

**Bebauungsplan Nr. 209 "Meerwiese" - II/01. Änderung**

B e g r ü n d u n g

I. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 209 "Meerwiese" wurde ursprünglich in den 60iger Jahren aufgestellt und legte die Bebauung an der heutigen Kolpingstraße fest. Er erfaßt im östlichen Teilabschnitt auch die bereits bestehende Bebauung an der Meerwiesenstraße/Jahnstraße. Ein ursprünglicher Gedanke, die Kolpingstraße mit ihrem östlichen Ast bis zu dem heutigen Festplatz durchzuführen, wurde seinerzeit fallen gelassen. Hierdurch blieben die relativ großen Gartengrundstücke der Anliegerparzellen Meerwiesenstraße 2, 4 und 6 sowie 12 und 14 für eine separate Bebauung unerschlossen.

Bereits in den 80er Jahren wurde der Bebauungsplan geändert, allerdings nur für die vordere Bebauung der Grundstücke, um kleinere Anbauvorhaben zu ermöglichen.

II. Entwicklung und Begründung der Planungsziele

Inzwischen zeichnet sich ein weiterer Bedarf ab, die Anbaumöglichkeiten über das erweiterte Maß hinaus zu optimieren. Der Rat der Gemeinde hat deshalb in seiner Sitzung am 17.12.1997 beschlossen, den östlichen Teilbereich bezogen auf die unter I. bereits angesprochenen Grundstücke einem weiteren Änderungsverfahren zu unterziehen, in dem auch die Entwicklung einer geordneten Hinterbebauung untersucht werden soll. Eine Nachverdichtung auf diesen zentrumsnahen Grundstücken mit einer Tiefe bis zu 80 m bietet sich in Verlängerung der südlichen Bauzeile an der Kolpingstraße als städtebauliche Konsequenz an. Sie soll sich jedoch bewußt zur Wahrung der vorhandenen Strukturen in der Geschossigkeit unterordnen. Deshalb wird für die insgesamt vier möglichen Einzel- oder Doppelhäuser eine eingeschossige Bauweise im reinen Wohngebiet bei einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m und einer Dachneigung von 30 - 45 Grad vorgesehen. Durch die Höhenbegrenzung und den durch die nördliche Baugrenze mehr als verdoppelten Mindestabstand, kann eine Beeinträchtigung (Verschattung) des nördlich angrenzenden Wohngrundstückes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Optimierung der Anbaumöglichkeiten an den bestehenden Wohngebäuden basiert zunächst auf der Neufestsetzung der rückwärtigen Baugrenze. Diese nimmt auf die Bestandsituation Rücksicht, erfolgt jedoch im wesentlichen in Parallelausrichtung zu der möglichen rückwärtigen Bebauung. Die Vorderbebauung unterscheidet sich architektonisch teilweise erheblich und ist durch zweigeschossige Gebäude mit Wälddach bzw. Satteldach sowie durch eineinhalbgeschossige Gebäude mit Steildach gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung dieser Situation soll eine Trennung in der baulichen Nutzung festgelegt werden. Für die Altbebauung bleibt

es bei der max. zweigeschossigen Bebauung, wobei die bestehenden Festsetzungen unberührt bleiben. Für den rückwärtigen Nutzungsbereich erfolgt eine Firsthöhenbegrenzung auf 8 m, damit Anbauvorhaben gegenüber der vorhandenen Architektur deutlich untergeordnet bleiben. Dadurch, daß eine Dachneigung nicht festgesetzt wird, ist sowohl eine architektonische Angleichung an den Bestand, als auch eine deutliche Absetzung vom Charakter des Altbaus denkbar.

Insgesamt wird mit der Bebauungsplanänderung die Möglichkeit geschaffen, im Zuge einer Nachverdichtung und Ergänzung des baulichen Bestandes eine Abrundung des Siedlungsbildes im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 "Meerwiese" zu erreichen.

### III. Erschließung

Die Erschließung der bestehenden Grundstücke ist insbesondere für die bestehenden Gebäude und die möglichen Anbauten in jeglicher Hinsicht als gesichert anzusehen. Für die rückwärtigen Baumöglichkeiten ist ggf. die Erschließung von jeweils zwei Objekten über einen gemeinsamen Privatweg von der Meerwiesenstraße oder Jahnstraße aus wünschenswert; aber auch Lösungen im Einzelfall sollen gestattet werden. Hierbei hat eine rechtliche Absicherung der rückwärtigen Erschließung zu erfolgen. Dies bezieht sich sowohl auf Wege- als auch auf Leitungsrechte.

Insgesamt sind Aufwendungen zur Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen somit nicht vorgesehen.

### IV. Sonstige Belange

#### 1. Niederschlagswasser - § 51 a LWG

Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte ist wegen der Bodenverhältnisse und der vorherrschenden hohen Grundwasserstände eine Verrieselung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auszuschließen. Auch eine Einleitung in ein offenes Gewässer ist generell wegen der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse unmittelbar nicht möglich. Das öffentliche Kanalnetz in der Meerwiesenstraße/ Jahnstraße kann die eventuell zusätzlich anfallenden Regenwassermengen aufnehmen, so daß auf die Aufnahme einer Vorschrift im Sinne des § 51 a LWG verzichtet wird.

#### 2. Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 8 a BNatSchG a.F. (künftig insbesondere § 1 a BauGB) sind Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Es wurde deshalb ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet, der eine Eingriffsermittlung und Bewertung vornimmt.

Der Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen geht davon aus, daß die Gemeinde eine externe Fläche zur Verfügung stellt, die durch Anpflanzung einer gliedernden Strauchhecke den errechneten Ausgleichsbedarf erbringt.

### 3. Natur-, Boden- oder Baudenkmale

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 oder ähnlichen Bodenfunden (gem. §§ 15, 16 DSchG)).

### 4. Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Herzebrock-Clarholz, den **02. APR. 1998**

Gemeinde Herzebrock-Clarholz  
Bau- und Umweltamt