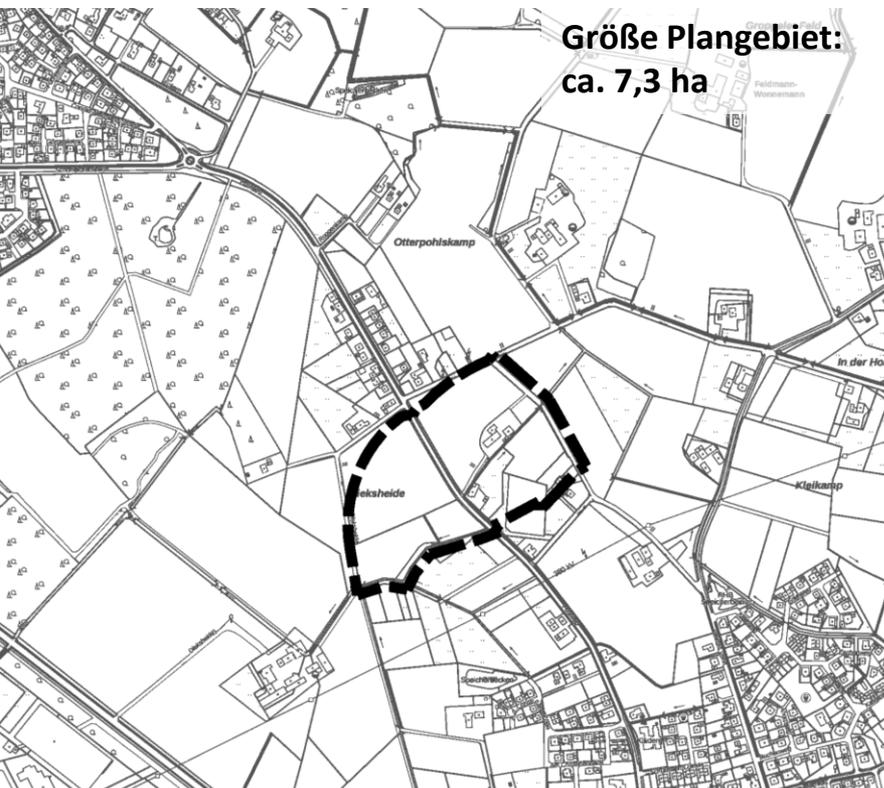




## Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg - Mitte“

Vorstellung und Beratung des Rahmenplans im PA am 24.08.2020 und 18.01.2021



**Größe Plangebiet:  
ca. 7,3 ha**

Gemeinde  
Herzebrock-Clarholz



Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Rheda-Wiedenbrück



Die Präsentation ist ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

## Gliederung

- Planungsziele
- Ausgangslage und städtebauliche Rahmenbedingungen
- Rahmenplanung
- Nächste Schritte

# Planungsziele

## Planungsziele

- Städtebaulich **geordnete Wohnflächenentwicklung**
- **Schaffung von Wohnraum** für unterschiedliche Nutzergruppen
- Realisierung **überschaubarer Nachbarschaften/Quartiere**
- Behutsamer Umgang mit **bestehenden Wohngebäuden**
- **Wirksame öffentliche Eingrünung** zur öffentlichen Landschaft, zur Nordentlastungsstraße und zur städtebaulichen Gliederung des Gebiets
- ...und zur **Weiterentwicklung bestehender Waldflächen**
- Angemessene Berücksichtigung von **Geruchs- und Schallimmissionen**
- **Berücksichtigung künftiger Klimaschutzziele** aus gemeindlichem Klimaschutzkonzept

# Ausgangslage und städtebauliche Rahmenbedingungen

# Betrachtungsraum





**Nordöstlich des Postwegs**



**Blick von Südosten**



**Südwestlich des Postwegs**



**Bebauung im Plangebiet mit bestehenden Zuwegungen**

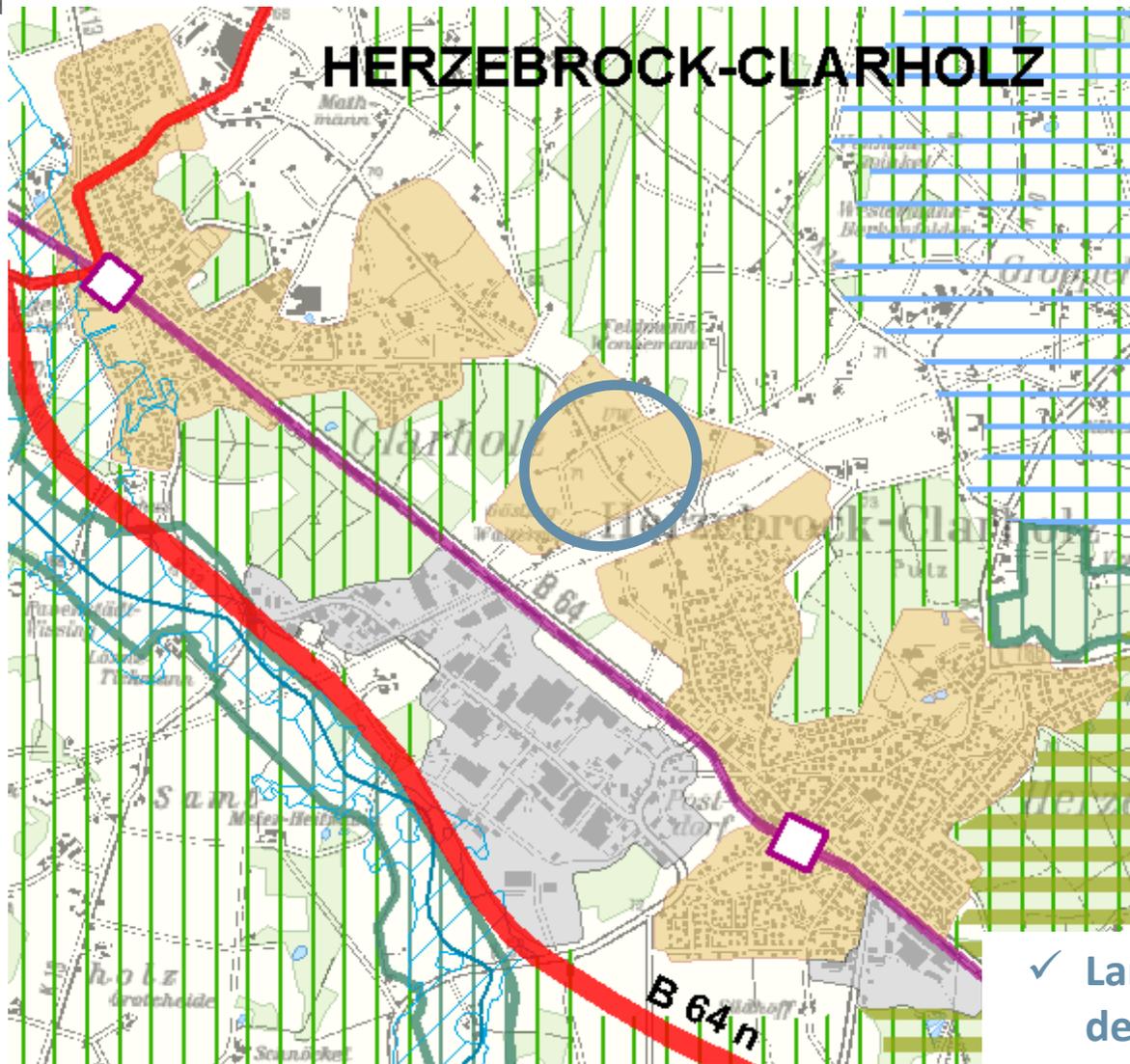


**Bestehende Einmündung nördlich des Plangebiets**



**Bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets**



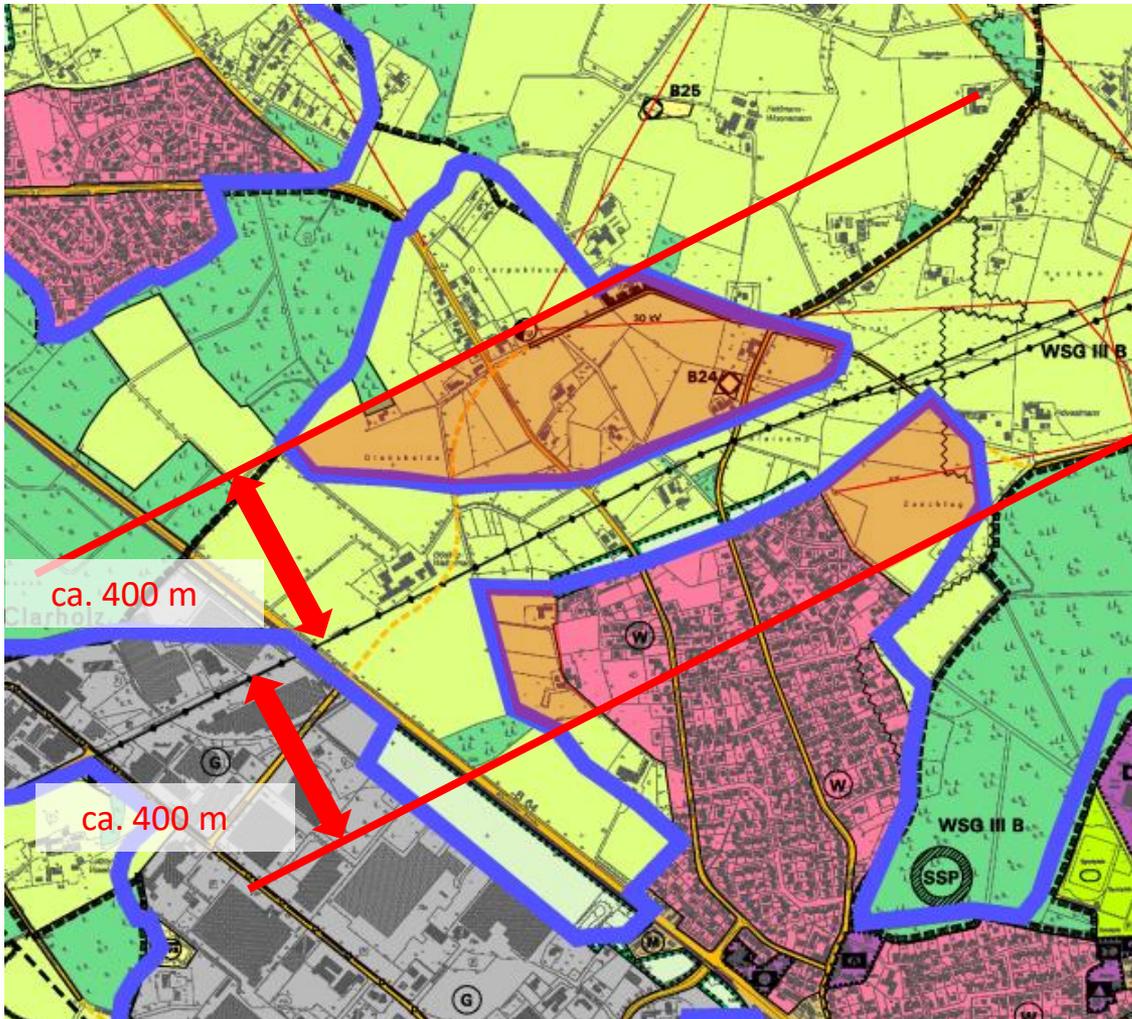


**Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) = Vorranggebiete (Ziel der RO)**

**Vorrangig Flächen für...**

- Wohnen
- Wohnverträgliches Gewerbe
- Wohnfolgeeinrichtungen
- Öffentliche und private Dienstleistungen
- Siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen

✓ **Landesplanerische Zustimmung der BezReg DT (§ 34 LPlG) liegt vor**



## LEP NRW, Grundsatz 8.2-3 Höchstspannungsfreileitungen

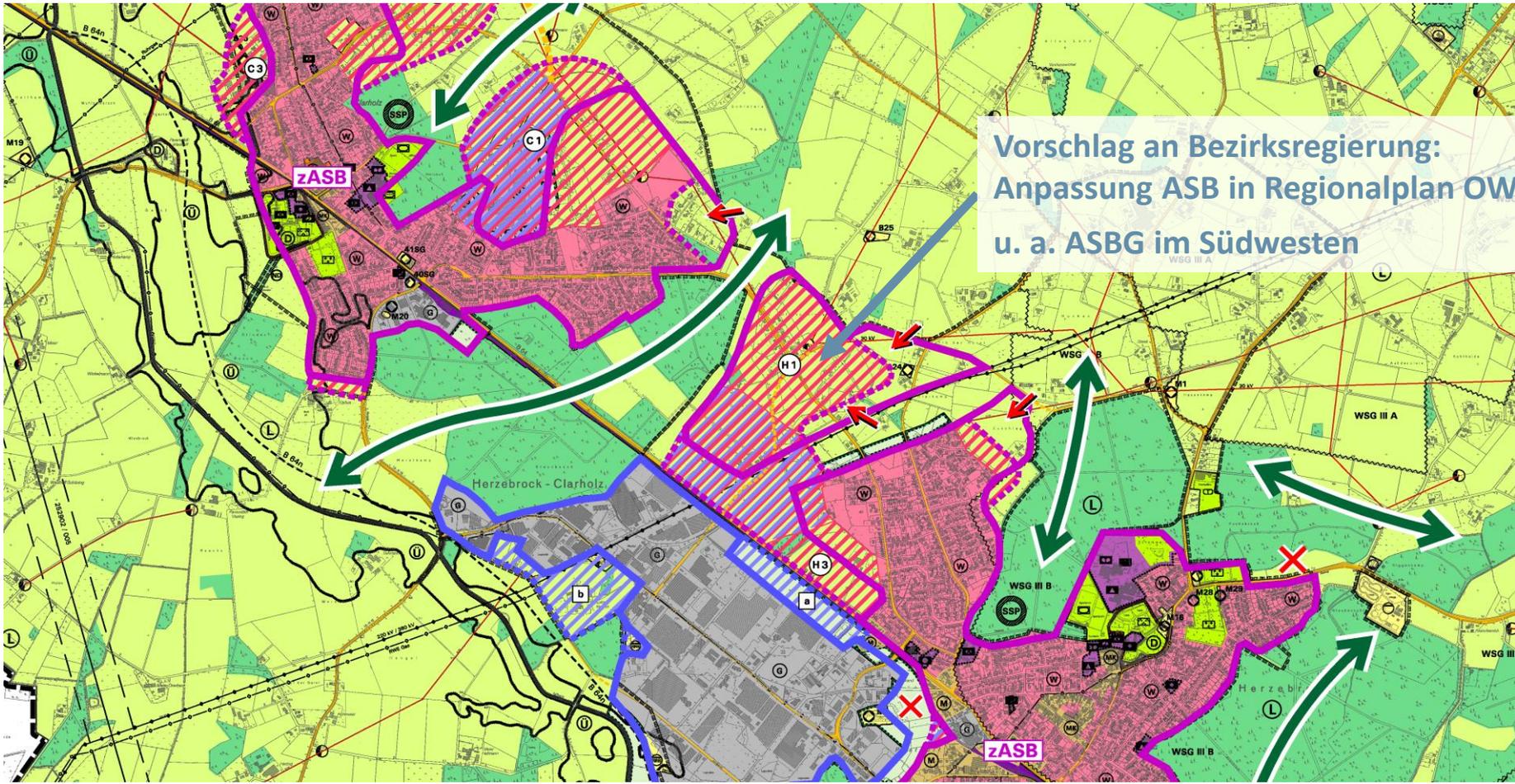
Planung neuer Wohngebiete:  
**400 m Abstand**  
(...weil Gesundheitsschutz)

**Geplante Wohnbaufläche: 140 m**  
Abstand zur 380 kV-Leitung

**...Damit**

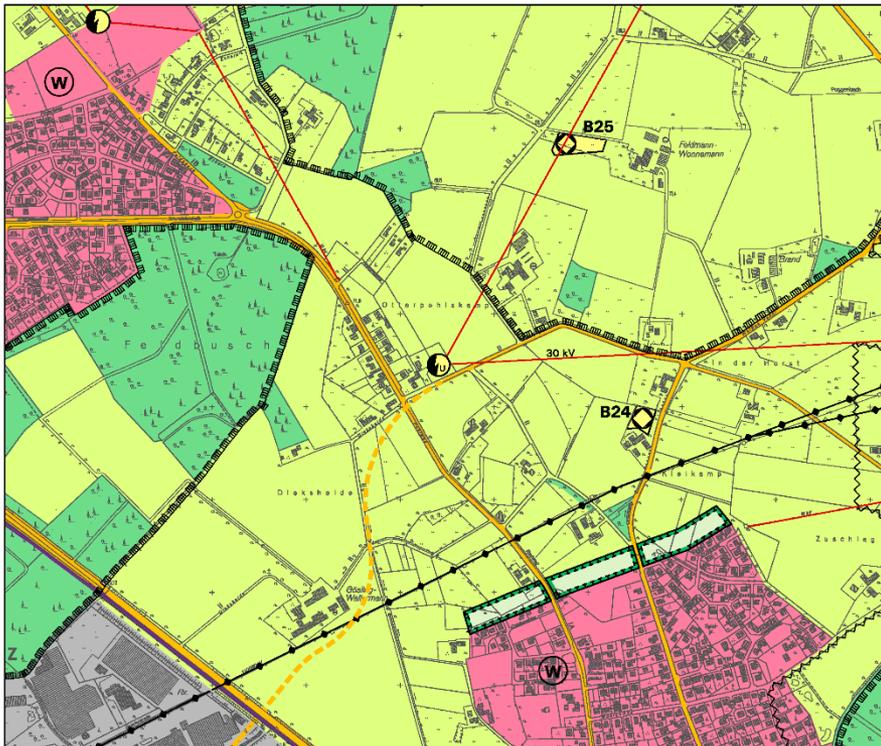
- Einhaltung 40 m Abstand gemäß Abstandserlass
- Einhaltung Grenzwerte der 26. BImSchV
- Somit **angemessene Gesundheitsvorsorge** gewährleistet
- **Im Ergebnis mit Zielen der Raumordnung vereinbar**

**Überlagerung FNP mit LEP NRW – Abgrenzung Siedlungsraum**  
(nachrichtlich aus Regionalplan übernommen)



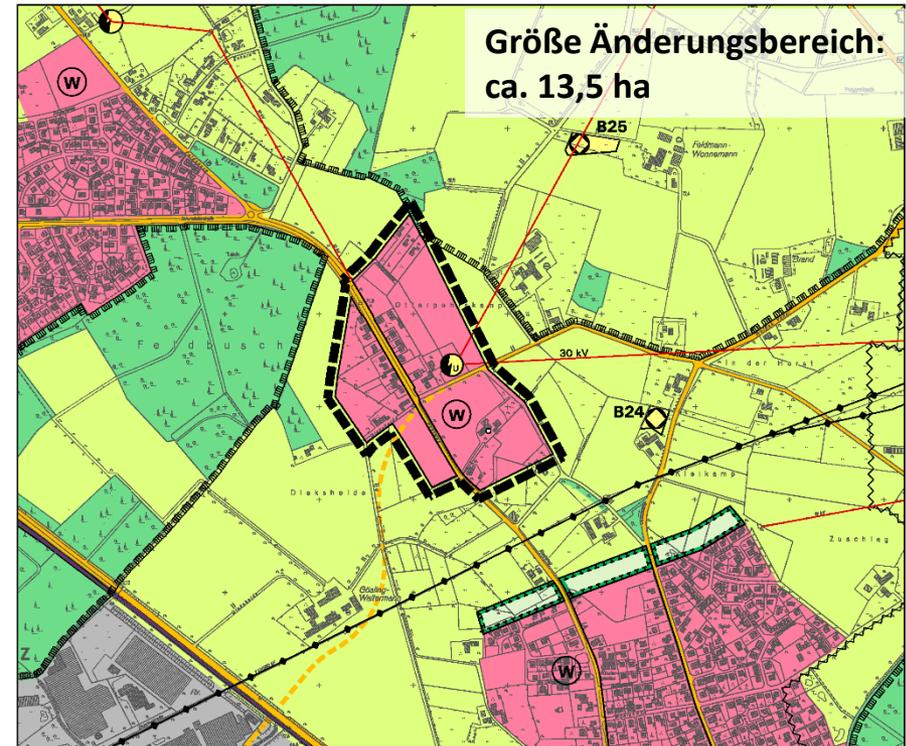
Vorschlag an Bezirksregierung:  
Anpassung ASB in Regionalplan OWL  
u. a. ASBG im Südwesten

Auszug kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035  
Hier: Arbeitskarte mit Suchräumen und Potenzialflächen



### Wirksame FNP-Darstellung:

Flächen für die Landwirtschaft,  
Örtliche Hauptverkehrsstraßen,  
geplante Trasse der Nördlichen  
Entlastungsstraße, Umspannwerk



### Bisher geplante FNP-Darstellung:

Wohnbauflächen

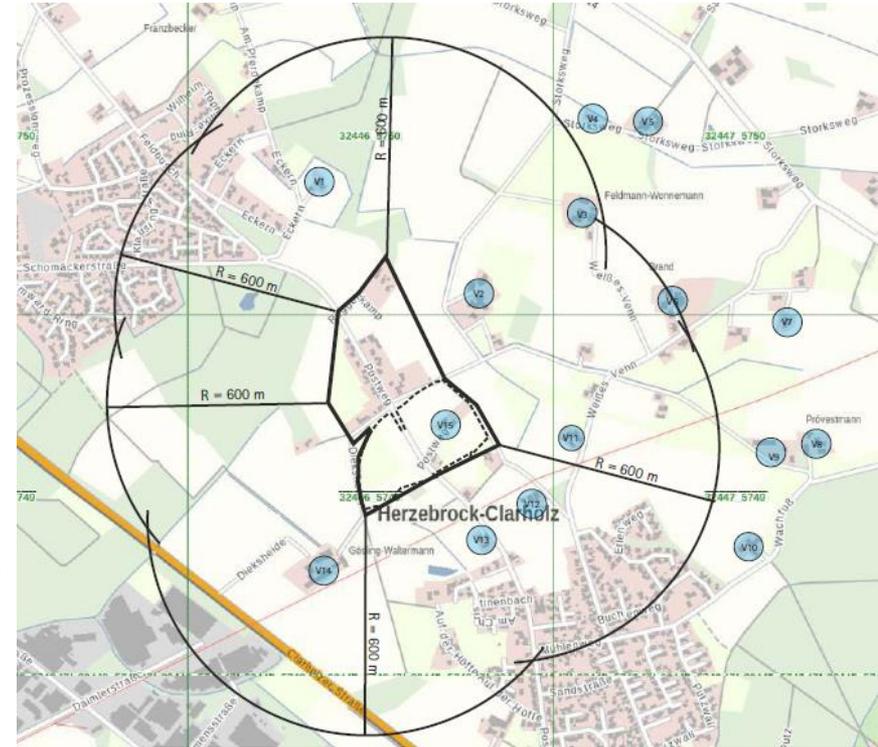
**N-24. FNP-Änderung**  
(Vorentwurf, Februar 2019)



Entwicklungseckpunkte: Übergeordnete Bezüge

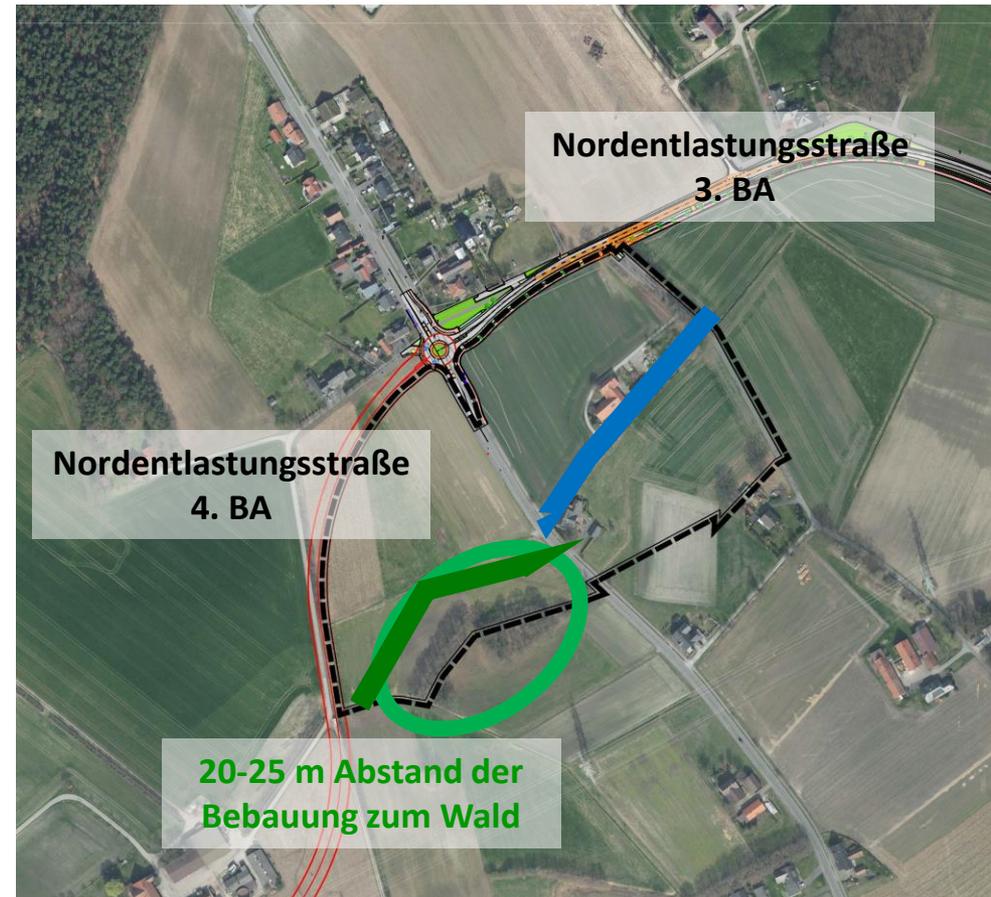
## Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

- ... von **sieben Betrieben mit Tierbestand** innerhalb **600 m-Radius** bzw. größeren Betrieben im Umland
- Geruchsbelastung in **Geruchshäufigkeit/Jahresstunden**
- Überwiegend **Einhaltung der Immissionswerte** der GIRL für Wohngebiete (10 %)
- Im südlichen Teilbereich: **11-13 %**
- **Höhere Belastung zumutbar für Übergang** zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich
- **Im Ergebnis: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
- **Kennzeichnung der höheren Belastung im B-Plan**
- **Keine Einschränkung der umliegenden Betriebe**



## Weitere Rahmenbedingungen...

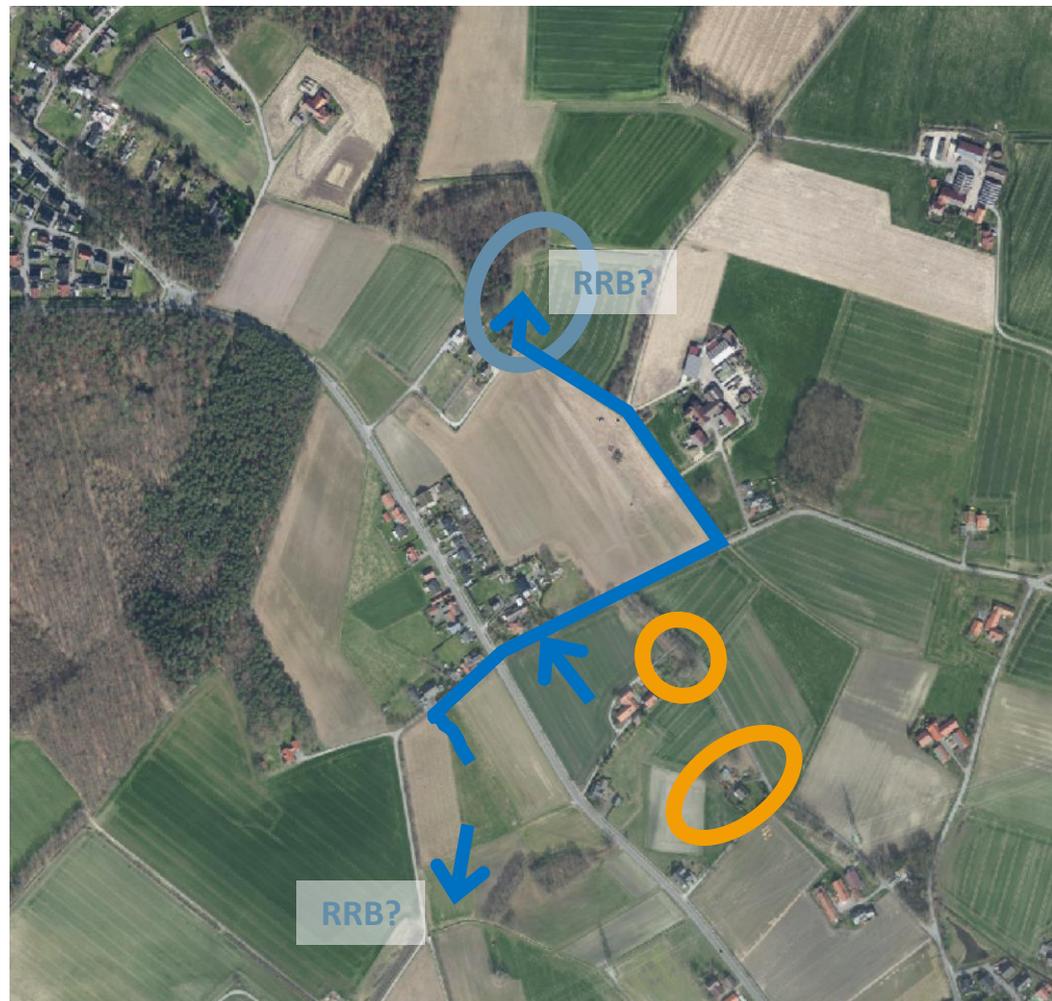
- Lage und Auswirkungen der **Nordentlastungsstraße**
- ...aufgrund ihrer Funktion **anbaufrei**
- Graben im Osten = **namenloses Gewässer**
- ...somit **5 m Gewässerrandstreifen** beidseits frei von Bebauung
- Gehölzgruppen im Westen = **Wald** gemäß Forstgesetz – somit **20-25 m Abstand** mit Wohnbebauung



**Nordentlastungsstraße**  
(Ing. Büro Röver, Gütersloh)

## Weitere Rahmenbedingungen...

- Behutsamer Umgang mit **Baudenkmalen**
- Erste Überlegungen zum Umgang mit **Niederschlagswasser/Rückhaltung**



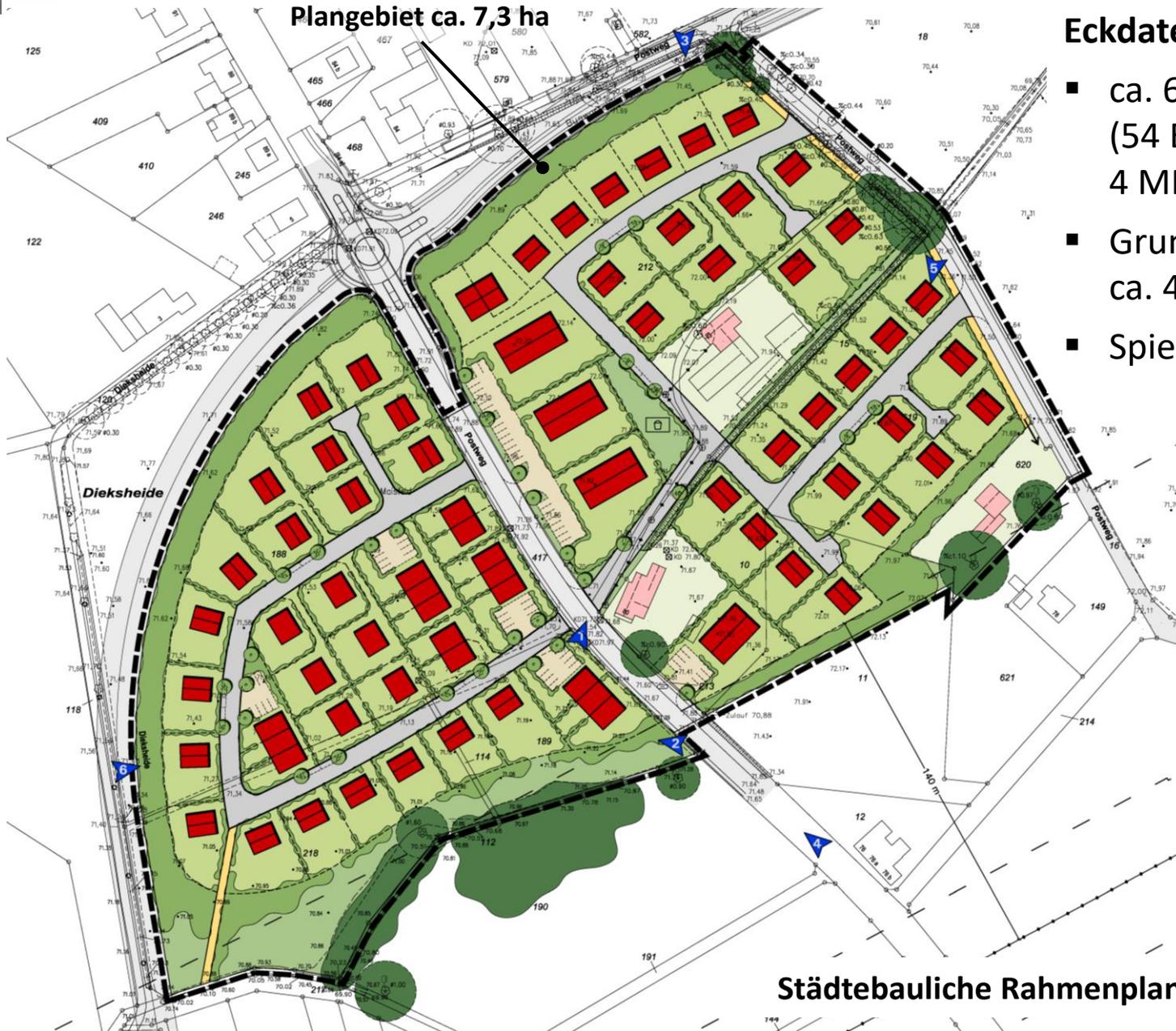
# Rahmenplanung



Plangebiet ca. 7,3 ha

Städtebauliche Rahmenplanung, Juli/August 2020

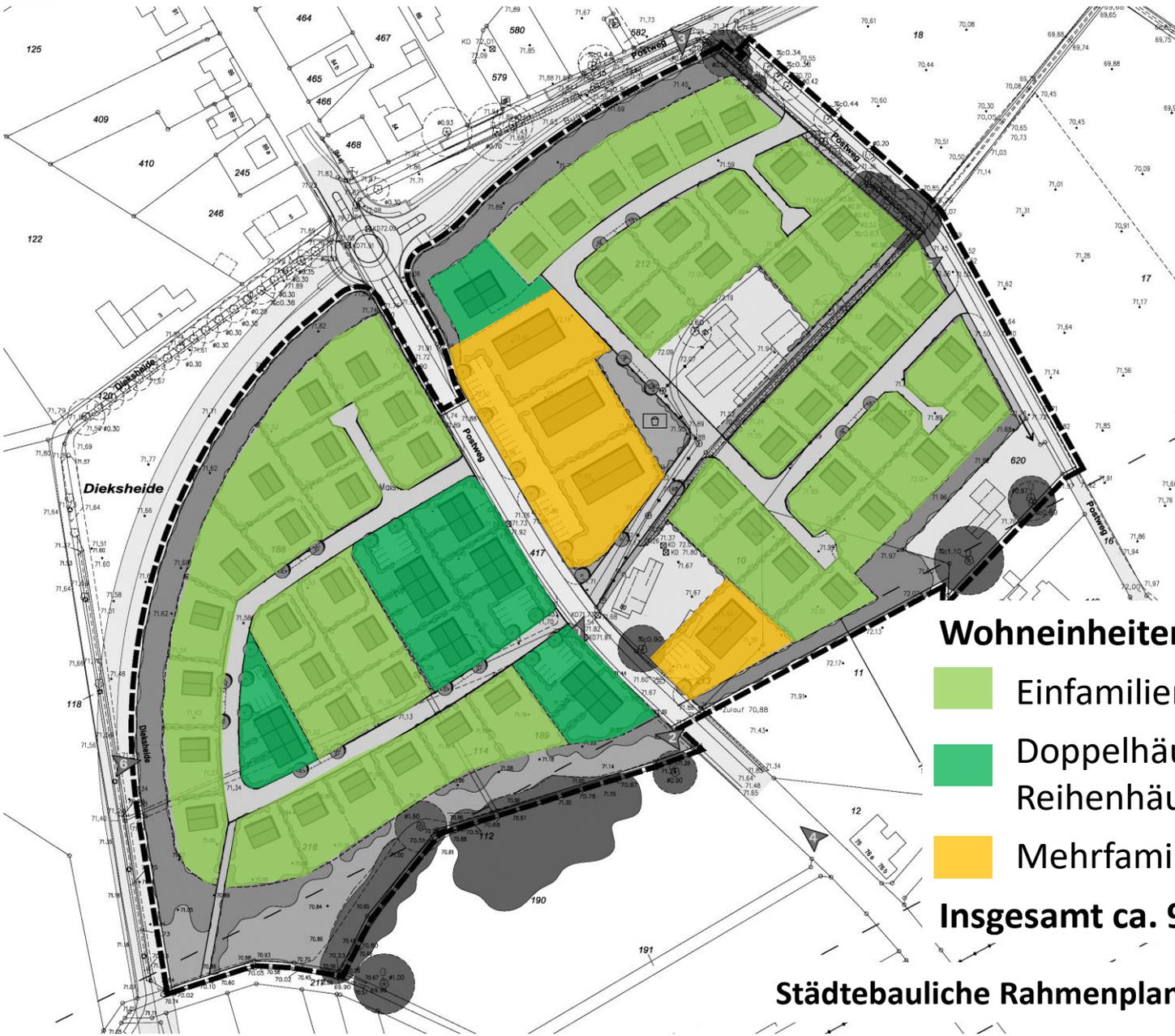
Plangebiet ca. 7,3 ha



### Eckdaten:

- ca. 65 Bauplätze  
(54 EFH/6 DHH/12 RH/  
4 MFH)
- Grundstücksgrößen EFH  
ca. 470 – 800 m<sup>2</sup>
- Spielplatz ca. 660 m<sup>2</sup>

Städtebauliche Rahmenplanung, Juli/August 2020



### Wohneinheiten

- Einfamilienhäuser ca. 54 Wo
- Doppelhäuser 6 Wo,  
Reihenhäuser 12 Wo
- Mehrfamilienhäuser ca. 22 Wo

**Insgesamt ca. 94 Wo**

**Städtebauliche Rahmenplanung, Juli/August 2020**



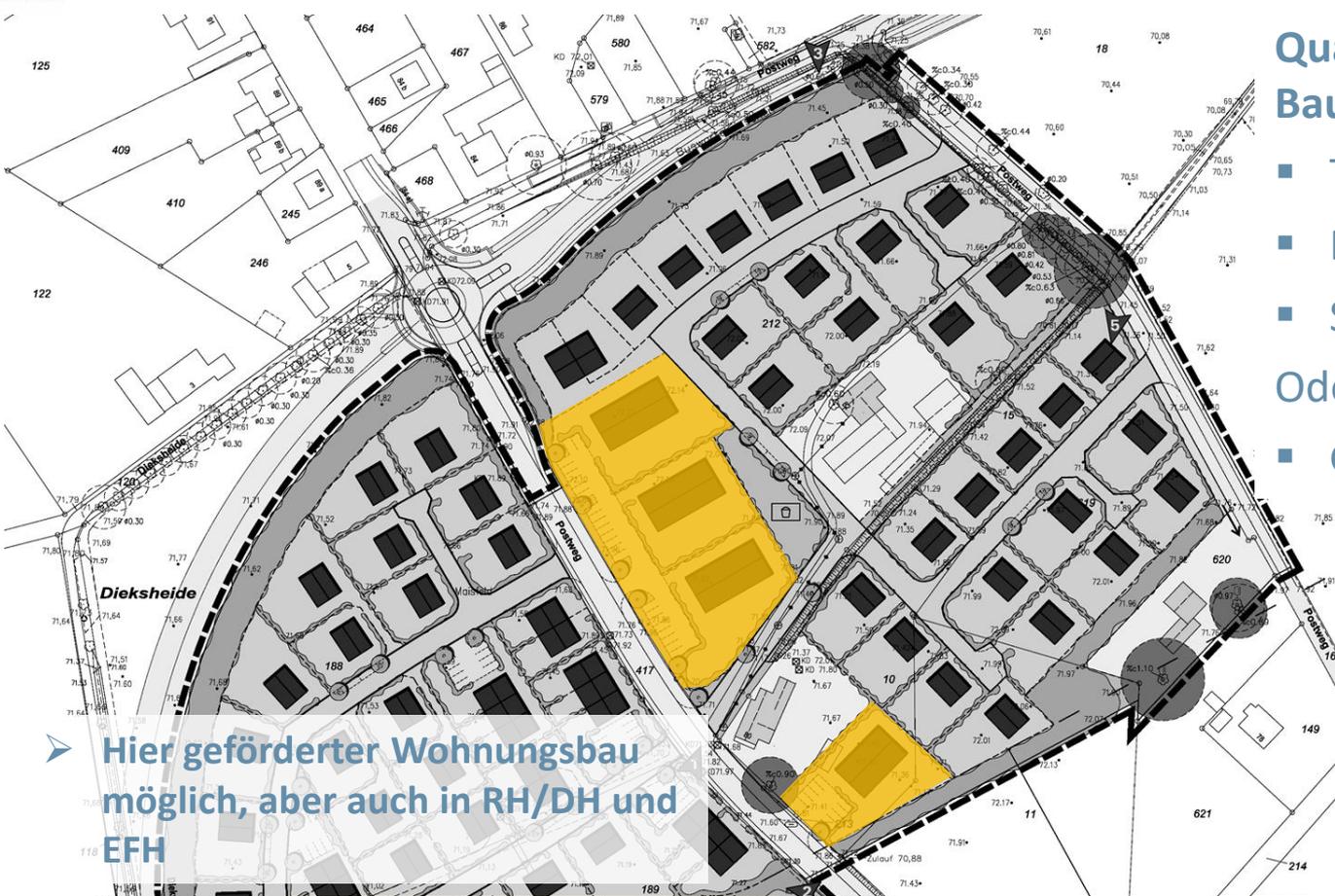


## Quartiersbildung – Bautyp 2-geschossig

- TH 6,0-6,5m
- FH max. 10,0 m
- SD 20°-35°
- ...als Einzel- oder Doppelhäuser



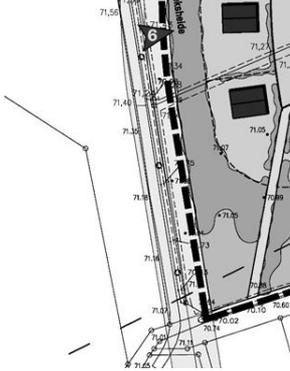


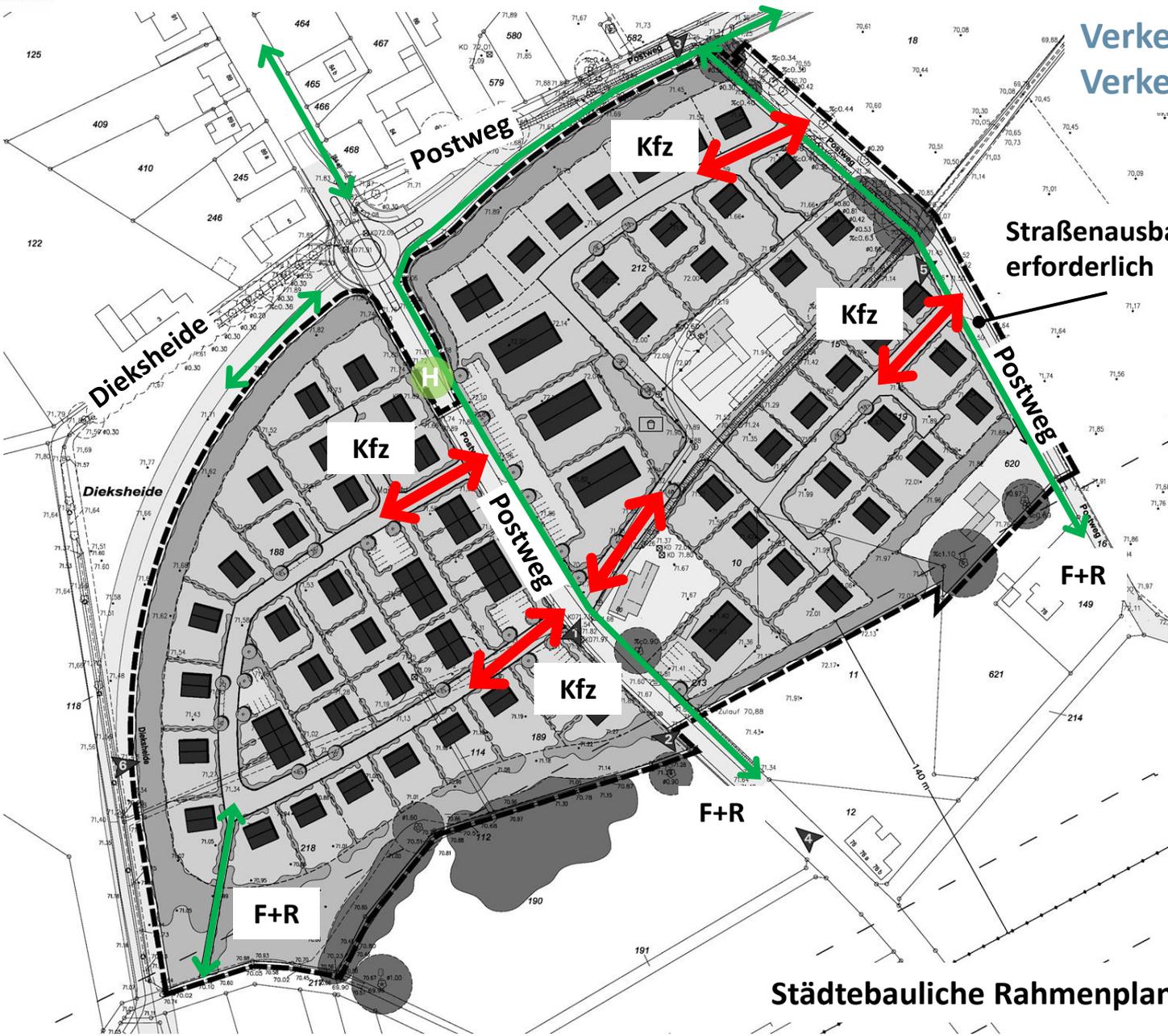


## Quartiersbildung – Bautyp 2½- bis 3-geschossig

- TH 6,5-7,5m
  - FH max. 12,0 m
  - SD 25°-45°
- Oder im Norden Option...
- GH max. 10,5 m, FD

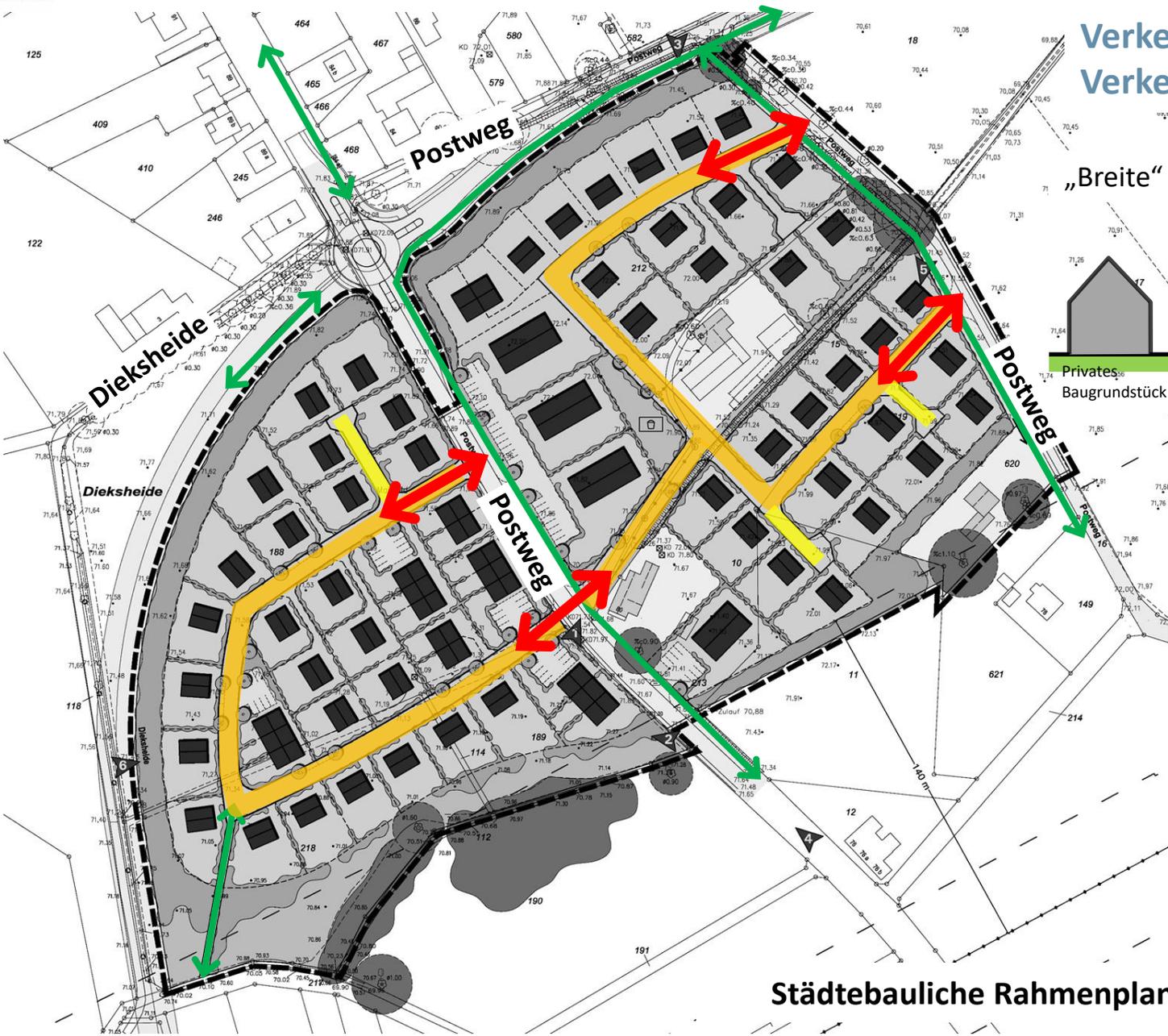
➤ Hier geförderter Wohnungsbau  
möglich, aber auch in RH/DH und  
EFH





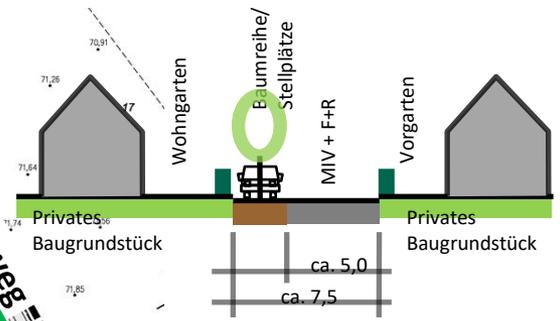
# Verkehrskonzept/ Verkehrliche Anbindung

**Straßenausbau  
erforderlich**



## Verkehrskonzept/ Verkehrliche Anbindung

„Breite“ Straße: „Orange“





Quelle: Internet



## Ein-/Durchgrünung des Wohngebiets

- Erhalt und Weiterentwicklung Gehölzbestand/Wald
- Gliederung durch Grünzüge
- Grün im Straßenraum
- „Hausbaum“ je Grundstück
- Dachbegrünung zulassen



Quelle: Internet

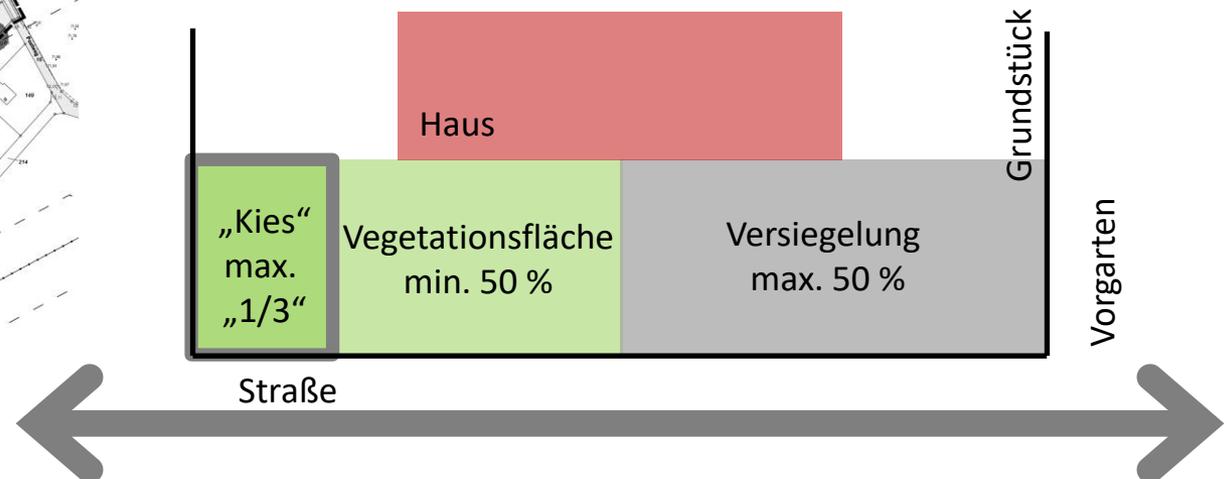


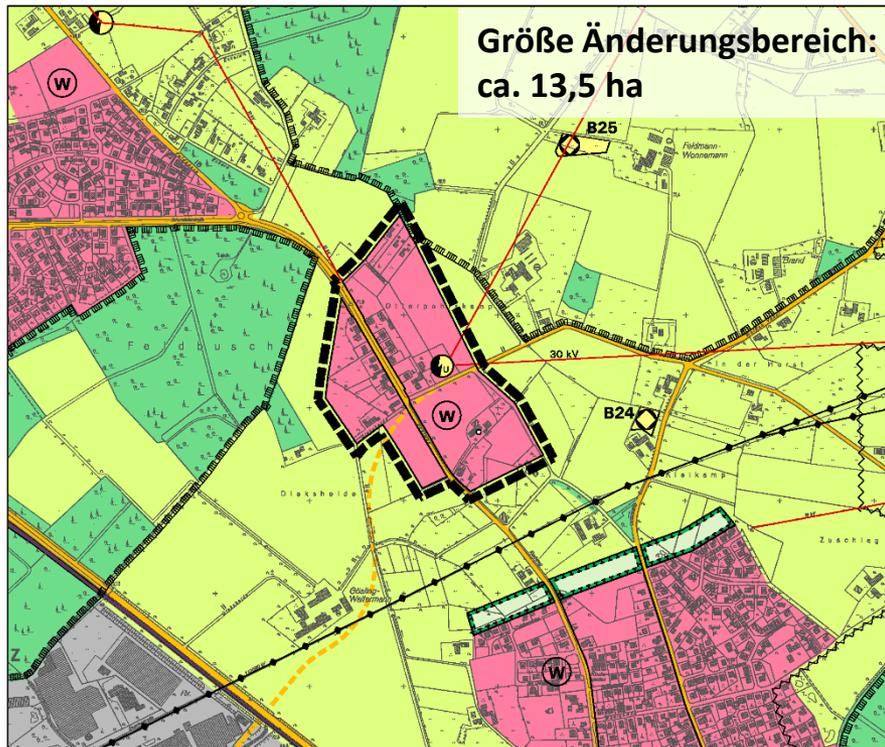
Quelle: Internet

**Städtebauliche Rahmenplanung, Juli/August 2020**

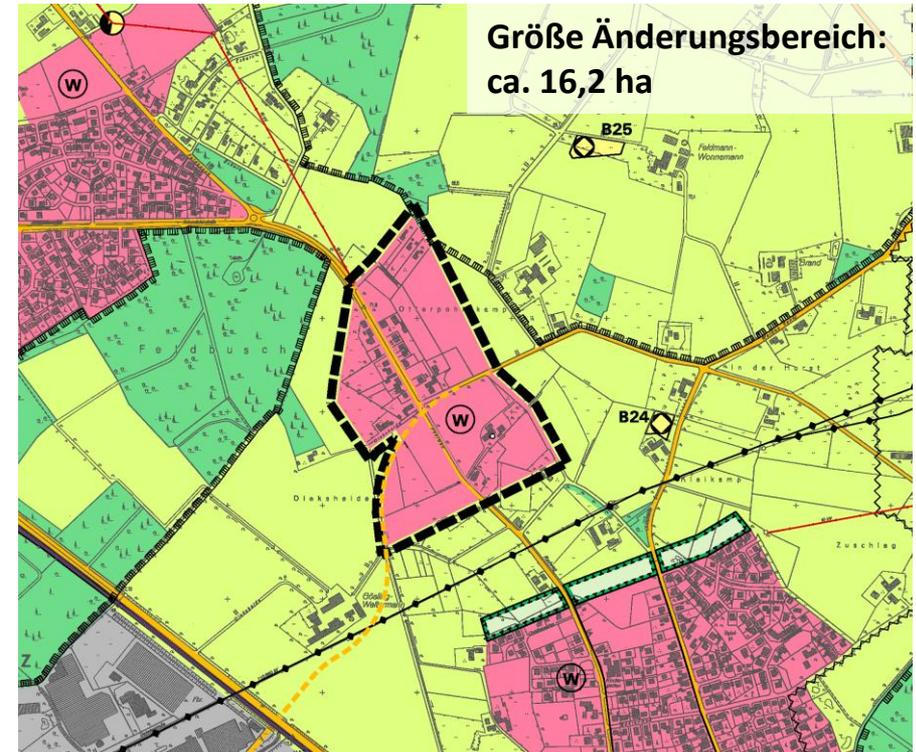
## Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten für: EFH, DHH und RH (nicht für MFH)

- Zu **50 %** als **Vegetationsflächen** anzulegen und zu erhalten
- **Kombination** mit **mineralischen Stoffen** (z. B. Kies)  
bis zu **1/3** der **Vegetationsflächen** zulässig
- **Sperrschichten** unzulässig
- **Ausnahmen** für Hauseingänge, Stellplatzflächen etc. - Begrenzung auf **50 %** innerhalb Vorgärten





Vorentwurf, Februar 2019



Vorschlag Entwurf zur Offenlage

- Politische Beratung parallel mit Entwurfsbeschluss zum B-Plan Nr. 267

# Nächste Schritte

## Weiterer Ausblick...

- Vor. Aufstellungsbeschluss im **Rat** am 17.02.2021
- Auf Basis des Rahmenplans **Erstellung Vorentwurf des Bebauungsplans**
- ...damit **Erstellung Verkehrsuntersuchung und Schallgutachten**
- ...damit **Fertigstellung Vorentwurfsunterlagen** inklusive Begründung, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- = **Grundlage für frühzeitige Beteiligung** der Nachbarkommunen, Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## ...Parallel dazu

- **Straßenausbau- und Entwässerungsplanung** in Abstimmung mit Fachbehörden
- ...und **Konkretisierung Energiekonzept** mit Energieplaner bzw. Versorgungsträger
- ...und **Fortführung gutachterlicher Artenschutzuntersuchung**
- Dann **Beratung über eingegangene Anregungen und Entwurfsberatung im PA und Rat – parallel mit 24. FNP-Änderung**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Haben Sie noch Fragen?**

Vor. Januar/Februar 2021

# BauGB-Regelverfahren

