

## Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Herzebrock:

### Begründung\* zur

### III. Änderung des

### Bebauungsplanes Nr. 210 „Weißes Venn“

#### Vorbemerkung: Städtebauliche Situation und Ausgangspunkt der III. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 210 stammt aus den 70er Jahren. Das städtebauliche Konzept sah eine klare Gliederung der Wohnbauflächen mit einer strengen Ordnung der Bauformen und der Dachlandschaft vor. Die äußeren Bauzeilen entlang der örtlichen Hauptachse „Weißes Venn“ wurden als *allgemeines Wohngebiet* mit zweigeschossiger Bebauung, der innere Bereich (Wohnstraße „Grevenkamp“) dagegen als *reines Wohngebiet* mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Der nördliche Bereich Mühlenweg/Sandstraße mit älterer Bausubstanz wurde i.w. bestandsorientiert mit einer maximal zweigeschossigen straßenbegleitenden Bebauung überplant.

Die damaligen Planungsziele sind nahezu vollständig umgesetzt worden, entstanden ist so ein deutlich gegliedertes, in den Teilbereichen aber jeweils sehr einheitliches Siedlungsgebiet. Erschließung, Stellplätze, Infrastruktur und sonstige öffentliche Anlagen wie Spielplätze sind auf dieses klare städtebauliche und funktionale Ziel ausgerichtet worden.

Intensiv diskutiert wurde 1995/96, ob im südlichen Bereich beidseits des Grevenkamps (reines Einfamilienhausgebiet mit 1-2 Wohnungen) im Zuge einer künftigen Nachverdichtung Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollen. Im Ergebnis wurde die II/02. Änderung des B-Planes Nr. 210 durchgeführt, um in diesem Bereich die Zahl der Wohnungen nach § 9(1)6 BauGB auf maximal 2 je Wohngebäude zu beschränken; auf dieses Verfahren sei verwiesen. Im Zuge dieses II/02. Änderungsverfahrens wurde aus Bürgerschaft und Politik angeregt, darüber hinaus im nördlichen Plangebiet Nr. 210

1. ebenfalls eine Beschränkung der Wohnungszahlen festzusetzen und
2. im Bereich Sandstraße/Mühlenweg eine rückwärtige Bebauung der bis zu fast 80 m tiefen Siedlungsgrundstücke zu ermöglichen.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat diese Anregungen geprüft und beschlossen, eine III. Änderung zum B-Plan Nr. 210 durchzuführen. Dieser Änderungsplan wird in 2 Teilbereiche gegliedert:

- TB 1: Beschränkung der Wohnungszahl zwischen Grevenkamp (II/02. Änd.) und Sandstraße  
 TB 2: Nachverdichtung im Innenbereich zwischen Mühlenweg und Sandstraße, Beschränkung der Wohnungszahl und Überarbeitung der Festsetzungen des Altplanes.

---

\* Planungsstand: Entwurf November 1997

## 1. Teilbereich TB 1

### 1.1 Ziel und Geltungsbereich

Ziel dieser Planänderung im TB 1 ist, die homogene städtebauliche Eigenart des gesamten Baugebietes und die Aufgabenteilung der Quartiere im Sinne der damaligen Planung dauerhaft zu sichern und die Nachverdichtung städtebaulich verträglich zu ordnen.

Die wesentlichen Überlegungen sind im Zuge der o.g. II/02. Planänderung angestellt worden, auf dieses Verfahren sei verwiesen. Im TB 1 - als damals noch nicht überplante Restfläche anzusehen - werden diese entsprechend aufgegriffen. Die Ermittlung der vorhandenen Wohnungen ergab 1 bis 2, in Einzelfällen maximal 3 Wohnungen je Gebäude.

Beschränkt wird daher gem. § 9(1)6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf die quartierübliche Obergrenze dieser Bauformen:

- im Bereich eingeschossiger Bebauung: max. 2 Wohnungen (bzw. 1 pro Doppelhaushälfte);
- im Bereich zweigeschossiger Bebauung: max. 3 Wohnungen (bzw. 2 pro Doppelhaushälfte)

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich als Ergänzung zur II/02. Änderung. TB 1 und TB 2 werden voneinander abgegrenzt, weil im TB 1 keinerlei Änderungen der rechtsverbindlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Hier wird die Regelung lediglich textlich ergänzt, im TB 2 dagegen erfordert die Nachverdichtung eine weitgehende Überarbeitung.

### 1.2 Begründung der Planänderung

Ausgangspunkt sind die z.T. äußerst problematischen Erfahrungen, die in der Gemeinde in den letzten Jahren bei Nachverdichtung und Umstrukturierung von Quartieren gemacht worden sind. Nachverdichtungen sind im weiteren Ortszentrum von Herzebrock angesichts des Wohnraumbedarfes zwar sinnvoll und notwendig, zum Teil sind aber massive und städtebaulich nicht mehr verträgliche Maßnahmen für Eigentums- oder Mietwohnungsbau in Bereichen erfolgt, die i.w. für eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung vorgesehen waren. Beispielhaft sei auf Bauflächen südlich der Möhlerstraße verwiesen. Neben dem baulichen Mißverhältnis entstehen Probleme hier insbesondere durch fehlende oder zu gering dimensionierte öffentliche Verkehrs-, Park- oder Grünflächen.

Zu beobachten ist auch die Verdrängung familienbezogenen Wohnraumes, gerade für familiengerechte Bauformen bei mäßiger Verdichtung besteht jedoch langfristig in der Gemeinde ein erheblicher Bedarf. Deren Absicherung ist ein ausdrückliches planerisches Ziel der Gemeinde, nicht nur bei Neuausweisung von Baugebieten, sondern auch in der Bestandspflege. Insofern besteht eine funktionale Aufgabenteilung zwischen den verschiedenen Quartieren der Ortslage, die in der städtebaulichen Gestalt ablesbar ist.

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

Möglich ist dieses durch Um- oder Anbau und Erhöhung der Wohnungszahlen. Zum Teil sind relativ große Bauten entstanden, zum Teil erlauben die Nutzungsmaße Erweiterungen: Baugrenzen, Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind großzügig festgesetzt oder fehlen aufgrund anders gelagerter Planungsanforderungen in den 70er Jahren. Geprüft wurde eine Nachbesserung der Nutzungsmaße. Angesichts unterschiedlicher Grundstückszuschnitte und baugestalterischer Differenzierung ist dieses nachträglich jedoch nicht sinnvoll zu leisten. Erhöhungen der Wohnungszahl durch Teilungen (Kleinwohnungen) wären damit ohnehin nicht zu erfassen.

Die durchgehende Bebauung mit Familienheimen prägt den Charakter des Gebietes; dieser Zielgruppe soll das Quartier auch dauerhaft dienen. Heutige Wohnruhe und städtebauliche Eigenart des Baugebietes sollen entsprechend erhalten werden, Erschließung etc. sind hierauf ausgelegt worden. Mehrfamilienhäuser bleiben nach der städtebaulichen Konzeption auf die randlichen Bauzeilen verwiesen. Aus diesen Gründen trifft die Gemeinde in der vorliegenden speziellen Fallgestaltung die Festsetzung gem. § 9(1)6 BauGB.

Erheblicher Wohnraumbedarf in der Gesamtbevölkerung und Beschränkung der Wohnungszahl in bestimmten Baugebieten sind kein Gegensatz. Zu verweisen ist ausdrücklich auf erhebliche Nachverdichtungen mit kleineren (und selten familiengerechten) Wohnungen in Herzebrock. Zu diesem Zweck wurden außerdem in jüngster Zeit weitere Bebauungspläne erstellt, z.B. der B-Plan „Gildestraße“ (innerörtliche Umnutzung) oder der an Nr. 210 angrenzende B-Plan „Wachfuß/Weißes Venn“, der gezielt Bereiche mit höherer Verdichtung eröffnet). Die Sicherung familiengerechter Wohnformen zur angemessenen Versorgung *aller* Bevölkerungsgruppen und die notwendige Aufgabenteilung zwischen den Quartieren ist ein legitimes Ziel der Planänderung.

Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. werden durch diese Änderung 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.

## 2. Teilbereich TB 2

### 2.1 Ziele und Begründung der III. Änderung

Der Bereich umfaßt den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 210 oberhalb der Sandstraße. Dieses typische Kleinsiedlungsgebiet mit z.T. fast 80 m tiefen Grundstücken, die rückwärtig als Garten und Grabeland genutzt werden, bestand bereits bei Aufstellung des B-Planes. Die Bebauungswünsche einiger Anlieger wurden geprüft, über Grundsatzfragen und Erschließungsvarianten wurde intensiv in einer Anliegerversammlung sowie im Fachausschuß und im Rat beraten. Städtebauliche Planungsziele sind insbesondere:

- a) behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, die z.B. im Zuge des Generationswechsels eine familienbezogene Zweitbebauung auf dem Grundstück oder eine davon unabhängige flächensparende Bebauung ermöglicht;
- b) ergänzend zu a) Überarbeitung der Festsetzungen des Altplanes im TB 2.
- c) Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen analog zum übrigen Plangebiet.

Im Regelfall ist eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang positiv zu bewerten, da der Siedlungsdruck auf den Außenbereich verringert werden kann und sich in bereits gut erschlossenen Lagen ökonomische und ökologische Vorteile bieten. Voraussetzung ist, daß die Grundstücke ausreichend bemessen sind, die Infrastruktur tragfähig genug ist und daß keine siedlungsökologisch wertvollen Grünbestände beansprucht werden. Diese Anforderungen sind im vorliegenden Fall erfüllt (s.a. landschaftspflegerischer Beitrag in der Anlage).

Die Festsetzungen werden überarbeitet, sie sollen städtebauliche Ordnung und Bauvolumen im Innenbereich verträglich für die Nachbarschaft absichern und ebenso die Randbebauung hiervon abgrenzen. Mit der weitgehenden Planänderung im TB 2 ist ohnehin die Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden, die Überarbeitung empfiehlt sich insgesamt. Zudem entsprechen die alten Festsetzungen dem damaligen Leitbild für den Neubaubereich im Süden und vernachlässigten die Siedlungsbebauung (festgesetzte Dachneigung 28°-38° oder 30°, Siedlungshäuser jedoch mit Neigungen um 45°-48°).

## 2.2 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Vorbereitet wird im Innenbereich eine Bebauung mit i.w. Einzelhäusern, die in Bauzeilen parallel zur vorhandenen Bebauung gleichmäßig angeordnet sind und so die gegenseitige Beeinträchtigung durch Lage, Einsichtnahme oder Verschattung minimieren.

Vorgeschlagen wurden Varianten mit zentraler öffentlicher Erschließung oder privaten Stichwegen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und als Ergebnis der Anliegerversammlung (siehe Protokoll) wurde eine Variante gewählt, die ausschließlich eine private Erschließung und Ver-/Entsorgung über die jeweiligen Grundstücke erlaubt. Dringend empfohlen werden hierbei gemeinsame Zufahrten für jeweils 2 Grundstücke, erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind privatrechtlich zu sichern.

Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Das vorhandene Erschließungssystem mit den angrenzenden örtlichen Hauptachsen Postweg - Weißes Venn kann das mit der Bebauung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen.

Im Vorfeld spielte die Frage der Erschließungs- und Anschlußbeiträge eine wesentliche Rolle, da nicht alle Eigentümer eine mittelfristige Bebauung wünschen. Da eine öffentliche zentrale Erschließung nicht realisiert werden kann, verbleibt nach heutigem Sachstand i.w. ein Kanal-/Wasseranschlußbeitrag von ca. 4.000,- DM für ein neues Baugrundstück um 500 m<sup>2</sup>. Angesichts der erheblichen Wertsteigerung durch die Baumöglichkeit ist dieses aus Sicht der Gemeinde vertretbar und wird offenbar i.w. von den Eigentümern akzeptiert.

## 2.3 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Durch die III. Änderung des B-Planes Nr. 201 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung im Plangebiet getroffen.

Übernommen wird die Festsetzung der Bauflächen als **Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO, dieses entspricht der örtlichen Situation. Im Innenbereich werden die möglichen Ausnahmen ausgeschlossen, um eine verträgliche Wohnbebauung zu gewährleisten und ggf. konfliktträchtige Nutzungen zu vermeiden.

Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen GRZ / GFZ** werden aus dem Altplan übernommen, sie entsprechen bereits dem notwendigem Spielraum bei Grundstücksteilungen.

Mit Hinweis auf Planungsziele und Rahmenbedingungen wird im Innenbereich auf eine **eingeschossige Bauausführung** abgestellt, als in der Nachbarschaft verlässliche Bestimmung werden **Tauf- und Firsthöhen** entsprechend festgesetzt. Ansonsten bleiben 2 Vollgeschosse zulässig, die Aufnahme der Höhenmaße (in Anlehnung an den Bestand) wird auch hier aus o.g. Gründen für sinnvoll gehalten, da der Altplan keinerlei Aussagen hierzu getroffen hatte und deshalb auch unmaßstäbliche Baukörper möglich sind. Als Bezugsebene der Höhen wird in dem relativ ebenen Gelände auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben.

Vorgeschrieben wird für den Bedarf an familiengerechten Bauplätzen die **offene Bauweise** bzw. im Innenbereich ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser**.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubarer Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und an der Randbebauung orientiert. Im Bestand werden die **Baulinien** des Altplanes i.S. des Vertrauensschutzes beibehalten, sie werden im jeweiligen Straßenzug für sinnvoll gehalten und dienen der klaren Ordnung und Gliederung auch gegenüber der Neubebauung im Innenbereich.

**Festsetzung nach § 9(1)6 BauGB:** zur Begründung siehe Kapitel 1.2 zu TB 1.

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

Im B-Plan Nr. 210 sind restriktive Gestaltungsvorschriften zu Dachformen und -neigungen sowie zu Sockelhöhen, Einfriedungen und Sichtblenden getroffen worden. Diese werden aus heutiger Sicht besser auf das Kleinsiedlungsgebiet zugeschnitten. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, was zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens, der Eigenart der Straßenzüge und in der Umbruchsituation für erforderlich gehalten wird. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische **Dachform** und im Quartier bereits vorgeschrieben ist das Satteldach. Abweichungen sind bei sinnvoll auf die örtliche Situation abgestimmten Vorhaben denkbar. **Dachneigungen** werden steiler zugelassen, da bisher die Gestalt der Siedlungshäuser nicht berücksichtigt worden ist, was jedoch gestalterisch z.B. bei angrenzendem Neubau wichtig sein kann. 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 werden daher Beschränkungen aufgenommen. Dieses ist notwendig auch in Altquartieren, da etliche negative Beispiele für großformatige Aufbauten sogar bei geringen Dachneigungen um 30° bestehen.

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 ebenso die **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig. Alternativ kämen verbindliche Vorgaben in Frage (z.B. Dachneigung 45°), diese wären jedoch im Ergebnis deutlich restriktiver, als die so noch flexibel mögliche Abstimmung der Bauherren.

In diesem Sinne wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** getroffen, durch die das heute gebräuchliche 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 insofern auch auf das nachbarschaftliche Konfliktpotential. Regionaltypisch (und für Neubauten ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für insofern verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

Die Gestaltungsvorgabe zur **Einfriedung der Vorgärten** entlang der öffentlichen Straßen wird beibehalten. Sie dient dazu, städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung zu sichern und entspricht (weitgehend) der heutigen Situation, die erhalten werden soll. Angestrebt werden außerdem städtebaulich-siedlungsökologische Mindeststandards hinsichtlich Begrünung von **Freiflächen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten**. Gestalterisch kann damit ein Siedlungsgebiet deutlich aufgelockert und gegliedert werden.

## 2.5 Sonstige Belange:

### a) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Im TB 2 ist aufgrund hoher Grundwasserstände allenfalls eine anteilige Versickerung anfallenden Regenwassers möglich. Notüberläufe in das öffentliche Netz - hier im Trennsystem - wären ohnehin mit nicht unerheblichem wirtschaftlichem Aufwand notwendig. Nach Vorabstimmung mit der Fachbehörde wird daher auf eine Versickerung auf den Grundstücken und Aufnahme einer Vorschrift i.S. des § 51 a LWG verzichtet.

### b) Ver- und Entsorgung

Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen, die notwendige Ver- und Entsorgung ist über die Privatgrundstücke privatrechtlich ggf. durch Leitungsrechte zu sichern.

### c) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG a.F. (künftig insbesondere § 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 oder Ersatz erforderlich werden.

Der landschaftspflegerische Beitrag (siehe Anlage) prüft die grundsätzliche Flächeneignung und führt eine Eingriffsermittlung durch. Die Nachverdichtung wird demnach für vertretbar gehalten. Besonders wertvolle Strukturen sind nicht betroffen, die Gärten besitzen aufgrund „guter Pflege“ nur durchschnittlichen Wert.

Die Planänderung TB 2 bereitet Eingriffe vor, die durch erstmals zulässige rückwärtige Erschließung und Bebauung erfolgen werden. Im Fachbeitrag werden diese quantifiziert. Durch verschiedene Festsetzungen wird ein Beitrag zur Eingriffsreduzierung und zur Grünordnung (Nutzungsmaße, ortstypische Obstbaumzeile) geleistet. Ein weitergehender Ausgleich auf der Baufläche ist aufgrund des Planungszieles nicht möglich. Die Gemeinde stellt eine externe Fläche zur Verfügung und wird diese federführend in Abstimmung mit der Fachbehörde entwickeln. Auf eine Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken wird deshalb und aufgrund der relativ geringen Größe verzichtet.

**d) Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind auf den zur erstmaligen Bebauung vorgesehenen Flächen nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen (Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern gem. §§ 15, 16 DSchG).

e) Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten** bekannt.

### 3. Hinweis:

Auf die umfangreichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit Protokollen, Planungsvarianten etc. wird ergänzend verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im November 1997

in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
- R. Nagelmann und D. Tischmann -