

1

**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 248
"Schomäcker Straße / Beelener Straße"
der Gemeinde Herzebrock - Clarholz, Kreis Gütersloh**

**Berief, Drees & Partner
Architektur, Stadtplanung, Kommunalberatung
33689 Bielefeld, Vennhofallee 97
Tel. 05205-3230
Fax. 05205-22679**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Clarholz am südlichen Rand des Siedlungsbereiches und ist räumlich begrenzt

im Westen	durch die östliche Grenze der Beelener Straße (Bundesstraße 64; Flurstücke 43 und 202);
im Norden	durch die südliche Grenze der Flurstücke 835, 837 und 136 und im weiteren Verlauf durch die südliche Grenze der Schomäckerstraße (Parzelle 832 und 385). Im Übergangsbereich von Flurstück 832 zu 385 folgt der Geltungsbereich dem Verlauf der Schomäckerstraße
und	nicht unmittelbar den Flurstücksgrenzen;
im Osten	durch die westliche Grenze der Flurstücke 98, 99, 100 und 101;
im Süden	durch die nördliche Grenze der Flurstücke 39 der Flur 19.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet. Er umfaßt die Flurstücke 800, 801, 802, 832 (teilweise), 783, 824, 825 (alt), 78 (alt), 780, 385 (teilweise), 387 und 388 und hat eine Größe von rd. 3,21 ha.

Der zu dem Bebauungsplan Nr. 220 "Kreuzstraße" gehörende Teilbereich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 248 "Schomäckerstraße / Beelener Straße" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

2. Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Clarholz. Zwischen der Bundesstraße 64 im Westen und der weiteren Wohnbebauung entlang der Schomäckerstraße im Osten wird die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes einen Beitrag zur Arrondierung der Siedlungsflächen am Ortsteilrand von Clarholz leisten.

3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141) auf der Grundlage des Artikels 10 (1) des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) 1998 vom 18.08.1997

(BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich ist zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet erforderlich. Dabei entsteht die ergänzende Wohnbebauung an der Schomäckerstraße in guter Erreichbarkeit zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch die Tatsache gegeben, daß mit diesem Planungsinstrument die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gegeben werden.

4. Landes- und Flächennutzungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirk Detmold im Teilabschnitt Bielefeld -Gütersloh ist das für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Nach den Vorgaben der Landesplanung ist die gemeindliche Siedlungsentwicklung im Rahmen des Siedlungsschwerpunktekzeptes auf Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen zu konzentrieren. Die im GEP neben den Wohnsiedlungsbereichen der gemeindlichen Zentren dargestellten übrigen Wohnsiedlungsbereiche sollen laut GEP unter Berücksichtigung ihrer Funktion und Lage nur begrenzt entwickelt werden. Die Bautätigkeit ist nur an der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur zu orientieren.

Ausdrücklich erwähnt der GEP, daß für den Ortsteil Clarholz der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine darüber hinausgehende, die versorgungswirtschaftliche Dominanz des Zentrums Herzebrock jedoch nicht in Frage stellende Wohnsiedlungs-entwicklung, zu begrüßen ist.

In dem Flächennutzungsplan erfolgte entsprechend den Vorgaben des GEP am südlichen Ortsrand entlang der Bundesstraße eine Darstellung als gemischte Baufläche und entlang der Schomäckerstraße eine Darstellung als Wohnbaufläche. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus der Flächennutzungsplanung.

5. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation des Plangebietes wird durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 64 bestimmt. Die Aufplanung dieser Wohnbaufläche schließt die bauliche Lücke zwischen Bundesstraße und der übrigen, das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung.

Die Wohnbebauung der Schomäckerstraße stellt sich im wesentlichen als offene Bauweise mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung dar. Das Betonwerk, das sich im nördlichen Teil des Plangebietes in Gemengelage mit der

Wohnbebauung befindet, wird aufgegeben. Entsprechende Vereinbarungen sind mit der Gemeinde Herzebrock - Clarholz getroffen worden und vor dem Satzungsbeschluß noch vertraglich zu fixieren. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schomäckerstraße. Die Schomäckerstraße hat die Funktion einer Wohnsammelstraße, die an der westlichen Seite des Plangebietes mit dem Anschluß an die Beelener Straße (B64) eine direkte Verbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz hat und zudem die Verbindung über die abzweigende St.-Norbert-Straße / Schulstraße zum Ortszentrum (KIGA, Grundschule, Sporteinrichtungen) darstellt.

6. Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung der Fläche zwischen Beelener Straße und Schomäckerstraße durch Wohnhäuser bildet einen Ortsrand aus, der im Übergang zur Landschaft/Wald einen Abschluß des Siedlungsraumes auf Dauer darstellt.

Zugleich soll eine gemischt genutzte Bebauung an der Kreuzung Samtholzstraße, Beelener Straße und Schomäckerstraße eine Akzentuierung der Ortseingangssituation und eine Ergänzung der Mischnutzung bewirken, die in dem Bebauungsplan Nr. 220 "Kreuzstraße" festgesetzt wurde. Der Teilbereich im Einmündungsbereich Schomäckerstraße / Beelener Straße des Bebauungsplanes Nr. 220 wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgehoben. Des weiteren leistet die mischgenutzte Bebauung im Kreuzungsbereich notwendigen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung entlang der Schomäckerstraße.

Bis zum Kreuzungsbereich ist eine beidseitige Begrünung der Bundesstraße vorgesehen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den Schallschutzwall und dessen Bepflanzung realisiert wird. Dadurch kann der gestalterische Kontrast zwischen Grün bzw. Landschaft und Bebauung bzw. Siedlung am Ortseingang gesteigert werden.

Das Wohngebiet wird von der Schomäckerstraße aus über eine Schleifenerschließung angebunden. Dabei wird sie als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

Die neu erschlossenen Grundstücke des Wohngebietes sollen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. In der Mitte des neuen Wohnquartiers wird ein Kinderspielplatz angelegt, der über ein Fußwegenetz sowohl von der Beelener Straße als auch von der Schomäckerstraße direkt zu erreichen ist.

Die Einzel- und Doppelhäuser sind bis auf die Gebäude im Bereich der Mischgebiete am westlichen Rand des Plangebietes nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Durch die überwiegende Nord- Süd

Orientierung der Wohnhäuser besteht für die Eigentümer der Häuser die Möglichkeit, in die geneigten Dächer Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen einzubauen, um so die Sonnenenergie aktiv zu nutzen.

Die Höhe der zu errichtenden Gebäude wird in dem neuen Wohngebiet von Norden nach Süden abgestuft. Zur Schomäckerstraße hin wird die Bebauung bei zulässigen zwei Vollgeschossen mit einer Traufhöhe von bis zu 6,25 m und einer Firsthöhe von bis zu 12,25 m festgesetzt. Die Wohnbebauung entlang der neuen Schleifenerschliessung soll bei zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von bis zu 4,25 m und eine Firsthöhe von 10,25 m erhalten. Am südlichen Rand des neuen Wohngebietes sollen die Gebäude dagegen, bei nur einem Vollgeschoß, eine Traufhöhe von bis zu 3,5 m und eine Firsthöhe von bis zu 9,5 m erhalten.

Die Gebäude werden aufgrund der bezweckten Nord-Südorientierung und dem Entwurf des Erschließungssystems im überwiegenden Teil des Wohngebietes traufständig ausgeführt. Lediglich in den Einfahrtsbereichen in den neuen Wohnweg sind die Gebäude eben durch die Nord-Süd Orientierung zum Wohnweg giebelständig vorgeschlagen.

An der Westseite des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan "Kreuzstraße" werden im Kreuzungsbereich Samtholzstraße, Beelener Straße und Schomäckerstraße nördlich und südlich der Schomäckerstraße jeweils ein Mischgebiet mit geschlossener, zwingend zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Zur Betonung der Ortseingangssituation werden an der Kreuzung die Gebäude mit Walmdächern festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Schomäckerstraße sind Satteldächer (ohne Krüppelwalm) zulässig.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen wird innerhalb des Gebietes entsprechend den benachbarten Quartieren "Allgemeines Wohngebiet" für alle Baugebiete bis auf die zwei Mischgebiete am westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches festgesetzt.

Unzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO). Um der Wohnfunktion in dem Gesamtgebiet einen Vorrang einzuräumen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

In den Mischgebieten sind gemäß §1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr.6), Tankstellen (§ 6 (2) Nr.7) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des jeweiligen Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend des §17 BauNVO mit 40% festgesetzt. Die Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen sind in diesen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei die zulässige Grundfläche dieser Anlagen bis zu 50% überschritten werden darf. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind die Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ab 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Entsprechend den Grundflächenzahlen sind auch die Geschoßflächenzahlen festgesetzt worden. Die Geschoßflächenzahl drückt das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche aus. Bei der Grundflächenzahl von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden.

Bei den Mischgebieten ist entsprechend der Grundflächenzahl von 0,6 eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt worden.

Um das gesamte Wohngebiet vor Lärmemissionen, die von der Bundesstraße 64 ausgehen, zu schützen, wird an dem südlichen Rand des Bebauungsplangebietes in Angrenzung an die B 64 ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 5 m festgesetzt.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Hannover / Sachsen - Anhalt / Niederlassung Bielefeld zeigen, daß die Geräuschemissionen des Zugverkehrs für das Plangebiet ohne Relevanz sind, der KFZ-Verkehr auf den genannten Straßen jedoch hohe Geräuschbelastungen hervorruft, so daß entlang der Bundesstraße aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) und insbesondere am Gebäudekomplex im Einmündungsbereich der Schomäcker Straße, längs der Schomäcker Straße und entlang des Schallschutzwalles, bei Überschreitung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle nachts, passiver Schallschutz notwendig ist.

7. Grünordnung

Von der Schomäckerstraße aus über den Kinderspielplatz bis zur Beelener Straße (B 64) wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der im Bebauungsplan durch eine öffentliche Grünfläche führt.

Durch das Nebeneinander von öffentlichen und privaten Grünflächen erhält das

gesamte Wohngebiet einen stark durchgrünten Charakter. Mit der Anlage des Fuß- und Radweges und des Kinderspielplatzes wird den Anwohnern, in Ergänzung zu ihren grundstücksbezogenen und abgepflanzten Gärten, zusätzlicher öffentlicher Freiraum im Wohnquartier geschaffen.

Um den durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit der Realisierung der Einzelbauvorhaben und der Anlage der Erschließungsstraße zu erwartenden Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren, sind, in Kombination mit der städtebaulichen Absicht der Integration des Landschaftsraumes in den Siedlungsraum, verschiedene Festsetzungen getroffen worden. So soll der vorhandene Gehölzbestand im Planungsgebiet weitgehend erhalten werden.

Ein Teilbereich nördlich des Spielplatzes wird als Kompensationsfläche, für den durch die Wohnbebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft, ausgewiesen. Die übrigen Kompensationen werden außerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Hinweis: Die Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung erfolgt in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde.

8. Verkehr / Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Schleife, die an die im Norden verlaufende Schomäckerstraße an zwei Knotenpunkten angebunden wird.

Die Schleifenerschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen (vgl. Punkt 6. Städtebauliche Konzeption).

Im Bereich des Knotenpunktes Schomäckerstraße/Am Hahnewinkel/Planstraße wurde die Verkehrsfläche der Schomäckerstraße aufgeweitet. Dies verbessert das Abbiegen von Lastzügen von der Schomäckerstraße in die Straße, Im Hahnewinkel, und umgekehrt, wodurch die reibungslose Erschließung eines nördöstlich gelegenen Gewerbebetriebes gesichert wird.

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr sind Verbindungen zu den umgebenden bebauten Bereichen über ein Wegenetz vorgesehen.

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt in einer Breite von 8,00 m. Innerhalb dieser Fläche sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Einfahrtsbereiche sind in einer Breite von 5,00 m vorgesehen, dadurch konnten hier weitere nutzbare Baugrundstücke ermöglicht werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Die Bedingungen für die Versorgungstrassenplanung werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt. Dieses bezieht sich im wesentlichen auf die Beachtung der notwendigen Schutz- und Sicherheitsabstände zur geplanten Bebauung und Bepflanzung.

Im Bereich der Parzellen 781 (alt) und 780 wurden zur Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen an den südlichen Grenzen der neuen Baugrundstücke zu den öffentlichen Flächen in der Planzeichnung Leitungsrechte eingetragen.

Das häusliche Abwasser wird wie beim herkömmlichen Trennsystem separat gesammelt und über einen Mischwasserkanal zur Kläranlage geleitet.

Nach dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten der TECHNAQUA GmbH ist eine Versickerung im Planungsgebiet nicht exakt quantifizierbar; zumindest bei hohen Grundwasserständen ist eine vollständige Versickerung nicht möglich. Daher wurde zur Beseitigung der Niederschlagswässer folgendes Konzept gewählt:

- Im Bereich der privaten Grundstücke soll eine teilweise Versickerung durch anzulegende Sickerschächte erreicht werden, die mit einem Überlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal versehen sind, um sicherzustellen, daß bei Niederschlagsspitzen eine Ableitung gewährleistet ist.
- Für die Sickerschächte wurde ein Volumen von 1,80 cbm je 150,00 qm überbauter bzw. versiegelter Fläche festgesetzt. Um mit der Sohle der Sickerschächte nicht in den Bereich des bindigen Bodens zu gelangen (laut Gutachten steht ab einer Tiefe von 1,10-1,40 m tonig-schluffiger Geschiebelehm an, darüber Sandboden), wurde zusätzlich ein Minstdurchmesser von 1,40 m für den Schacht vorgeschrieben, der das notwendige Volumen mit geringer Tiefe ermöglicht.
- Die Niederschlagswässer der versiegelten öffentlichen Flächen sowie die gedrosselte Regenwasserspense aus den Schachtüberläufen der privaten Grundstücke werden in einem Regenwasserkanal gesammelt und südwestlich des Planungsgebietes in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Dieses befindet sich auf einer gemeindeeigenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 „Kreuzstraße“ südwestlich des Bahnhofes Clarholz. Von hier aus wird das Niederschlagswasser mit einer maximalen Menge von 10 l/s in die Vorflut eingeleitet.

Wegen einer Grundwasserbeeinflussung durch Belastungen im Kreuzungsbereich Schomäckerstraße/B64/Samtholzstraße wird eine Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser im gesamten Planungsgebiet aus Vorsorgegründen nicht gestattet (vgl. Kapitel 10).

10. Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

In dem Plangebiet sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden bzw. bekannt. Allerdings ist ein Altlastenstandort norwestlich des Planungsgebietes bekannt. Im nordwestlichen Anschluß an den Kreuzungsbereich Samtholzstraße / Beelener Straße befand sich eine Tankstelle, durch deren Betrieb es zu Verunreinigungen des Bodens gekommen ist. Wegen der damit einhergehenden Grundwasserbelastung kann die Entnahme von Grundwasser im Planungsbereich nicht gestattet werden (vgl. Kapitel9).

11. Denkmalpflegerische Belange

Denkmalpflegerische Belange werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht berührt.

12. Kosten

Kosten für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind z.Zt. nicht erkennbar. Die Kosten für die Verkehrsanlagen und die technische Infrastruktur des Plangebietes und die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Herzebrock - Clarholz, im Mai 1998