

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 243 "Wachfuß / Weißes Venn" im Ortsteil Herzebrock, der Gemeinde Herzebrock - Clarholz

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand Herzebrocks und ist ca 9,9 ha groß.

Es umfaßt verschiedene bebaute und unbebaute Parzellen in der Flur 23 der Gemarkung Herzebrock.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Westen: durch die Straße Weißes Venn

im Norden: durch den Leitungsverlauf der 110 kV Überlandleitung

im Osten: durch die Grabenparzelle 44 und einer Teilungslinie vom Knickpunkt des Grabens bis zum Schnittpunkt mit der 110 kV Leitung

im Süden: durch die Straße Wachfuß

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der weiteren baulichen Entwicklung in der Gemeinde Herzebrock - Clarholz.

Die im westlichen und südlichen Anschluß an das Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung bildet die Nutzungsvorgabe für dieses Plangebiet.

Ziel der Planung ist es, ein weiteres in sich geschlossenes Wohnquartier zu entwickeln um für den enormen Grundstücksbedarf in der Gemeinde Herzebrock - Clarholz weitere Flächen zur Verfügung stellen zu können.

### 3. Bestand

Im nördlichen Abschnitt der Straße Weißes Venn ist eine Gebäudezeile vorhanden die überwiegend aus 2-geschossigen Wohnhäusern besteht.

Auf der Parzelle 49 wird darüber hinaus im hinteren Bereich des Grundstückes eine gewerblich Nutzung betrieben.

Weiterhin sind im Plangebiet noch 2 Hoflagen vorhanden, die Hoflage Beukmann, Wachfuß Nr. 1 und Flötotto, Wachfuß Nr.3.

Für beide Betriebe wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben.

Die bisher nicht bebauten Bereiche des Plangebietes werden heute überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im unmittelbaren Umfeld der Hoflagen befinden sich größere Wiesenflächen.

Der Planungsraum wird besonders geprägt durch die vorhandenen Baum-, Hecken- und Waldstrukturen wie:

Baumgruppe und Obstgehölze nordwestlich der Hofstelle Beukmann,

Wäldchen im Bereich des Wachfußes und markante Baumgruppe am Bildstock, mit Stieleichen, Birken, Espe, Erle, Heimbuche, Vogelbeere und Unterwuchs mit Weißdorn, Holunder, Brombeere, Efeu u. a.,

Wäldchen westlich der Hoflage Flötotte mit Stieleichen, Erle, Espe, Silberweide und dichter Strauchschicht und anschließender Heckenstruktur mit Fichte, Holunder, Flieder und Obstbäumen.

Die genannten Vegetationselemente sind von Bedeutung für das Landschaftsbild und den Charakter der umgebenden Landschaft insgesamt.

Sie sind Bestandteile einer flachen, welligen, vielfältig strukturierten Landschaft.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sind ausnahmslos erhaltenswürdig.

Am östlichen Plangebietsrand und diagonal durch den nördlichen Planbereich verläuft ein wasserführender Graben mit Fließrichtung nach Nordwesten zur Straße Weißes Venn

Erkenntnisse über mögliche Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Herzebrock - Clarholz wurde eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erarbeitet, nach der das vom Bebauungsplanentwurf Nr. 243 betroffene Gebiet insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Das Verfahren ist mittlerweile abgeschlossen.

Die Fortschreibungsfassung liegt dem RP-Detmold zur Genehmigung vor.

Es ist zu erwarten, daß bis zum Abschluß dieses Bebauungsplanverfahrens der geänderte Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan konkretisiert durch die Festsetzung "reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet" die zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes des § 8 BauGB.

**5. Landschafts- und Gewässerschutz**

Der Planbereich wird durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh nicht berührt. Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der am Rande des Plangebietes und im Plangebiet vorhandene Wasserlauf (Graben) ist für die Vorflutverhältnisse auch für östlich dieses Plangebietes liegender freier Flächen von großer Wichtigkeit. Der Graben wird daher planungsrechtlich festgesetzt. Der den Graben begleitende geplante Grünzug dient gleichzeitig der Unterhaltung dieses Gewässers.

**6. Städtbauliches Konzept**

**6.1 Nutzung**

Für den westlichen und südlichen Planungsrandbereich wird gem § 4 BauNVO 1990 "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Für den übrigen Planbereich ist gem. § 3 BauNVO 1990 "reines Wohngebiet" vorgesehen. Unter Berücksichtigung der im Umfeld und am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Bebauung wird eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze zum Teil mit Traufhöhenbegrenzung, insbesondere nach Osten im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin, festgesetzt. Um trotz der siedlungsbildtypischen lockeren und offenen Bauweise ein Höchstmaß an Wohnnutzung zu ermöglichen, sind die für WA-Gebiete möglichen Obergrenzen der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,8, festgesetzt worden. Durch die festgesetzten max. Firsthöhen von 9,50 m, bzw. 12,0 m wird der vorhandenen Höhenentwicklung im Plangebietsumfeld Rechnung getragen. Alle neu geplanten Gebäude sind nach Süden bis Westen ausgerichtet, sodaß eine optimale Besonnung der Garten- bzw. Wohnseiten erfolgen kann.

**6.2 Gestaltung**

Um einige landschafts- und ortstypische gestalterische Elemente im neuen Siedlungsgebiet zu erreichen sind gem. § 81 Abs. 4 BauONW, gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Insbesondere werden hierbei Aussagen zur Dachform und Farbgebung gemacht.

### 6.3 Grün und Grünflächen

Die vorhandenen, zum Teil prägenden Grünbestände im Plangebiet sind ausnahmslos in die Planung integriert worden. Der Schutzabstandsbereich zwischen der 110 kV Leitung und des zukünftigen Siedlungsrandes im Norden des Plangebietes, wird als eine 40 m breite öffentliche Grünzone festgesetzt. Die Abpflanzungsfläche nach Osten zur freien Landschaft ist als 8 m breite Abpflanzungszone dargestellt.

Der am östlichen Plangebietsrand und durch das Gebiet führende Wasserlauf wird durch einen 8 m breiten einseitigen, bzw. insgesamt 16 m breiten beidseitigen Pflanzstreifen begleitet.

Nördlich der Hofstelle Beukmann wird eine zentrale Grünfläche festgesetzt mit integriertem großen Kinderspielplatz.

Ein von hier aus nach Osten verlaufender Grünzug bindet an den Grünzug der Grabenparzelle an.

Im Bereich des Wachfußes werden die vorhandenen Gehölzbestände durch weitere Grünflächenfestsetzungen ergänzt um hiermit eine Vernetzung über den vorhandenen Hofgrünbestand im Bereich Beukmann und Flötotto zu erreichen.

Alle diese grünplanerischen Festsetzungen sollen entsprechend der Lage des Baugebietes in einem landschaftlich sensiblen Bereich, die Wohnbaugrundstücke harmonisch einfügen, einen ökologisch angemessenen Übergang zur freien Landschaft herbeiführen, dem Graben eine naturnahe Entwicklung ermöglichen und die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Die Bepflanzungsfestsetzungen für die einzelnen Grünbereiche im Plangebiet sind im landschaftspflegerischen Beitrag zu dieser Planung näher erläutert.

### 6.4 Kompensationsflächen

Mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die geplanten Grünstrukturen und durch die Bepflanzungsfestsetzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden.

Die Bewertung des Eingriffes sowie die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen ist durch den landschaftspflegerischen Beitrag zu diesem Bebauungsplan vorgenommen worden.

Er wird als Anlage Bestandteil dieses Verfahrens.

## 7. Verkehr

Die Ableitung des nach der Bebauungsplanrealisierung in diesem Gebiet aufkommenden KFZ-Verkehrs (Ziel- und Quellverkehr) soll über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Durch die verschiedenen Anbindungspunkte des neuen Erschließungsnetzes des Plangebietes ist eine relativ gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung zu erwarten. Die nordöstliche Planstraße wird bis an den Plangebietsrand geführt, um hier eine spätere Anbindung an eine außerhalb dieses Bebauungsplanes zu entwickelnde "Nordumfahrung" zu ermöglichen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über verkehrsberuhigt auszubauende Straßen, die je nach zukünftiger Belastung zwischen 7,0 m und 5,0 m breit werden.

Das Fuß- und Radwegenetz des neuen Wohngebietes ist so ausgelegt, daß durch die Grünzonen die geplanten Spielplatzanlagen, Bolzplatz im Norden und zentraler Spielplatz, auf möglichst kurzem Weg aus den einzelnen Quartieren erreichbar sind.

Darüber hinaus besteht eine Fußwegeverbindung im Südosten des Plangebietes zur Straße Wachfuß um die Naherholungsqualität dieses Raumes auf direktem Weg nutzen zu können. Mit den vorgesehenen Fuß- Radwegverbindungen wird eine höchstmögliche Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger und den Radfahrern erreicht.

## 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 8.1 Wasser

Für das Plangebiet ist ein öffentliches Wasserversorgungsnetz herzustellen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes und durch die Installation von notwendigen Hydranten erzielt werden können.

Hierbei ist für das neue Wohngebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 cbm/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

### 8.2 Abwasser

Der Ausbau eines Kanalnetzes entsprechend der Planung mit Anschluß an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Herzebrock - Clarholz ist zwingend erforderlich.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren.

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend des Kanalsystems schadlos der Vorflut zugeleitet.

Die Erlaubnis nach § 7 WHG wird durch die Gemeinde Herzebrock - Clarholz rechtzeitig beantragt.

Darüber hinaus wird im Plan auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung oder -versickerung hingewiesen.

### **8.3 Strom, Gas, Telefon**

Der Anschluß der zukünftigen Wohnbebauung an das entsprechende Versorgungsnetz ist vorgesehen.  
Für die Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation im Plangebiet erforderlich.  
Ihr Standort ist im Plan dargestellt.

### **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind zu schützende Baudenkmale bekannt.  
Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.  
Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Plan hingewiesen.

### **10 Kostenschätzung und Zeitplan**

Eine Realisierung des Bebauungsplanes ist aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Herzebrock - Clarholz kurzfristig zu erwarten.  
Der erforderliche Aufwand für die Erschließungsmaßnahmen beträgt voraussichtlich ca. 3 Millionen DM.

Die haushaltsmäßige Bereitstellung der erforderlichen Mittel soll unter Berücksichtigung einer abschnittsweisen Realisierung des Baugebietes erfolgen.  
Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrecht der Gemeinde Herzebrock - Clarholz herangezogen.

### **11. Bodenordnung**

Da sich das verplante, nicht bebaute Gebiet ausschließlich im Eigentum der Gemeinde Herzebrock - Clarholz befindet, werden Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.  
Eventuell notwendiger Grundstückstausch, -ausgleich, -erwerb, soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

### **12. Bisheriges Planverfahren**

In seiner Sitzung am 27. 05. 1993 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock - Clarholz den Grundsatzbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 gefaßt.

Für das Plangebiet wurden eine Bestandsaufnahme und auch erste Lösungsvorschläge zur Planung des neuen Wohngebietes erarbeitet.

Am 26. 01. 1994 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung für dieses Planverfahren im Rahmen einer Bürgerversammlung und eine anschließende 14 tägige Auslegungs- und Äußerungsfrist durchgeführt.

Insbesondere die zukünftige Verkehrsbelastung in diesem Raum durch die Neuplanung war Gegenstand von Bedenken der Bürger.

Um eine Lösungsmöglichkeit für einen Verkehrsabfluß nach Osten offen zu halten, wurde daher in der Entwurfsfassung dieses Planes die Anbindungsmöglichkeit der nordöstlichen Planstraße in den Freiraum an eine geplante spätere Nordumfahrung festgesetzt.

Nach Realisierung der Nordumfahrt soll der untere Abschnitt der Straße Wachfuß für den Durchgangsverkehr gesperrt werden um die naturräumliche Qualität dieses Bereiches, insbesondere für die Naherholung, zu schonen.

Mit Schreiben vom 06. 05. 1994 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden ausgewertet und der Abwägung unterzogen.

Für die auf dieser Grundlage überarbeitete Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 21. 11. 1994 bis einschl. 20. 12. 1994 die Offenlegung durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. 11. 1994 über die Offenlegung unterrichtet.

Die Auswertung der Offenlegung führte zu geringfügigen Plankorrekturen und dem abschließenden Satzungsbeschuß durch den Rat der Gemeinde Herzebrock - Clarholz.

Herzebrock - Clarholz, im April 1995

Bebauungsplan Nr. 243 „Wachfuß/Weißes Venn“

#### **Ergänzung der Begründung**

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Anzahl der Bauplatzbewerber für das neue Wohngebiet mit ca. 80 Bauplätzen auf annähernd 300 erhöht.

Aufgrund des hieraus erkennbaren dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung entfällt in Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB.