung

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206 „Steinbreite“,

hier: IX. Änderung¹

Inhalt:

1. **Ziele der Bebauungsplanänderung und Planungsgrundlagen**
 - 1.1 Bebauungsplan Nr. 206 und städtebauliche Situation
 - 1.2 Anlass und Ziele der IX. Änderung
 - 1.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungsgrundlagen

2. **Planungskonzept und Festsetzungen der IX. Änderung des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9(1)6 BauGB
 - 2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
 - 2.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
 - 2.5 Verkehrserschließung
 - 2.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 2.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

3. **Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

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

¹Stand: Entwurf Dezember 1999

1. Ziele der Bebauungsplanänderung und Planungsgrundlagen

1.1 Bebauungsplan Nr. 206 und städtebauliche Situation

Das Wohngebiet „Steinbreite“ liegt in attraktiver Lage am südlichen Ortsrand von Clarholz. Das Gebiet schließt an das historische Ortszentrum bzw. an den Klostergarten an und grenzt im Westen und Süden an die reich gegliederte Kulturlandschaft mit Weiden, Gräben, alten Baumzeilen, Waldbeständen und ausgebautem Wegenetz. Es umfasst neben dem Friedhof die Wohnbereiche Cappenberger Weg, Steinbreite, Schmiedekreuz, Wedinghauser Straße, Knechtsteder Weg, Hamborner Platz und Varlarer Hof.

Das Baugebiet wurde bereits in den 60er und 70er Jahren erschlossen und bebaut. Planerische Konzeption und Festsetzungen des ersten Bebauungsplanes Nr. 3 „Steinbreite“ der vormaligen Gemeinde Clarholz sowie die Erweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 206 „Steinbreite“ entsprachen den damaligen Rahmenbedingungen und Philosophien.

Das städtebauliche Konzept schuf eine Gliederung des Wohngebietes mit Erschließungsstichen und einer strengen Ordnung mit ein- oder zweigeschossigen Bauformen. Das nördliche Plangebiet wurde als *reines* und *allgemeines Wohngebiet* nach §§ 3, 4 BauNVO, die südliche Hälfte unterhalb der Wedinghauser Straße im Umfeld der ehemaligen Hofstelle als *Kleinsiedlungsgebiet* nach § 2 BauNVO festgesetzt. Erschließung, Infrastruktur, Stellplätze und sonstige öffentliche Anlagen sind auf dieses klare städtebauliche und funktionale Ziel ausgerichtet worden.

Ergebnis ist eine i.w. geschlossene Bebauung mit einheitlichen Baukörpern, die in Lage, Größe und Kubatur strengen Gestaltungsregeln unterworfen gewesen sind. Die Ein- und Zweifamilienhäuser werden weitgehend von den Eigentümern bewohnt, vergleichsweise wenige Gebäude weisen 3 Wohnungen oder vermietete Einliegerwohnungen auf.

Das Kleinsiedlungsgebiet hat sich bereits in den 70er Jahren als ein typisches Wohngebiet entwickelt. Mit Ausnahme einzelner Obst- und Gemüsegärten und einer kleinen hobbymäßigen Geflügelhaltung deutet nichts auf die ursprüngliche Gebietsausweisung hin, sofern diese überhaupt je im Sinne der Baunutzungsverordnung bestanden haben sollte. Dagegen ist die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 entweder im Einzelfall überschritten worden oder erschwert heute eine angemessene Erweiterung der Gebäude. Im Bebauungsplan Nr. 206 sind zudem eine Reihe sehr restriktiver Festsetzungen enthalten. Zu nennen sind insbesondere Baulinien, eng gefasste Baugrenzen, zwingende Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse, zu Garagenstandorten und zur Dachneigung sowie Ausschluss von Gauben.

Im Zuge der Ergänzungsbebauung ergaben sich somit bereits seit den 70er Jahren zunehmend Änderungserfordernisse und vielfältige Befreiungsanträge der Anlieger hinsichtlich einer Lockerung der strengen Festsetzungen. Das letzte Gesamtoriginal stammt als VII. Änderung aus 1979; bis heute erfolgten zudem ca. 10 weitere, sich teilweise überschneidende Änderungsverfahren.

Gestalterische Defizite bestehen heute insbesondere im offenen, sehr breiten Straßenraum, ergänzt durch tlw. wenig begrünte Vorgärten, versiegelte Hofflächen und größere Garagenbauten. Die positive Wirkung vertikaler Grünstrukturen im Siedlungsbereich verdeutlichen dagegen die Parkanlage Hamborner Platz oder alte Bäume an Linden- und Samtholzstrasse. Negative Beispiele sind zudem bei einigen Erweiterungsbauten im Zuge der Modernisierung und des Generationswechsels aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes oder aufgrund fehlender gestalterischer Sensibilität entstanden. Altgebäude und Nachbarschaft werden hier durch massive Anbauten, Querhäuser und Dachaufbauten nachhaltig überformt und der städtebauliche Rahmen des Straßenzuges überprägt.

1.2 Anlass und Ziele der IX. Änderung

Aufgrund der Vielzahl von Planänderungen, die teilweise den gesamten Geltungsbereich, z.T. aber auch nur wenige Grundstücke betrafen, ist eine planungsrechtlich schwer zu übersehende Situation und eine Ungleichbehandlung auch innerhalb der Nachbarschaften entstanden. Zu nennen sind z.B.

- Umwidmung zweier Grundstücke von Kleinsiedlungsgebiet in allgemeines Wohngebiet,
- Erhöhung der Grund-/Geschossflächenzahl im Kleinsiedlungsgebiet auf 0,4 bzw. 0,8,
- Heraufsetzung und Aufgabe der zwingenden Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen,
- Aufgabe der Baulinien in Teilbereichen und in Einzelfällen,
- Befreiung von Gestaltungsvorschriften in Einzelfällen,
- parallele Anwendung der verschiedenen Fassungen der BauNVO.

Die altersbedingte Modernisierung und Erweiterung der Gebäude wird aufgrund weiterhin steigender Wohnbedürfnisse und im Zuge des Generationswechsels, durch den auch die bisher einheitliche Bewohner- und Eigentümerstruktur aufgeweicht werden wird, künftig noch zunehmen. Es hat sich bereits gezeigt, dass diese Entwicklung auf Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes oder seiner Änderungen Probleme bereitet. Entweder sind die Vorhaben aufgrund einzelner Vorschriften erschwert - was weitere Befreiungsanträgen zur Folge hat - oder die Baumaßnahmen führen aufgrund fehlender Regelungen im B-Plan zu städtebaulichen und gestalterischen Fehlleistungen.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein Planungserfordernis festgestellt und beabsichtigt die vollständige Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 206. Neben der Vereinheitlichung der Rechtsgrundlagen und der Einzelregelungen im gesamten Plangebiet soll die städtebaulich und gestalterisch abgestimmte Ordnung der absehbaren Nachverdichtung geregelt werden. Die Festsetzungen werden insgesamt überarbeitet. Mit weiteren Planänderungen wäre zudem jeweils die partielle Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden; die Überarbeitung empfiehlt sich auch deshalb insgesamt.

Besonderer Wert wird auf die Erhaltung der typischen städtebaulichen Eigenart des Quartiers (Straßenzug, Baukörper, Dachgestaltung etc.) und auf die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Situation gelegt, da in der Gemeinde in den letzten Jahren auch negative Erfahrungen bei der Nachverdichtung von Quartieren gemacht worden sind. In etlichen Fällen sind massive und städtebaulich unverträgliche Maßnahmen für Eigentums- oder Mietwohnungsbau in Bereichen erfolgt, die i.w. durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt oder für diese vorgesehen waren.

Neben dem baulichen Missverhältnis entstehen hier Probleme für die Nachbarschaft (Lage, Einsichtnahme, Verschattung) und im Gebiet insgesamt durch fehlende oder zu gering dimensionierte Stellplatz-, Verkehrs- oder Grünflächen. Zu beobachten ist auch die Verdrängung familienbezogenen Wohnraumes. Gerade für familiengerechte Bauformen bei mäßiger Verdichtung besteht jedoch langfristig in der Gemeinde der größte Bedarf. Dessen Absicherung ist ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde auch in der Bestandspflege.

Eine *behutsame* Nachverdichtung ist in diesem Rahmen städtebaulich notwendig, um die Attraktivität des Quartiers dauerhaft zu sichern und um den Bedarf an zusätzlichen Bauflächen möglichst zu begrenzen. Die Voruntersuchung zur IX. Änderung hat gezeigt, dass im Quartier nur wenige Möglichkeiten für zusätzliche Baugrundstücke bzw. Einzelbauten vorhanden sind. Das Nachverdichtungspotential besteht in An- und Erweiterungsbauten, welche v.a. im Zuge des Generationswechsels eine familienbezogene Zweitbebauung auf dem Grundstück ermöglichen. Reserveflächen beschränken sich auf öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, die jedoch im Ergebnis nicht bebaut werden sollen.

Aus der o.g. Aufgabenstellung ergeben sich die Schwerpunkte der Überarbeitung und die konkreten städtebaulichen Ziele für das Gebiet:

- a) Umwidmung des *Kleinsiedlungsgebietes* in ein *allgemeines Wohngebiet* mit Heraufsetzung der Nutzungsmaße in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Lage im Plangebiet.
- b) Zulässigkeit von Erweiterungen und Anbauten durch Anpassung der Nutzungsmaße, Baugrenzen etc. unter Berücksichtigung des Straßenzuges und der Nachbarschaft.
- c) Erhalt des dörflichen Siedlungscharakters und Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft durch Beibehaltung zentraler Bau- und Gestaltungsvorschriften (Gleichbehandlung, Vertrauensschutz) sowie durch Festsetzung der quartierüblichen Obergrenze der Wohnungszahl.
- d) Aufgabe der zwingenden Zahl der Vollgeschosse im gesamten südlichen Plangebiet und Vereinheitlichung auf zwei zulässige Vollgeschosse.
- e) Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung als Obergrenze für das Gesamtgebiet.
- f) Aufgabe sehr restriktiver Festsetzungen wie Baulinien und Garagenstandorte.
- g) Vereinheitlichung und Überarbeitung der baugestalterischen Regelungen unter Berücksichtigung der speziellen Merkmale des Gebietes; Ergänzung der aus heutiger Sicht sinnvollen Regelungen insbesondere für Erweiterungsmöglichkeiten und Dachgestaltung.

1.3 Flächennutzungsplan und sonstige Planungsgrundlagen

a) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird die gesamte Baufläche allgemein als *Wohnbaufläche* dargestellt, der Friedhof ist entsprechend eingetragen worden. Die Umwidmung des Kleinsiedlungsgebietes stimmt mit den Darstellungen des FNP überein.

b) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Boden- oder Baudenkmale sind im Wohngebiet „Steinbreite“ nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Im Norden grenzt das Plangebiet an den Denkmalschutzbereich um das ehemalige Kloster an. Hier werden jedoch i.w. die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Baulücke neben dem alten Forsthaus übernommen. Eine weitere Nachverdichtung ist dort nicht vorgesehen, so dass Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen nicht zu erwarten sind.

c) Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

2. Planungskonzept und Festsetzungen der IX. Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine weitgehende Wohnnutzung gekennzeichnet. Es wird im Nordosten durch die Lindenstraße mit zunehmendem Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz begrenzt und umfasst dort zusätzlich den Friedhof. Umgebende Nutzungen sind neben dem ehemaligen Klostergelände insbesondere Gewerbe im Osten und Landwirtschaft.

Das Plangebiet nördlich der Wedinghauser Straße ist als *allgemeines* oder *reines Wohngebiet* gemäß §§ 3, 4 BauNVO festgesetzt worden. Diese Festsetzungen werden auch aus Gründen der Kontinuität übernommen, ein Anlass zur Umwidmung wird nicht gesehen.

Das südliche Plangebiet unterhalb der Wedinghauser Straße wird entsprechend der tatsächlichen Entwicklung nicht mehr als Kleinsiedlungsgebiet beibehalten, sondern künftig als *allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt - wie bereits in Teilbereichen durch Einzelverfahren erfolgt. Die faktische Entwicklung spricht eindeutig dafür, aufgrund der Rahmenbedingungen und Grundstücksgrößen hat sich niemals ein Kleinsiedlungsgebiet entwickelt, „sonstige Wohngebäude“ sind von Beginn an der Regelfall gewesen. In der Störanfälligkeit ist das Kleinsiedlungsgebiet ohnehin dem allgemeinen Wohngebiet weitgehend angenähert. Aus grundsätzlichen Erwägungen und mit Blick auf die weitere Umgebung erfolgt keine Festsetzung als reines Wohngebiet mit erhöhtem Schutzanspruch, eine stärkere Nutzungsmischung z.B. durch Kleingewerbe, Existenzgründung u.ä. (vertragliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten) im Quartier und im Umfeld ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden ausgeschlossen, da sie keinesfalls der örtlichen Situation entsprechen würden.

2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9(1)6 BauGB

Die durchgehende Bebauung mit Familienheimen und die einheitliche Bewohner- und Eigentümerstruktur prägen den dörflichen Siedlungscharakter des Gebietes; dieser Zielgruppe soll das Quartier auch dauerhaft dienen. Wohnruhe und städtebauliche Eigenart sollen erhalten werden, Planungskonzept, Infrastruktur und Erschließung sind entsprechend ausgelegt worden. Die hierauf abgestimmte Nachverdichtung wird zu einer etwas zunehmenden Dichte führen, die darüber hinaus jedoch nicht überschritten werden soll.

Der größte Wohnraumbedarf besteht in der Gemeinde derzeit und langfristig in diesen familienbezogenen Wohnformen. Mehrfamilienhäuser sind nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in Clarholz deshalb weiterhin nicht in diesem weitestgehend bebauten Quartier vorgesehen, der Bedarf kann auf anderen Neubauf Flächen und im Innenbereich gedeckt werden. Aus diesen Gründen trifft die Gemeinde in der vorliegenden speziellen Fallgestaltung die Festsetzung gemäß § 9(1)6 BauGB.

2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

a) Maß der baulichen Nutzung

Die **Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ)** sind für die vorhandenen reinen und allgemeinen Wohngebiete bereits als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden. Diese werden deshalb beibehalten, zumal auf einigen kleineren Grundstücken sonst ein sinnvoller Anbau nicht mehr möglich sein könnte.

Im bisherigen Kleinsiedlungsgebiet werden GRZ und GFZ i.w. auf 0,3 und 0,6 angehoben (bisher 0,2/0,4). Hierdurch ergibt sich auf den überwiegend 700-800 m² großen Grundstücken ein ausreichender Spielraum. Im Bereich Steinbreite / Hamborner Platz werden dagegen ebenfalls die Obergrenzen gewählt, da auf dieser Basis bereits die VIII/02. Änderung mit nachfolgenden Bauvorhaben durchgeführt worden ist und da einige Erweiterungsmöglichkeiten ansonsten nur begrenzt realisierbar wären.

Die **Geschossigkeit** und die **Höhe der Baukörper** ist im Baugebiet deutlich gegliedert: im Nordwesten sind durchweg eingeschossige Bauten entstanden, im Süden und Osten sind entweder von Beginn an 2 Vollgeschosse vorgeschrieben oder durch Aufstockung nachträglich zugelassen worden. Diese Gliederung wird mit Rücksicht auf städtebauliche Gestalt und Nachbarschaft beibehalten. Zur verlässlichen Bestimmung der maximalen Obergrenzen werden **maximale Firsthöhen** in Anlehnung an den Bestand erstmals festgesetzt. Die Höhenmaße sind nach ausgesuchten Beispielen zzgl. Zuschlag für Sonderfälle ermittelt worden und erlauben im Regelfall die angestrebte Erweiterung.

b) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Übernommen wird die für den Bedarf an familiengerechten Bauplätzen weitgehend festgesetzte **offene Bauweise** durch **Einzel- und Doppelhäuser**. Die im Bereich Lindenstraße Nr. 34-40 bisher vorgegebene Sonderbauweise mit einseitigem Grenzanbau ist zwar im Betsand nicht realisiert worden, wird jedoch als Ergebnis der Abwägung aufgrund der Einwendung einer Anliegerin als Option beibehalten

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden künftig alleine durch **Baugrenzen** bestimmt. Baulinien werden aufgegeben, da die Straßenrandbebauung vorhanden ist und in Einzelfällen bereits Zugeständnisse gemacht worden sind. Mit Hinweis auf die Planungsziele werden die überbaubaren Flächen behutsam erweitert. Neben der Rechtslage nach einzelnen Änderungen (Vertrauensschutz) werden Gebäudebestand, Himmelsrichtung, Nachbarschaft und Randlage zum Außenbereich berücksichtigt. Die Tiefe der Grundstücke liegt überwiegend um 30-35 m, nur in wenigen Bereichen werden 40-45 m erreicht.

Aus diesen Gründen beschränkt sich die Nachverdichtung i.w. auf Erweiterungsbauten. Die Baufenster lassen hier mit 16-18 m Tiefe für zweigeschossige Baukörper und mit 18-20 m Tiefe in den Bereichen mit einem Vollgeschoss im Regelfall ausreichenden Spielraum. Zu beachten ist, dass Straßenzüge und Bebauung überwiegend nord-südlich orientiert sind. Zu große Bautiefen über die bisherige Rechtslage hinaus würden daher auf den Nachbargrundstücken im Norden erhebliche Verschattung verursachen können. Verwiesen sei beispielhaft auf die zweigeschossige Bebauung Steinbreite 32-52.

In den Gebieten mit zweigeschossiger Bebauung ist sowohl im Ursprungsplan Nr. 206 wie auch in den überwiegenden Änderungsverfahren die **Stellung baulicher Anlagen** zwingend vorgegeben worden. Diese Regelung wird übernommen, um die positive Wirkung im Straßenzug und die Unterordnung der Erweiterungen dauerhaft zu sichern.

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

Im Bebauungsplan Nr. 206 sind einige restriktive Gestaltungsvorschriften getroffen worden. Ergebnis ist - im Zusammenwirken mit der damals üblichen Baukultur und der begrenzten Baustoffwahl - eine straßenweise i.w. geschlossene Bebauung mit bisher einheitlichen Baukörpern in Lage, Größe und Kubatur. Das Erscheinungsbild der Siedlung ist insofern noch relativ harmonisch und typisch für den Siedlungsbau der 60er und 70er Jahre.

Dieser Gesamteindruck soll daher trotz Erweiterungsmöglichkeiten grundsätzlich gewahrt bleiben. Die zentralen alten Festsetzungen werden übernommen, dieses sind

- maximale Dachneigung von 35°,
- konstruktive Drenpelhöhe von maximal 35 cm sowie
- Vorgaben für Vorgarteneinfriedungen und Sichtblenden.

Nicht geregelt wurden damals die heute aktuellen Erweiterungen sowie Materialwahl und gestalterische Abstimmung, die aufgrund der zunehmenden Beliebigkeit der Baustoffauswahl und Techniken die gestalterischen Ziele negativ beeinflussen. Gestalterische Fehler sind bisher v.a. aufgetreten durch unproportionale Erweiterungen und Dachaufbauten, die an falscher Stelle oder im Verhältnis zum Hauptgebäude in nicht abgestimmten Maßen errichtet worden sind. Wenn sich Erweiterungen nicht an vorhandene Gestaltungselemente anlehnen, wird das harmonische Siedlungsbild überprägt und schrittweise zerstört. Negative Beispiele sind v.a. im Bereich der Wedinghauser Straße und am Knechtsteder Weg vorhanden: hier sind Proportionen, Dachform, Höhe bzw. Anpassung der Nebenfirste und Materialabstimmung nicht beachtet worden. Die Prinzipskizzen auf der Plankarte verdeutlichen die Ziele.

Die Gestaltungsvorschriften werden daher aus heutiger Sicht besser auf künftige Anforderungen zugeschnitten. Gewahrt bleiben soll ausdrücklich die in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die Nachbarschaft zum Denkmalsbereich erfordert ebenfalls Zurückhaltung. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen. Abweichungen sind aufgrund des Bestandes bei sinnvoll auf die örtliche Situation abgestimmten Vorhaben ggf. denkbar.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Regionaltypische Dachform und im Altbestand weitestgehend vorhanden ist das Satteldach, immer häufiger gewünscht wird jedoch auch das Krüppelwalmdach.

In diesem Sinne wird auch die Regelung zur Dachfarbe getroffen, durch die das gebräuchliche und im Gebiet vorhandene gesamte Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglicht wird, für die quartierinterne Abstimmung/Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - wie z.B. blau oder hellgrün - aber nicht zulässig sind. Hinzuweisen ist auch auf das nachbarschaftliche Konfliktpotential und auf den Denkmalsbereich.

Großformatige Dachaufbauten etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, v.a. bei geringerer Neigung wird das Dach als prägendes Gestaltungselement kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten, die sich deutlich erkennbar unterordnen sollen, werden daher insgesamt Beschränkungen analog zur VIII/06. Änderung 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 die weiterhin **einheitliche Bauausführung** der vorhandenen Doppelhäuser im Plangebiet wichtig. Bei Renovierungsarbeiten ist darüber hinaus auch besonderer Wert auf die abgestimmte Materialwahl zu legen.
- Die Gestaltungsvorgaben zu **Einfriedungen und Sichtblenden** werden beibehalten. Sie dienen dazu, starke optische Trennwirkungen zu vermeiden und entsprechen (weitgehend) der heutigen Situation, die erhalten werden soll. Angestrebt werden außerdem städtebaulich-siedlungsökologische Mindeststandards hinsichtlich Begrünung von, **Garagen, Stellplätzen und Zufahrten**. Gestalterisch kann damit ein Siedlungsgebiet deutlich aufgelockert und gegliedert werden.

2.5 Verkehrserschließung

Das vorhandene System der **äußeren und inneren Erschließung** ist gut ausgebaut und kann mit den Anschlüssen an die örtlichen Hauptachsen Lindenstraße und Samtholzstraße das mit der langfristigen Nachverdichtung verbundene Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen. Zurückgestellt wird die frühere Absicht der Gemeinde, das Baugebiet im Westen zu erweitern. Der westliche Anschluss Steinbreite wird als Grünfläche mit Wegeverbindung festgesetzt. Die Trasse wird jedoch nicht endgültig aufgehoben und nicht den Baugrundstücken zugeschlagen, um langfristig ein Mindestmaß an Flexibilität zu wahren.

Die Durchlässigkeit des Quartiers durch **Fußwege** und der Anschluss an den attraktiven Ortsrandweg im Westen werden beibehalten.

Aufgegeben wird die Vorgabe von **Garagenstandorten**. Die - nicht ganz plangerechte - Umsetzung hat v.a. an der Wedinghauser Straße zu ohnehin negativen Beispielen geführt.

2.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Ver- und Entsorgung** wird i.w. durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

Die absehbare Nachverdichtung auf den Baugrundstücken beschränkt sich i.w. auf Anbauten und Erweiterungen vorhandener Bauten. Aufgrund des Bestandes erfolgt nach dem gegenwärtigen Stand im Bebauungsplan keine zusätzliche Satzungsregelung über die Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des **§ 51a Landeswassergesetz**.

2.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Im Plangebiet sind neben dem Friedhof als **Grünflächen** der Hamborner Platz und Spielplätze vorhanden. Diese Grünflächen werden im heutigen Bestand übernommen, frühere Überlegungen in Richtung Überbauung des Spielplatzes am Knechtsteder Weg wurden verworfen. Die städtebauliche Gliederung durch die gemeindlichen Grünflächen mit ihrem prägenden Baumbestand wird als sehr wertvoll bewertet.

Aus städtebaulich-grünordnerischer Sicht wäre teilweise eine bessere Gliederung der Straßenräume durch einige Baumzeilen v.a. im Bereich der Parkstreifen und eine Verwendung standortheimischer Hausbäume in den Vorgärten wünschenswert.

Der westliche **Ortsrandweg** ist wichtig für die Naherholung und für die Erlebbarkeit des historisch geprägten Landschaftsraumes. Der Gehölzbestand auf dem parallelen Grünstreifen wird zum Erhalt festgesetzt; entgegen der alten Regelung (=geschlossene Pflanzung) wird jedoch eine abschnittsweise Unterbrechung für „Durchblicke“ in den Wiesenbereich für wichtig gehalten. Nicht zulässig ist hier die zu beobachtende intensive gärtnerische Pflege durch einzelne Anlieger und die Ablagerung von Gartenabfällen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen insbesondere, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Im Regelfall ist die Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang positiv zu bewerten, der Siedlungsdruck auf den Außenbereich kann verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Grundstücke ausreichend bemessen sind, die Infrastruktur tragfähig ist und dass keine siedlungsökologisch wertvollen Grünbestände beansprucht werden. Diese Anforderungen sind im Plangebiet erfüllt. Die Planüberarbeitung und Nachverdichtung ist sinnvoll. Wertvolle Strukturen sind nicht betroffen, die Gärten besitzen aufgrund „guter Pflege“ allenfalls durchschnittlichen Wert, ausgenommen sind einige Bereiche mit gärtnerischer Nutzung und Obstbäumen.

Die geringfügige Ausweitung der Baugrenzen und die Anhebung der Grundflächenzahl im (falschen) Kleinsiedlungsgebiet ermöglichen somit zwar in Teilen eine zusätzliche Versiegelung der als mäßig bewerteten Gärten, aufgrund der Begrenzung i.w. auf Anbauten etc. bleiben die Freiflächen jedoch weitgehend erhalten. In der Überarbeitung fallen auch einige Aspekte zugunsten ökologischer Belange im Siedlungsbestand ins Gewicht, wie z.B. die Umstellung auf die BauNVO 1990 (mit z.B. § 19(4) BauNVO), die Herausnahme der Verkehrsfläche nach Westen oder einige Gestaltungsvorschriften.

Die Gemeinde stellt im Ergebnis fest, dass die zusätzlichen Eingriffswirkungen nach heutigem Stand vergleichsweise geringfügig sind und sich auf die bebauten Privatgrundstücke beschränken. Ein zusätzlicher Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB wird deshalb nicht mehr für erforderlich gehalten.

3. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Übersichtlichkeit und Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Grundlage sowie der behutsamen künftigen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes „Steinbreite“ in Clarholz. Die sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich ist ein ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde, um den Nutzungsdruck auf neue Wohnbauflächen in Ortsrandlage mit allen Folgeproblemen hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Infrastruktur etc. möglichst zu verringern.

Die überarbeiteten Festsetzungen ermöglichen die bessere Ausnutzung der Grundstücke v.a. durch Anbauten und vermeiden durch Übernahme zentraler Regelungen und durch maßvolle Erweiterung der Bauflächen i.w. eine Beeinträchtigung des Bestandes. Gleichbehandlung und Vertrauensschutz sollen möglichst weitgehend berücksichtigt werden. Die vorhandene Erschließung des Baugebietes ist ausreichend leistungsfähig und kann auch das ggf. zunehmende Aufkommen aus dem Plangebiet aufnehmen.

Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Durch diese IX. Änderung des Bebauungsplanes fallen für die Gemeinde - von der Wegeverbindung nach Westen ggf. abgesehen - voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen an.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seines Fachausschusses wird ausdrücklich ergänzend verweisen.