

**BEGRÜNDUNG ZUR II/02. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 210 „WEISSES VENN“**

1. Bebauungsplan Nr. 210 und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 210 stammt aus den 70er Jahren. Das städtebauliche Konzept sah eine klare Gliederung in Ein- und Mehrfamilienhausgebiete vor. Die äußeren Bauzeilen entlang der örtlichen Hauptachse „Weißes Venn“ sind als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend zwingend 2-geschossiger Bebauung, der nördliche Bereich zwischen Mühlenweg und Sandstraße mit älterer Bausubstanz als reines Wohngebiet mit maximal 2-geschossiger Bebauung überplant worden. Der innere Bereich um die Wohnstraße „Grevenkamp“ wurde dagegen als reines Wohngebiet mit 1-geschossiger Neubebauung detailliert durchgestaltet bis hin zu einer strengen Ordnung der Dachlandschaft.

Diese Planungsziele sind nahezu vollständig und einheitlich umgesetzt worden, entstanden ist so ein deutlich gegliedertes und ausgesprochen homogenes Siedlungsgebiet. In den Randbereichen an den äußeren Erschließungsachsen sind Wohnhäuser mit 3-6 Wohnungen je Einheit entstanden, der innere Bereich „Grevenkamp“ ist dagegen auf über 100 Bauplätzen als reines Einfamilienhausgebiet mit ausschließlich 1 oder 2 (Einlieger-)Wohnungen verwirklicht worden (Prüfung durch das Bauamt der Gemeinde).

Im südlichen Bereich ist nach Aufgabe früherer Verkehrsplanungen vor wenigen Jahren eine Planänderung durchgeführt worden, die eine weitere eingeschossige Bebauung in Ergänzung zu dem Einfamilienhausgebiet vorsieht. Hier sind entsprechend noch einige Bauplätze unbebaut, ansonsten sind nur im nördlichsten Bereich des „WR I“ einige wenige Baulücken vorhanden.

Erschließung, Stellplätze, Infrastruktur und sonstige öffentliche Anlagen wie Spielplätze sind auf diese klare städtebauliche und funktionale Gliederung des Baugebietes ausgerichtet worden. Die äußere Erschließung der Mehrfamilien-Häuser wird durch die örtlichen Hauptachsen gewährleistet, die innere Erschließung des Einfamilienhausgebietes erfolgt ausschließlich über die Wohnstraße „Grevenkamp“, an die 11 Erschließungsstiche mit Wendepunkten und Stichwegen als Feinerschließung angebunden sind.

2. Planungsziel und Inhalt der II/02. Änderung

Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung ist, die sehr homogene städtebauliche Eigenart des Baugebietes beidseits des „Grevenkamps“ und die Aufgabenteilung der Quartiere im Sinne der damaligen Planung dauerhaft zu sichern und eine unerwünschte Umstrukturierung zu verhindern. Beschränkt wird daher gem. § 9(1)6 BauGB für den gesamten Bereich mit vorgeschriebener eingeschossiger Bebauung die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 bzw. jeweils 1 pro Doppelhaushälfte, der genaue Geltungsbereich geht aus der beigefügten Flurkarte mit abgegrenztem Geltungsbereich hervor.

3. Begründung der Planänderung

Ausgangspunkt sind die z.T. äußerst problematischen Erfahrungen, die in Herzebrock-Clarholz in den letzten Jahren hinsichtlich der Nachverdichtung und Umstrukturierung von Quartieren gemacht worden sind. Insbesondere im weiteren Ortszentrum Herzebrock sind im Zuge des hohen Wohnraumbedarfes Nachverdichtungen zwar grundsätzlich sinnvoll und notwendig, zum Teil sind aber massive und städtebaulich nicht mehr verträgliche Maßnahmen für Eigentums- oder Mietwohnungsbau erfolgt. Beispielhaft sei auf Bereiche südlich der Möhlerstraße hingewiesen. Besondere Probleme entstehen hier neben dem rein baulichen Mißverhältnis insbesondere durch fehlende oder zu gering dimensionierte öffentliche Verkehrs-, Park- oder Grünflächen. Auch die dauerhafte Erhöhung des Pkw-Bestandes und des Ziel- und Quellverkehrs geht hierbei direkt mit der größeren Zahl der Wohnungen bei geringerer Wohnungsgröße einher.

1-2 Personenhaushalte und entsprechende Verschiebungen in der quartierbezogenen Bevölkerungsstruktur sind in zentralen Ortslagen zwar durchaus typisch, in der Peripherie und in bestehenden reinen Wohngebieten aber zunehmend kritisch zu prüfen. Zu beobachten ist insbesondere auch die erhebliche Verteuerung und Verdrängung familienbezogenen Wohnraumes, gerade für familiengerechte Bauformen besteht jedoch ein erheblicher Bedarf, auch in der langfristigen Perspektive. Deren Absicherung ist ein ausdrückliches planerisches Ziel der Gemeinde, nicht nur bei Neuausweisung von Baugebieten, sondern auch in der Bestandssicherung. Insofern besteht auch eine funktionale Aufgabenteilung zwischen den verschiedenen Quartieren in der Ortslage, die zudem in der städtebaulichen Gestalt ablesbar ist.

Im Gebiet Nr. 210 „Weißes Venn“ sind bislang aufgrund der zeitlich wie baulich homogenen Entstehungsgeschichte in den 70er Jahren diese Probleme nicht aufgetreten. Nach den vorliegenden Erfahrungen wird jedoch im Zuge des jetzt einsetzenden Generationswechsels die bislang i.w. einheitliche Bewohner- und Eigentümerstruktur „aufgerissen“, so daß neben den noch bebaubaren Restgrundstücken auch die bestehende Bebauung von Nachverdichtung zunehmend betroffen sein kann und damit auch hier die bislang familiengerechte Wohnsituation schleichend verändert werden könnte.

Möglich ist dieses durch Um- oder Anbau und v.a. durch Erhöhung der Wohnungszahlen. Zum Teil sind relativ großzügige Bauten entstanden, zum Teil erlauben die Nutzungsmaße trotz der eingeschossigen Bebauung noch deutliche Erweiterungen: Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen sind entweder allgemein relativ großzügig festgesetzt (nicht zuletzt wegen kleinerer Grundstücke in besonderer Bauweise) oder fehlen aufgrund völlig anders gelagerter Planungsanforderungen in den 70er Jahren. Geprüft wurde daher eine Nachbesserung der Nutzungsmaße. Aufgrund der oben angedeuteten tlw. unterschiedlichen Situation und aufgrund der baugestalterischen Differenzierung mit Sattel- oder Pultdach-Häusern und besonderen Bauweisen ist dieses jedoch nachträglich nicht sinnvoll zu leisten. Teilungen und Erhöhung der Wohnungszahl für Kleinwohnungen wären damit ohnehin nicht zu erfassen.

Die sehr homogene Bebauung des Bereiches „Grevenkamp“ mit Familienheimen prägt den Charakter des Gebietes (vgl. Kap. 1); dieser Zielgruppe soll das Quartier auch dauerhaft dienen. Die heutige Wohnruhe und städtebauliche Eigenart des inneren Baugebietes soll entsprechend dieser Funktion erhalten werden, Erschließung etc. sind hierauf ausgelegt worden. Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen etc. bleiben gemäß der städtebaulichen Konzeption auf die randlichen Bauzeilen verwiesen. Aus diesen Gründen trifft die Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Festsetzung gem. § 9(1)6 BauGB.

4

Dringender Wohnraumbedarf in der Gesamtbevölkerung und eine teilweise Beschränkung der Wohnungszahl in bestimmten Baugebieten sind kein Gegensatz. Zu verweisen ist ausdrücklich auf die bereits erfolgte erhebliche Nachverdichtung mit kleineren (und selten familiengerechten) Wohnungen im weiteren Ortszentrum. Zu diesem Zweck wurden außerdem in jüngster Zeit weitere Bebauungspläne erstellt (z.B. B-Plan „Gildestraße“ mit innerörtlicher Nachverdichtung oder B-Plan „Wachfuß/Weißes Venn“, der gezielt auch Bereiche mit höheren Verdichtungsmöglichkeiten eröffnet). Die Sicherung familiengerechter Wohnformen zur angemessenen Versorgung aller Bevölkerungsgruppen und die notwendige Aufgabenteilung zwischen den Quartieren ist auch in diesem Zusammenhang ein legitimes Ziel der Planänderung.

4. Sonstige Belange

Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. werden durch das Änderungsverfahren nicht betroffen, da i.w. der vorhandene Bestand bzw. der status quo der städtebaulichen Gestalt gesichert wird. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 8a BNatSchG) werden durch diese Festsetzung ebenfalls nicht berührt.

Herzebrock-Clarholz im Januar 1996

Hat vorgelesen
Detmold, den ...9. JAN. 97...
Bezirksregierung
I.A.

