

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 249
"Prozessionsweg / Feldbusch – östlicher Teil"
der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Kreis Gütersloh

Stand des Verfahrens:
SATZUNGSFASSUNG

Planverfasser:

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

In Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Bau- und Umweltamt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Lage im Gemeindegebiet
3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung
4. Landes- und Flächennutzungsplanung
5. Städtebauliche Situation
6. Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Grünordnung
8. Verkehr / Infrastruktur
9. Ver- und Entsorgung
10. Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen
11. Denkmalpflegerische Belange

1. Räumlicher Geltungsbereich

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

im Norden	durch die nördliche Grenze des Prozessionsweges, Flurstück 11 in der Flur 19 (teilweise) bzw. die südliche Grenze des Flurstückes 88 in der Flur 12 (teilweise),
im Osten	durch die östlichen Grenzen der Straßen Feldbusch, Flurstück 156 in der Flur 12 (teilweise) und Eckern, Flurstück 90 in der Flur 12 (teilweise),
im Süden	durch die südliche Grenze der Schomäckerstraße, Schomäckerstraße (einschließlich), Flurstück 385 in der Flur 19,
im Westen	verlaufend durch das Flurstück 91 in der Flur 19, die östliche Grenze des Flurstückes 90 in der Flur 19, verlaufend durch die Flurstücke 84 und 86 in der Flur 19, innerhalb des Flurstückes 9 in der Flur 19 verläuft die Plangebietsgrenze von der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 238 in der Flur 19 aus nach Nordosten und dann nach Nordwesten in einer Bautiefe parallel zum Feldbusch bis zum Prozessionsweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er umfasst im Bereich der Flur 19 die Flurstücke 385 (teilweise), 241, 60, 238, 313, 84 (teilweise), 9 (teilweise), 11 (teilweise) und im Bereich der Flur 12 die Flurstücke 135, 156 (teilweise), 155 (teilweise). Er hat eine Größe von rd. 5,38 ha.

2. Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt in der Dreiecksfläche zwischen der Schomäckerstraße im Süden und der Straße Feldbusch im Nordosten. Es reicht bis zur Einmündung des Prozessionsweges. Der Bebauungsplan stellt einen ersten Abschnitt zur Schließung der Lücke zwischen den Siedlungsbereichen an der Schomäckerstraße und der östlich gelegenen Siedlung Eckern dar.

3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich ist zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes im Gemeindegebiet, insbesondere im Ortsteil Clarholz, notwendig. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erlangt werden.

4. Landes- und Flächennutzungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Bielefeld / Gütersloh - (GEP) ist das für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Nach den Vorgaben der Landesplanung ist die gemeindliche Siedlungsentwicklung im Rahmen des Siedlungsschwerpunktekonzeptes auf Siedlungsplätze 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 Wohnsiedlungsentwicklung, zu begrüßen ist.

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (FNP) erfolgte entsprechend den Vorgaben des GEP eine Darstellung als Wohnbaufläche. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus der Flächennutzungsplanung gemäß § 8 (2) BauGB.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt das östliche Teilgebiet einer Fläche dar, deren Entwicklungsmöglichkeit zuvor in einer Rahmenplanung untersucht wurde. Deren Ergebnisse bestimmen die Gestaltung und Nutzung des nunmehr in Rede stehenden Plangebietes.

Die Rahmenplanung bezieht sich auf das Gebiet zwischen der Schomäckerstraße im Süden, der Straße Feldbusch im Osten, dem Prozessionsweg im Norden und dem Wohnquartier Brahmweg im Westen.

Die städtebauliche Situation des gesamten Rahmenplangebietes wird durch die umliegenden Nutzungen bestimmt.

Im Westen und zum Teil im Süden schließen Wohngebiete mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung an, die bisher die Grenze des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches von Clarholz nach Osten hin markieren. Im Osten schließt sich die Siedlung Eckern mit lockerer, stark durchgrünter Wohnbebauung an.

Nach Norden hin erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Freiräume mit einzelnen Hofstellen. Südlich des östlichen Teils der Schomäckerstraße erstreckt sich ein Waldstück, nach Osten liegt, jenseits des südlichen Abschnittes des Feldbusch, eine Fläche mit Großgehölzen. Innerhalb des Plangebietes in den östlichen Dreiecksflächen zwischen Schomäckerstraße und Feldbusch sind Gehölz- und Heckenstrukturen vorhanden.

Innerhalb des Rahmenplangebietes sind zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen / Nebenerwerbsstellen vorhanden. Weiterhin befinden sich vier Parzellen mit Wohnnutzungen in freistehenden Einfamilienhäusern, von denen eines als Bau- und Denkmal eingestuft ist, innerhalb des Rahmenplangebietes.

Am Nordrand des untersuchten Gebietes liegt eine gewerblich genutzte Fläche mit zwei Betrieben. Hier sind das Wohnen störende Emissionen zu berücksichtigen. In Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Bielefeld wurde ein einzuhaltender Immissionsschutzabstand von ca. 180,00 m festgelegt, der mit dem vorgesehenen Bebauungsplangebiet eingehalten wird.

Die äußere Erschließung des Rahmenplangebietes soll über die Schomäckerstraße, den Feldbusch, sowie den Prozessionsweg erfolgen. Die Schomäckerstraße hat die Funktion einer Wohnsammelstraße, die mit dem Anschluss an die Beelener Straße (B64) eine direkte Verbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz hat, und über die abzweigende St.-Norbert-Straße / Schulstraße eine Verbindung zum Ortszentrum mit den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Clarholz herstellt.

6. Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Besiedelung der Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zwischen der Schomäckerstraße und dem Feldbusch durch Wohnbebauung ist als erster Schritt der Lückenschließung im Sinne der o.g. Rahmenplanung zu verstehen.

Deren Ziel ist es, den Bereich zwischen der Siedlung Eckern, als vorhandene und endgültige Ortsrandbebauung am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Clarholz

mit den Wohnquartieren nördlich und südlich der Schomäckerstraße zu verbinden und zu arrondieren.

Die westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen der Rahmenplanung können erst dann für eine Wohnbebauung erschlossen werden, wenn hinsichtlich des Emissionsverhaltens der o.g. Gewerbebetriebe eine Lösung gefunden werden kann. Der dynamische Bestandsschutz der Betriebe bestimmt z.Zt. mit seinem Immissionschutzradius von ca. 180,00 m – im Sinne der räumlichen Trennung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe - die Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Westen hin.

Das Wohngebiet wird von Süden her von der Schomäckerstraße durch eine Querstraße erschlossen, die in den vorhandenen Fahrweg im Plangebiet (der als innere Erschließung verbreitert wird) mit Anschluss an den Feldbusch einmündet. Von diesem Anschluss führt ein kurzer Erschließungsweg mit Fuß- und Radwegverbindung nach Norden durch das Plangebiet und verbindet das Quartier mit der Siedlung Eckern.

Die Querstraße erhält eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit nach Westen, um die Baugrundstücke zwischen der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der Schomäckerstraße zu erschließen.

Eine direkte Erschließung der südlichsten Bauzeile von der Schomäckerstraße ist nicht möglich, da zwischen der Fahrbahn und den Grundstücken ein Entwässerungsgraben liegt. Zudem ist der Abstand zu dem südlich der Schomäckerstraße liegenden Wald zu berücksichtigen, so dass eine einzelne Erschließung dieser Grundstücke unwirtschaftlich wäre. Daher werden die im östlichen Bereich des Plangebietes liegenden Grundstücke durch kurze Stiche von dem vorhandenen Fahrweg her erschlossen.

Von Nordosten her wird eine Bauzeile direkt vom Feldbusch her erschlossen. Eine weitere Querstraße zwischen Feldbusch und dem vorhandenem Fahrweg erschließt die innenliegenden Baugrundstücke. Der davon nach Nordwesten abzweigende Stich stellt im Sinne der Rahmenplanung den Anschluss für die zukünftige weitere Ausdehnung des Baugebietes nach Westen dar.

Damit ist das Baugebiet im wesentlichen durch zwei miteinander verbundene Schleifen erschlossen. Dabei werden diese als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsflächen auszuweisen sein.

Die neu erschlossenen Grundstücke des Wohngebietes sollen mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Die Bebauung soll bei maximal zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von bis zu 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen tragen der ländlichen Siedlungsent-

wicklung Rechnung.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen wird innerhalb des Gebietes entsprechend den benachbarten Quartieren "Reines Wohngebiet" –WR- gemäß § 3 BauNVO und „Allgemeines Wohngebiet“ –WA- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um der Wohnfunktion in dem Gesamtgebiet einen Vorrang einzuräumen, werden innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) die gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden generell die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Ziffern 1 – 5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Mit dem denkmalgeschützten Objekt innerhalb des Gebietes liegt ein Gebäudeensemble vor, welches städtebaulich einen geeigneten Ausgangspunkt für die Entwicklung einer Quartiersmitte darstellt. Langfristig ist hier die Nutzung durch Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4(2) Ziffer 3 planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet –WA*-. Zunächst steht aber der Bestandsschutz im Vordergrund. Daher ist für die vorhandene Nutzung Pferdestall / Pferdehaltung eine Möglichkeit der Nutzungserhaltung und –erneuerung im Sinne der Fremdkörperbestimmung des § 1 (10) BauNVO getroffen worden. Eine Erweiterung der Nutzung ist dagegen nicht zulässig, um ein Wachsen der im Grunde im allgemeinen Wohngebiet unzulässigen Nutzung der Pferdehaltung zu vermeiden.

Um den Standort des Baudenkmales herum wird in den benachbarten Bereichen die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet getroffen, um hier auch die Ansiedlung von Läden bzw. nicht störende Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen gezielt zu ermöglichen. Dagegen sind in diesen Baugebieten Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4(2) Ziffer 3 unzulässig, da die Möglichkeit von nicht dem Wohngebiet originär zuzumessendem Besucherverkehr solcher Einrichtungen weitgehend ausgeschlossen werden soll. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit dieser Nutzungen ausschließlich auf den Standort des denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt.

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 reinen Wohngebieten entsprechend des §17 BauNVO mit 40% festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Fläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Anlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche 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 in Abhängigkeit zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl von 0,6 (eingeschossig) bzw. 0,8 (zweigeschossig) festgesetzt worden.

Mit den gewählten baugestalterischen Festsetzungen soll ein möglichst einheitliches, auf die städtebauliche Qualität des Gebietes abgestellte Gestaltung erreicht werden. Mit den Festsetzungen bleibt die individuelle Gestaltungsvorstellung der einzelnen Bauherrn in dem Gebiet weiterhin gewahrt.

Die baugestalterischen Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Ausformung des Daches im Hinblick auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, dass die Dachlandschaft bei der Lage des Plangebietes eine besondere städtebauliche Rolle spielt.

7. Grünordnung

Mit der Verwirklichung der Planung wird ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden sein, den es gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG auf der Grundlage der noch zu führenden Abwägung auszugleichen gilt.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes werden weitgehend erhalten, um den Eingriff in den Natur und Landschaftshaushalt zu minimieren.

Die Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung erfolgt in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft nach § 8 (2) BNatSchG i.V.m. §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen von 1.10 ha wird außerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde Herzebrock-Clarholz auf einem Grundstück im Süden von Herzebrock (Nähe Betonwerk Eudur) als Aufforstung mit standortgerechtem Laubmischwald erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das nördlich der Straße Feldbusch gelegene Waldstück einbezogen. Der westliche Teilbereich ist als zu erhaltender Grünbestand festgesetzt, der größere, östliche Teil wird als Fläche für Wald festgesetzt. Die angrenzenden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen respektieren einen Abstand von 20 m zu dieser Fläche. Zu der außerhalb des Planes gelegenen Waldfläche südlich der

Schomäckerstraße wird ein Abstand der überbaubaren Flächen von 25 m eingehalten.

8. Verkehr / Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Schleifen, die an die im Süden verlaufende Schomäckerstraße, die im Nordosten verlaufende Straße Feldbusch und die im Plangebiet verlaufende vorhandene Straße angebunden werden.

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

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr ist eine zusätzliche Verbindung zur Siedlung Eckern geplant.

Der Ausbau der inneren Erschließung soll in einer Breite von 8,00 m erfolgen. Innerhalb dieser Fläche sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für die perspektivisch dort möglichen rd. 40 Baugrundstücke keine infrastrukturellen Einrichtungen angedacht. Eine Fußwegeverbindung zu dem an der Schomäckerstraße gelegenen Kindergarten ist entlang der Schomäckerstraße vorhanden (inklusive einer gesicherten Querungshilfe in Höhe des Kindergartens). Zwischen dem Kindergarten und dem Goffineweg befindet sich zudem ein Kinderspielplatz. Ein weiterer Kinderspielplatz / Bolzplatz soll bei Konkretisierung im westlichen Teil des Rahmenplangebietes eingeplant werden.

9. Ver- und Entsorgung

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

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

Eine hydrogeologische Untersuchung (Dr. Muntzos & Partner, Münster, Dezember 1998) ist erstellt worden, um die Bedingungen für eine Versickerung im Planungsgebiet aufzuzeigen. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Zur Beseitigung der Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung des Regelungserfordernisses des § 51a Landeswassergesetz folgendes Konzept festgesetzt:

- Im gesamten Plangebiet soll das von den privaten befestigten Flächen (Hof- und Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser in den nach den anerkannten Regeln der Technik – Regelwerk ATV – auszuführenden Sickerschacht (mit Überlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation) eingeleitet werden. Eine Direkteinleitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken in erhalten bleibende Gräben / Vorfluter ist nicht zulässig. Der Sickerschacht ist je 150 qm befestigte Fläche mit einem Volumen von 1,80 cbm zu versehen, der Innendurchmesser des Schachtes muss mindestens 1,40 m betragen.
Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen wie auch der Überläufe der privaten Sickerschächte werden den Regenrückhaltebecken zugeführt.
Die Versiegelung der Zufahrten für Garagen und Stellplätze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten sollen mit Rasengittersteinen oder mit Fahrspuren in der Rasenfläche versehen werden. Stellplätze sind mit einem Fugenanteil von 25 % der Fläche zu versehen.

Die Niederschlagswässer der versiegelten öffentlichen Flächen sowie die gedroselte Regenwasserspense aus den Schachtüberläufen der privaten Grundstücke werden in einem Regenwasserkanal gesammelt und im Süden des Planungsgebietes in Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Von hier aus soll das Niederschlagswasser in die Vorflut eingeleitet werden.

Für das Plangebiet wird die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers empfohlen. Dabei sind die Hinweise des Gesundheitsamtes des Kreises Gütersloh bei Nutzung von Brauchwasser zu beachten.

Eine innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufende unterirdische 10-kV-Leitung der VEW ist als Hauptversorgungsleitung entsprechend festgesetzt.

10. Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh und des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Ein Hinweis für das Verhalten im Falle von Anzeichen für Altablagerungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Denkmalpflegerische Belange

Im Plangebiet befindet sich auf der Parzelle 313, Flur 19, ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses ist in dem Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und wird mit großzügigem Grundstückszuschnitt unter Wahrung seiner Einzelwirkung in das Plangebiet integriert. Durch die Planung werden nach heutigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange anderweitig berührt.

Ein Hinweis für das Verhalten im Falle von Bodenfunden ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Herzebrock-Clarholz, im Juni 1999