GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 201 - N

„Im Stroth“

Vorentwurf, Juli 2009

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,

Bebauungsplan Nr. 201 - N „Im Stroth“

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 201 „Im Stroth“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)
- 2.2 Planungsanlass und Planungsziele
- 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
- 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
- 3.3 Bodenschutz
- 3.4 Altlasten und Kampfmittel
- 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen
- 4.1 Planungskonzept sowie planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen
- 4.2 Belange des Verkehrs
- 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
- 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

5. Umweltprüfung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

Teil I: Begründung

Hinweis: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf ausgearbeitet.

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der **Bebauungsplan Nr. 201 - N „Im Stroth“** mit einer Größe von insgesamt etwa 19,4 ha liegt im Norden des Ortsteiles Clarholz. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die Marienfelder Straße, im Westen durch die Greffener Straße begrenzt. Daran schließen sich westlich und südwestlich weitere Wohnsiedlungen an, während im Südosten weitere landwirtschaftliche Flächen mit einzelnen Wohn- und Gewerbenutzungen liegen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 201 „Im Stroth“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)

Der gültige **Bebauungsplan Nr. 201 „Im Stroth“** umfasst den gesamten Siedlungsbereich nördlich der Marienfelder Straße (L 806) und östlich der Greffener Straße (K 13). Er ist seit dem 10.01.1977 rechtskräftig und wurde bisher in 15 Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplanes und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die **zentralen Planinhalte** des Ursprungsplanes können wie folgt zusammengefasst werden:

- Neben der Überplanung der bereits teilweise bestehenden Wohngebäude aus den 1960er Jahren vornehmlich im Zentrum des Geltungsbereiches wurden weitere Wohngebiete vorbereitet.
- Entwickelt wurden neue Wohnquartiere auf Basis von allgemeinen und teilweise reinen Wohngebieten gemäß §§ 3, 4 BauNVO mit überwiegend zwingend zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig). Zudem überplante der Ursprungsplan die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen als Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO.
- Für die östliche Baureihe entlang der Dürerstraße ist eine maximale Eingeschossigkeit vorgegeben, um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

- Im Zuge der bisherigen Bebauungsplanänderungen wurde in Teilbereichen die überbaubare Fläche angepasst, die Festsetzung der Traufhöhe erhöht oder die Vorgaben zur Geschossigkeit verändert.
- Im Süden des Geltungsbereiches wurde die ursprünglich vorgesehene Erschließung aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit mehrfach modifiziert.
- Im Südosten des Plangebietes wurde eine schalltechnische Regelung aufgrund der Nachbarschaft zu einem gewerblichen Betrieb in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Im Zuge der II. Änderung wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 „Im Stroth“ im Norden um ein neues Wohnquartier ergänzt.

Für die unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplanes gelten je nach Rechtskraft der letzten relevanten Änderung **verschiedene Fassungen der Baunutzungsverordnung** (BauNVO). Der Ursprungsplan ist im Januar 1977 rechtskräftig geworden, so dass damals für den gesamten Geltungsbereich die BauNVO 1968 galt. Im Zuge der Änderungsverfahren wurde diese für einige Teilbereiche auf die BauNVO 1977, 1986 bzw. 1990 umgestellt. Die BauNVO hat sich wie folgt geändert:

BauNVO 1977: Schwerpunkte der dritten Änderung der BauNVO stellen die Neuregelung bezüglich der Art der baulichen Nutzung zur Steuerung der Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie die Erweiterung der Feinsteuerung der Baugebietstypen dar. Zudem wurde der Baugebietstypus des besonderen Wohngebietes (WS) neu in die Verordnung aufgenommen.

BauNVO 1986: Im Zuge der vierten Anpassung der Baunutzungsverordnung wurde lediglich zur Bestimmung großflächiger Einzelhandelsbetriebe § 11(3, 4) BauNVO geändert. Die Kenngröße wurde von 1.500 m^2 auf 1.200 m^2 verringert.

BauNVO 1990: Es ergaben sich aus der Novelle folgende grundlegende Änderungen:

- Verbesserung der Instrumente für die bestandsorientierte Planung,
- Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet,
- Erleichterung der Unterbringung bestimmter Anlagen für sportliche Zwecke in einzelnen Baugebieten,
- Verbesserung der Regelung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen),
- Einführung von Regelungen zur Berücksichtigung des Umweltschutzes,
- Vereinfachung und zugleich noch flexiblere Gestaltung der Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung.

Eine damit verbundene wesentliche Änderung zu den davor geltenden Fassungen der BauNVO stellt die **Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche** dar. Diese ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die neue Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Darüber hinaus ist im Zuge der BauNVO 1990 mit dem Ziel eines **erleichterten Dachgeschossausbaus** die früher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen. Den Eigentümern werden mehr Möglichkeiten bezüglich der Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen eröffnet. Diese Option unterstützt somit das Planungsziel der Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet.

Die BauNVO 1990 stellt bereits die Rechtsgrundlage der Teilfläche nördlich der Straße Im Stroth (B-Plan Nr. 201/II) und des Bereiches südlich des Otto-Dix-Weges sowie im weiteren Verlauf der Marienfelder Straße für das südöstlich gelegene Quartier dar (B-Plan Nr. 201/III und IV). Für den ältesten Teil des Plangebietes zwischen diesen Teilflächen gelten bisher ältere Fassungen der BauNVO.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 erfolgt die einheitliche **Umstellung auf die BauNVO 1990**. Im Ursprungsplan bestehen reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4. Im Zuge der Planänderung wird diese einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Da nach der BauNVO 1968, 1977 und 1986 Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, war im zentralen Teilbereich des Plangebietes bislang über die festgesetzte GRZ hinaus eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen etc. möglich.

Durch die nun der Planung einheitlich zu Grunde zu legende BauNVO 1990, nach deren § 19(4) die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen etc. nur um maximal 50% überschritten werden darf, ergibt sich bei einer GRZ von 0,4 nur noch ein Versiegelungsgrad von maximal 60% der Grundstücksflächen. Mit dieser Regelung wird die maximale Versiegelung im Plangebiet begrenzt.

2.2 Planungsanlass und Planungsziele

Die vielfältigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 201 betreffen jeweils größere oder auch sehr kleinteilige Bereiche des ursprünglichen Plangebietes sowie einen großen Erweiterungsbereich in Richtung Norden. Dies beeinträchtigt heute die Lesbarkeit des Gesamtplanes. Zudem ist die Zielsetzung der unterschiedlichen Festsetzungen für die jeweiligen Teilbereiche in der Zusammenschau des übergeordneten Siedlungsbereiches „Im Stroth“ nicht mehr durchgängig erkennbar.

Das Plangebiet ist entsprechend der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes sowie seiner Änderungen weitgehend vollständig bebaut. Im Süden, Südosten und Osten bestehen einzelne Restflächen, die bisher noch nicht baulich genutzt werden.

Das Gesamtgebiet hat sich im Laufe der letzten Jahre zunehmend verändert. Besonders in dem Kern, der aus den 1960er und 1970er Jahren stammt, wurden Gebäude energetisch saniert und Anbauten errichtet. Hintergrund für die Erweiterung der Wohngebäude ist einerseits der allgemein stetig steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf. Weiterhin kann der weiter zunehmende Trend zum Mehrgenerationenwohnen ein Grund für die Umstrukturierungen sein. Bei einigen Baumaßnahmen wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt oder Abweichungen

von Gestaltungsregelungen zugelassen. Diese einzelfallbezogenen Anpassungen zielten überwiegend auf Ausweitungen des Nutzungsmaßes sowie der überbaubaren Flächen ab. Damit wird deutlich, dass die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes zum Teil nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der Bewohner entsprechen.

Die Gemeinde stellt derzeit ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 171b BauGB auf. Hintergrund sind erforderlich werdende Anpassungen der Siedlungsstruktur zum einen im Ortskern, zum anderen in den älteren zusammenhängenden Wohnquartieren. In den Wohnquartieren geht es insbesondere darum, den zu erwartenden bzw. teilweise schon erfolgten Generationswechsel zu unterstützen und zu gewährleisten, dass diese Siedlungsbereiche auch langfristig attraktive Bestandteile des Ortsteiles bleiben.

Für das Wohngebiet „Im Stroth“ wird aufgrund der aktuellen Entwicklungen und der erläuterten Rahmenbedingungen entsprechender Handlungsbedarf auch in der verbindlichen Bauleitplanung gesehen. Herauszuarbeiten ist dabei die Prägung der einzelnen Kleinquartiere im Gesamtgebiet. Unter Wahrung des jeweiligen Charakters, der wesentliche Bedeutung für die Identität und Attraktivität des einzelnen Bereiches besitzt, sollen die Festsetzungen in angemessener Weise flexibler gestaltet werden. Ziel ist die Unterstützung der **Weiterentwicklung im Bestand** insbesondere durch An- und Umbauten. Die **nachbarliche Verträglichkeit** soll dabei gewahrt bleiben. Mit der Vorgehensweise soll den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Bewohner Rechnung getragen werden.

Die einheitliche Überplanung soll darüber hinaus die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen für das Gesamtgebiet wiederherstellen. Wesentlicher Aspekt ist dabei auch die mit der Gesamtüberplanung einhergehende Umstellung des gesamten Plangebietes auf die BauNVO 1990. Damit wird für den Bereich künftig insgesamt eine einheitliche Rechtsgrundlage gelten.

Der Ursprungsplan sowie seine rechtskräftigen Änderungen werden vollständig überplant. Sollte sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Im Stroth“ als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 „Im Stroth“ und seiner rechtskräftigen Änderungen wieder auf und gelten erneut.

2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

a) Plangebiet

Das Plangebiet ist weitgehend vollständig bebaut, es bestehen nur wenige ungenutzte Restflächen im Süden, Südosten und Osten. Die Siedlungsstruktur ist aufgrund der differierenden Entstehungszeit in einigen Teilen sehr heterogen geprägt. Gleichzeitig haben sich aber auch Quartiere herausgebildet, die eine homogen, harmonische Struktur aufweisen. Die zusammenhängende Gesamtwirkung wird dabei meist von einzelnen Elementen der Gestaltung oder Baustruktur getragen (z.B. Stellung zum öffentlichen Raum, Firstrichtung, Fassadenmaterial).

Eine im Geltungsbereich des Ursprungsplans gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der Marienfelder Straße ist insgesamt noch von Acker- und Wiesenflächen umgeben. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht mehr statt. Das ursprüngliche Bebauungskonzept sah eine Einbeziehung in das Gesamtquartier vor. Die Verfügbarkeit dieser Flächen für die Siedlungsentwicklung war jedoch in der Vergangenheit nicht gegeben und ist auch dauerhaft nicht erkennbar. Bereits im Zuge der 8. FNP-Änderung ist sie daher als Fläche für die Landwirtschaft überplant worden. Diese Situation wird sich absehbar nicht ändern, so dass hier der Bebauungsplan aufgehoben werden soll. Auch für die Flächen der Marienfelder Straße selbst wird der Bebauungsplan aufgehoben, da die Straße und der Radweg ausgebaut und die Grundstücksverhältnisse geklärt sind.

- Die **Bebauung entlang des Pöppelmannweges** stammt aus den 1990er/2000er Jahren und ist geprägt von1- bis 1 1/2-geschossigen Gebäuden. Sie haben rote und anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° und helle oder rote bis rotbraune Klinkerfassaden. Die Wohngebäude mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten sind als Einzel- oder Doppelhäuser vornehmlich traufständig zur Straße errichtet worden. Sie weisen eine i.W. einheitliche Höhenentwicklung auf.

  Im Westen des Quartiers sind südlich des Pöppelmannweges plangemäß vier Mehrfamilienhäuser entstanden, die sich neben der höheren Wohndichte auch durch ihre höhere Trauf- und Gebäudehöhe sowie die flachere Dachneigung vom restlichen Quartier abheben. Der Straßenraum ist durch eine einheitliche Begrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Parkbuchten geprägt. Im Norden und Nordosten des Quartiers besteht eine Ortsrandeingrünung mit integrierter Regenwasserrückhaltung und Spielflächen.

- **Straßenbegleitend nördlich der Straße Im Stroth** besteht im östlichen Bereich eine Bebauung aus den 1980er Jahren, die durch eingeschossige Einzelhäuser geprägt ist. Die Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten haben vornehmlich anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Neigung von rd. 40°. Sie weisen helle oder rote bis braune Klinkerfassaden auf.

  Im westlichen Verlauf liegen zum Teil erhalten gebliebene Wohngebäude und Nebenanlagen von ehemaligen Hofstellen aus verschiedenen Entstehungsjahren. Diese sind überwiegend in einem guten baulichen Zustand bzw. weitgehend saniert worden. Eine landwirtschaftliche Nutzung finden hier nicht mehr statt. Die in das Wohngebiet einbezogenen alten Hofgebäude entsprechen naturgemäß im Siedlungsgrundriss nicht der Struktur/dem Ordnungsprinzip des planvoll entwickelten Wohngebietes. Randbereiche und Zwischenräume sind teilweise mit einzelnen Wohngebäuden unterschiedlichen Entstehungsdatums „aufgefüllt“ worden.

- Im **Eckbereich der Straßen Im Stroth/Greffener Straße** befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle, das z.T. zurückgebaut wurde. Das Gebäude liegt an der nordwestlichen Ecke eines Bereiches, der sehr heterogen geprägt ist. Er lässt sich abgrenzen durch die Straße Im Stroth im Norden, den Riemenschneiderweg im Osten und den Otto-Dix-Weg im Süden. Die Heterogenität dieses Areals ergibt sich neben der unterschiedlichen Entstehungszeit durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenentwicklung, die Dachform, die Wohndichte und die differierende Fassadengestaltung.

- Den **Kern des Plangebietes** stellt der Bereich südlich der Straße Im Stroth, westlich der Dürerstraße sowie östlich und im Norden des nach Osten verlaufenden Teiles des Riemenschneiderweges dar. Dieses Areal aus den 1960er/1970er Jahren stellt das größte zusammenhängend charakterisierte Einzelquartier im Gesamtgebiet dar. Es weist eine einheitliche zweigeschossige Einzelhausbebauung auf. Die Wohngebäude werden vornehmlich von ein bis zwei Familien bewohnt und sind horizontal gegliedert, indem sie z.B. eine Erdgeschoss- und eine Obergeschosswohnung aufweisen. Hintergrund sind i.W. Grundlagen der Wohnungsbauförderung, wie sie zum Entstehungszeitrum der Gebäude galten (Förderung einer 2. Wohnung im selbst genutzten Wohnhaus). Die Gebäude haben anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° und überwiegend rotes Ziegelmauerwerk. In diesem Quartier sind Dachaufbauten vor dem Hintergrund der festgesetzten flachen Dachneigungen bisher grundsätzlich nicht zugelassen worden. Auf dieser Grundlage ist hier eine sehr harmonische Dachlandschaft entstanden.

  Im Zuge der Entwicklung dieses Bereiches sind inzwischen einige Gebäude ausgebaut worden, um den Wohnraum zu erweitern. An- und Umbauten wurden dabei teilweise mit Materialien realisiert, die im bisherigen Quartier nicht bzw. nicht in dem Umfang vorkommen. Die vorherrschende horizontale Gliederung der Wohngebäude ermöglicht einen direkten Gartenzugang zunächst nur für die Bewohner der unteren Wohnung. Heutige Ansprüche an das Wohnen im ländlich geprägten Raum bringen jedoch zunehmend den Wunsch nach einem direkten Gartenzugang mit sich. Vor diesem Hintergrund sind bereits einige kombinierte Terrassen- und Treppenanbauten realisiert worden, die auch für die obere Wohnung einen direkten Gartenzugang schaffen.
  Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das Gebiet keine Trauf- und Firsthöhe fest. Da die Gebäude jedoch weitgehend „in einem Guss“ entstanden sind, besitzen sie dennoch eine sehr einheitliche Höhenentwicklung. In der jüngeren Vergangenheit sind einzelne Mehrfamilienhäuser entstanden, die sich in diese Maßstäblichkeit nicht einfügen. Sie weisen neben der höheren Zahl der Wohnungen größere Gebäudehöhen auf und können daher als „Ausreißer“ in dem Quartier angesehen werden.

  Mittels Baulinien in den Zugangsbereichen der Grundstücke aus dem öffentlichen Raum ist ein klar strukturierter Siedlungsgrundriss für das Quartier vorgegeben worden. Damit ist jeweils auf der Westseite der in Nordsüdrichtung verlaufenden Erschließungsstraßen (Riemenschneiderweg, Kollwitzweg etc.) eine straßenbegleitende Bebauung und auf der Ostseite eine zeilenartige Bebauung an kurzen Stichwegen angestoßen worden. Schon zum Entstehungszeitpunkt der Siedlung wurden damit energetisch günstige Ausrichtungen mit West- und Südgarten vorbereitet. Gleichzeitig ergeben sich daraus für den öffentlichen Raum klar ablesbare Raumkanten. Die räumliche Wirkung der Gebäude wird dadurch unterstützt, dass in den Vorgärten keine hohen Einfriedungen zulässig sind, diese müssen an der Baulinie enden. Insgesamt hat sich ein identitätsstiftendes, harmonisches Erscheinungsbild der Siedlung ergeben.

  Der Bereich ist insbesondere durch die privaten Gärten vollständig durchgrünt. Der teils breit angelegte Straßenraum ist nur im Bereich der Matthias-Grünewald-Straße einseitig mit Straßenbäumen bepflanzt. Nördlich des Otto-Dix-Weges besteht um den Barlachweg ein kleinerer, ähnlich geprägter Quartiersbereich.

- **Südlich der Straße Im Stroth und östlich der Dürerstraße** liegt ein Quartier aus den 1960er/1970er Jahren, das durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung charakterisiert ist. Diese bildet den Ortsrand aus Richtung Osten. Die Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten haben anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Neigung von rd. 35°-40°. Sie weisen helle oder rote bis braune Klinkerfassaden auf.

- Das Quartier **südlich des Riemenschneiderweges und nördlich der verbliebenen landwirtschaftlichen Fläche an der Marienfelder Straße** stammt ebenso aus den 1960er/1970er Jahren und weist eine ähnliche Struktur auf wie die Bebauung an der Dürerstraße. Die Wohnbebauung besteht aus 1- bis 1 1/2-geschossigen Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten. Es herrschen anthrazitfarbene Satteldächer mit relativ flachen Neigungen und rotes Ziegelmauerwerk vor. Im Zuge der Entwicklung des Quartiers wurden die Gebäude teilweise überformt und ausgebaut. Inzwischen sind unterschiedliche Dachaus- und –aufbauten entstanden, die erst im Zuge der Bebauungsplanänderung Nr. 201 III/01 ermöglicht wurden (Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35°). Ursprünglich waren in diesen Bereich keine Dachaufbauten zulässig (Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 48°).

- Das Quartier **nördlich der Marienfelder Straße und östlich der landwirtschaftlichen Fläche** stammt aus den 2000er Jahren und ist geprägt von 1- bis 1 1/2-geschossigen Gebäuden. Sie haben rote und anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Dachneigung von rd. 45° und rote Klinkerfassaden. Die Wohngebäude mit überwiegend einer Wohneinheit sind als Einzelhäuser errichtet worden. Sie weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf.

  Nördlich schließt daran der Bereich einer ehemaligen Hofstelle mit einem alten Herrenhaus und einigen Nebengebäuden an. Das Wohnhaus besitzt aufgrund seines gut erhaltenen Erscheinungsbildes einen ortsbildprägenden Charakter. Es ist zweigeschossig und hat ein spitz geneigtes Walmdach mit roter Eindeckung. Der gesamte Bereich ist vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen durchgrünt.

- **Nördlich der Marienfelder Straße und westlich der landwirtschaftlichen Fläche** liegt ein Bereich aus den 1990er/2000er Jahren. Das Quartier ist geprägt durch 1- bis 1 1/2-geschossige Wohngebäude mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten. Sie haben rote und anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° und überwiegend rote Klinkerfassaden. Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser vornehmlich traufständig zur Straße errichtet worden. Sie weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf. Im Südwesten des Quartiers liegt ein Kindergarten, der sich städtebaulich gut in sein Umfeld einfügt. Während die Wohngebäude von Norden über den Otto-Dix-Weg erschlossen werden, erfolgt die Erschließung des Kindergartens von Süden über die Marienfelder Straße. An der Marienfelder Straße besteht eine geschlossene Einfriedung, die weitgehend begrünt ist.

  Entlang des Otto-Dix-Weges stockt auf der Südseite eine alte Rotbuchenreihe, die das Straßenbild sehr positiv prägt. Die Stichstraße des Otto-Dix-Weges, die in den neuen Bereich hinein führt, ist einheitlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen begrünt. Im Wendehammer liegen zentral einige öffentliche Parkplätze.

- Im **Eckbereich Greffener Straße/Marienfelder Straße** befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die vor vielen Jahren als Gaststätte umgenutzt wurde. Sie ist umringt von einem alten Hofeichenbestand, so dass das Gesamtensemble einen ortsbild-

prägenden Charakter aufweist. Nordöstlich der Gaststätte und südlich des Otto-Dix-Weges liegt eine Freifläche, die zurzeit als Wiese genutzt wird.

Zu den städtebaulichen Verhältnissen im Plangebiet wird ergänzend auf die Bestandskarten in der Anlage verwiesen. In der Gesamtschau lassen sich zum einen übergeordnet prägende Elemente innerhalb des Plangebietes identifizieren, während zum anderen Einzelquartiere aufgrund einiger Indikatoren deutlich voneinander abgegrenzt werden können.

In dem insgesamt ländlich geprägten familienbezogenen Wohngebiet wird vorwiegend gewohnt, es liegen i.W. keine störenden Nutzungen innerhalb des Areals vor. Das Wohnquartier zeichnet sich dadurch aus, dass weitgehend kein ortsfremder Verkehr durch das Gebiet fließt, jedoch besteht über die Greffener und Marienfelder Straße eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Zudem müssen nur kurze Wege zu den wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt) zurückgelegt werden. Die Anwohner sind durch die Lage am Ortsrand mit dem Fahrrad oder zu Fuß schnell im Grünen. Die weitgehend relativ großen Grundstücke sind intensiv begrünt, die meisten Straßenzüge weisen offene Vorgartenbereiche auf. Die Wohngebäude haben geneigte Dächer mit anthrazit oder roten bis braunen Dächern. Darüber hinaus liegt im gesamten Plangebiet eine lockere Bebauung in offener Bauweise vor, Hausgruppen sind nicht vorhanden.

Einzelquartiere sind durch einige prägende Elemente abzugrenzen, die i.W. auf das unterschiedliche Entstehungsalter zurückzuführen sind. Die Geschossigkeit unterscheidet sich quartiersbezogen, im WA1 bestehen durchgängig zweigeschossige Wohngebäude, während in den neueren Teilquartieren im Norden und Süden des Plangebietes die sog. 1 1/2-Geschossigkeit überwiegt. Eine flache Dachneigung ist den älteren Wohnquartieren zuzuordnen, in den Bereichen aus den 1990er/2000er Jahren haben die Wohnhäuser steilere Dachneigungen um 45°. Eine Doppelhausbebauung besteht ausschließlich in den neueren Quartieren. Zudem ist in einigen Straßenzügen eine eindeutige Stellung der Gebäudekörper zum Straßenraum ablesbar, die besonders durch die im Altquartier festgesetzten Baulinien unterstützt wird. Der Pöppelmannweg hebt sich durch einen gegliederten Aufbau der Verkehrsfläche mit Parkbuchten und Bauminseln sowie durch die nicht geradlinig verlaufende Straßenführung hervor.

b) Umgebung

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen des Außenbereiches. Westlich der Greffener Straße liegt im Norden ein Wohnquartier aus den 1990er Jahren, das durch 1- bis 1 1/2-geschossige Wohngebäude mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist. Teilweise bestehen im Norden und entlang der Greffener Straße 2-geschossige Mehrfamilienhäuser. Weiter südlich schließt sich eine Wohnsiedlung aus den 1970er Jahren an, die durch 1- bis 2- geschossige Wohngebäude mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist. Im Eckbereich zur Marienfelder Straße bestehen einige Gebäude unterschiedlichen Entstehungsdatums.

Südlich der Marienfelder Straße grenzen weitere Wohngebiete i.W. aus den 1960er/1970er Jahren an. Sie weisen eine ähnliche städtebauliche Struktur auf wie der Kernbereich des Plangebietes, jedoch treten hier auch andere Fassadenmaterialien (z.B. Putz) auf. Im Eckbereich an der Kirchstraße ist die Verwaltung eines Bekleidungsunternehmens in dem nachgenutzten Gebäude einer ehemaligen Hofstelle einge-

richtet. Im weiteren Verlauf der Marienfelder Straße Richtung Osten schließt sich der Außenbereich an, in dem neben landwirtschaftlichen Flächen einzelne Wohnhäuser oder gewerbliche Einzelstandorte (z.B. Tischlerbetrieb) vorhanden sind.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Planareal als Teil des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) festgelegt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt hier Wohnbauflächen dar. Im Norden ist ein Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Durch die fortgeschriebene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

In dem Änderungsbereich liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh liegt westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereiches in mindestens 260 m Entfernung. Naturschutzgebiete (NSG) sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)** oder **europäische Vogelschutzgebiete**.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen sind i.W. seit vielen Jahren i.W. zu Wohnzwecken bebaut. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4015 in den Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** 8 Fledermausarten, die Kreuzkröte, der Laubfrosch sowie Libellen und 18 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die überplanten Flächen stellen eine i.W. zusammenhängend bebaute Wohnsiedlung dar. Dieser Bestandteil der bebauten Ortslage unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die vorhandene Nutzung und Bebauung sowie die Verkehrsflächen. Er ist weitgehend anthropogen beeinflusst. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die vorhandenen Rahmenbedingungen und der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die gemäß der LANUV-Liste „planungsrelevanten Arten“ in NRW nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind jedoch nicht vorhanden. Aufgrund der erläuterten Gegebenheiten werden diese bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden bestandsorientierten Bebauungsplanneuaufstellung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten i.W. von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen, da das ursprüngliche Plankonzept i.W. beibehalten wird und lediglich in Teilbereichen eine Neuordnung der überbaubaren Flächen erfolgt. Die Fachbehörden werden jedoch ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Verfügung zu stellen.

b) Gewässerschutz

Im Norden des Plangebietes liegt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Gemäß der Entwicklungskonzeption ist hier ein **Entwässerungsgraben und ein Regenwasserrückhaltebecken** in naturnaher Gestaltung angelegt worden. Das Becken dient zur Regenwasserbewirtschaftung des Wohngebiets. Der Graben fließt im weiteren Verlauf als Straßengraben entlang der Greffener Straße und wieder in das Plangebiet. Er ist nicht ganzjährig wasserführend und teilweise verrohrt.

Im Osten des Geltungsbereiches wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine **Ortsrandeingrünung** ergänzt, in die ein naturnaher Graben zur Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen eingefügt werden soll. Im Zuge des Planverfahrens werden Einzelheiten zur Ausgestaltung des Grabens abgestimmt. Beeinträchtigungen der Gewässer durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden nicht gesehen.

Mit Überschwemmungen durch ein Überlaufen des bestehenden Grabens bei Starkregenereignissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Die überplanten Flächen liegen nicht im **Überschwemmungsgebiet**.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasser**verschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.3 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] stehen im Plangebiet i.W. Sandböden als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley, mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. In den äußeren Randbereichen im Nordosten und Südwesten liegt grau-brauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch (meist über podsolierten Böden), vor. Dies sind tiefreichend humose Sandböden mit überwiegend hoher Wasserdurchlässigkeit. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[2] treffen auf die Sandböden nicht zu. Die Podsol-Gley-Böden in den Randbereichen des Plangebietes sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren Bestandteil des Siedlungskörpers und weitgehend vollständig bebaut. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist bereits vor langer Zeit getroffen worden. Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen überprägt worden sind. Die Neuaufstellung des Plans beinhaltet eine kleinteilige Neuordnung der bestehenden Planungsinhalte. Wesentliche Auswirkungen auf die schutzwürdigen Böden sind nicht erkennbar.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Planung wird eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Somit trägt die Gemeinde diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung, in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 „Im Stroth“ sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

---

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Kampfmittelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Im Südwesten des Plangebietes im Eckbereich Greffener Straße/Marienfelder Straße steht ein Hofkreuz aus der Zeit um 1920, das in die Denkmalliste der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eingetragen ist. Aufgrund seiner Lage im Eckbereich und einer Einrahmung mit alten Hofeichen weist dieses Hofkreuz einen ortsbildprägenden Charakter auf. Das Baudenkmal bleibt von der Planung im Umfeld unberührt. Darüber hinaus befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei auffälligen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen

Der Ende der 1970er Jahre aufgestellte Bebauungsplan Nr. 201 „Im Stroth“ steuerte die Entwicklung des damals noch fast unbebauten Bereiches im Nordosten von Clarholz. Die bisher durchgeführten Änderungen passten die Festsetzungen an zwischenzeitlich geänderte städtebauliche Zielvorstellungen in den jeweiligen Teilbereichen des Ursprungsplanes an.

Im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung werden die Regelungen für den gesamten Geltungsbereich nach den heutigen Planungszielen überarbeitet, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft fortgeschrieben. Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz am Ursprungsplan und sollen Nachverdichtungen im verträglichen Rahmen unterstützen.

Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt neu gefasst. Damit zwingend verbunden ist die **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990**.

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. BauNVO

- **Art der baulichen Nutzung:** Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 201 „Im Stroth“ im Südwesten und Nordosten, u.a. im Bereich eines ehemaligen Gartenbaubetriebes am Otto-Dix-Weg, bisher die Nutzungskategorie des **Kleinsiedlungsgebietes** gemäß § 2 BauNVO vor. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Kleinsiedlungsgebiete sind nach ihrem Charakter auf eine einkommensergänzende Selbstversorgung durch Gartenbau, Kleintierhaltung etc. ausgerichtet. Entsprechende Nutzungen waren besonders in den ersten Dritteln des 20. Jahrhunderts von Bedeutung. Aufgrund des gestiegenen Wohlstands und des gesellschaftlichen Wandels insgesamt spielt eine solche Selbstversorgung heute keine nennenswerte Rolle mehr. Dies ist auch auf das große Angebot an preisgünstigen Nahrungsmitteln zurückzuführen, eigener Landbau und Hausschlachtung o.ä. lohnen sich heute in finanzieller Hinsicht in der Regel nicht mehr. Die Nutzung des Gartenbaubetriebes ist im Zuge der Entwicklung des Gebietes entfallen.

  Im Norden und im südlichen Kernbereich des Ursprungsplanes ist bislang ein **reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und haben in bezug auf die Nutzung der Grundstücke nachbarschützenden Charakter. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude allgemein zulässig, hinzu kommen Räume für freie Berufe. Reine Wohngebiete müssen danach als Baugebiete angesehen werden, die in besonderem Maße störungsfrei zu gestalten sind.

  Der Ursprungsplan setzt überwiegend **allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO fest. Die Nutzungsstruktur ist durch Wohnen geprägt, ein Nebeneinander nicht störender Nutzungen ist jedoch möglich.

  Die besonderen Eigenarten eines Kleinsiedlungsgebietes, wie eine landwirtschaftliche Nutzung der Gärten etc., werden im Planungsgebiet heute nicht (mehr) vorgefunden. Dies entspricht der oben erläuterten allgemeinen Entwicklungsrichtung. Ein gewisser Spielraum an Nutzungsmischung entspricht aber dennoch den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Art der baulichen Nutzung wird daraufhin den aktuellen Rahmenbedingungen und Zielen angepasst und es wird ein **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen.

  Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sehr flächenintensiv sind sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die in der Regel mit erhöhtem Publikumsverkehr verbunden sind, werden dabei nahezu im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

  Eine Ausnahme bildet lediglich der Eckbereich Greffener Straße/Marienfelder Straße (**allgemeines Wohngebiet WA5**). Hier werden nur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Aufgrund der gut erschlossenen Lage und der umgebenden Nutzungen mit der Verwaltung eines Bekleidungsunternehmens und einer Arztpra-

xis sind in diesem Bereich auch die Nutzungen nach § 4(3) Nr. 1-3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) denkbar.

- Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** ist für einige Teilflächen des Ursprungsplanes bereits festgesetzt. Die Vorgaben sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Regelungen teilweise übernommen bzw. erstmals festgesetzt. Mit dem Ziel der Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in manchen Quartieren geringfügig erhöht. Ein dem Quartierscharakter passender Rahmen wird dabei jeweils gewahrt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem fortentwickelten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

  Im Plangebiet sind im Zuge der Entwicklung der Bestandsgebäude einige „Ausreißer“ entstanden, die sich dadurch hervorheben, dass sie eine im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung deutlich höhere Anzahl von Wohneinheiten aufweisen. Diese Mehrfamilienhäuser fügen sich aufgrund der hohen Dichte mit dem damit verbundenen Stellplatzbedarf nicht in den Quartierscharakter ein. Sie beinhalten fünf bzw. sechs Wohnungen und liegen an der Mathias-Grünewald-Straße und am Otto-Dix-Weg. Die derzeit bestehende Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird bei diesen Ausreißern gesichert, eine Überschreitung wird nicht zugelassen. Eine Übertragung der hohen Zahl der Wohneinheiten auf das Gesamtgebiet wird nicht angestrebt, weil diese Entwicklung für das jeweilige Quartier unverträglich wäre.

- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:** Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden grundsätzlich in Anlehnung an den Ursprungsplan getroffen und teilweise entsprechend des inzwischen - zum Teil auf Grundlage von Befreiungen nach § 31(2) BauGB - errichteten Bestandes sowie der aktuellen Planungsziele der Gemeinde fortgeschrieben.

  Hingewiesen wird hier nochmals darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden Neuaufstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese nur um maximal 50 % überschreiten. Diese Regelung dient der Begrenzung der Versiegelung. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die BauNVO 1990 mit der Erleichterung des Dachausbaues im Sinne der Nachverdichtung gegenüber den Vorgängerfassungen der BauNVO gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

  - Die Festsetzung der Höchstmaße von **Grundflächenzahl (GRZ)** und **Geschossflächenzahl (GFZ)** werden weitgehend aus dem Ursprungsplan und seinen rechtskräftigen Änderungen übernommen. Im nördlichen und östlichen Randbereich werden sie erhöht, um eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen. Es gelten demnach folgende Werte:

Teilflächen	GRZ	GFZ
WA1 - WA6	0,4	0,8
WA7, WA10	0,4	0,6
WA8	0,4	0,7
WA9	0,4	1,0

Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten (0,4) ausgeschöpft, die Obergrenze für die GFZ (1,2) wird in allen Teilgebieten unterschritten. Die Vorgaben berücksichtigen den Bestand, bieten in einigen Bereichen zusätzliche Entwicklungsspielräume und gewährleisten insgesamt weiterhin eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

- Im Ursprungsplan war die Höhenentwicklung der Gebäude bislang nur über die **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. Vorgaben zur maximalen **Drempelhöhe** in einigen Quartieren sollten in diesem Zusammenhang große Höhensprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschossigkeit verhindern. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr nach heutigem Stand sinnvoll und rechtssicher über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Gebieten erfolgen. Die Beschränkung der Drempelhöhe entfällt somit. Die festgesetzten **Höhen** orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Teilgebiet.
- Die vorgegebene Zahl der Vollgeschosse wird i.W. beibehalten. Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes wird sie analog zur Vorgehensweise hinsichtlich der GRZ und GFZ auf maximal zwei erhöht. Die **maximale Zweigeschossigkeit** soll in Kombination mit der Vorgabe der Traufhöhe eine angemessene Nachverdichtung in den bestehenden Gebäuden bzw. Quartieren ermöglichen.

Im homogen geprägten Kern des Plangebietes (WA1) setzt der Ursprungsplan die Zweigeschossigkeit zwingend fest. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen, um den Charakter des Quartiers mit dem weitgehend einheitlichen Erscheinungsbild zu erhalten, eingeschossige Gebäude würden das einheitliche Straßenbild stören und entsprechen darüber hinaus nicht dem Ziel der Nachverdichtung. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe weiter unterstützt. Zur Wahrung der sehr einheitlichen Straßenzüge im WA1 wird hier neben der zwingenden Zweigeschossigkeit daher auch ein Mindest- und Höchstmaß für die Traufhöhe vorgegeben.

In den Änderungsbereichen im Süden und Norden bestehen bereits konkrete Regelungen zur Höhenentwicklung. Diese werden weitgehend übernommen und teilweise geringfügig entsprechend der erteilten Befreiungen gebietsverträglich angepasst.

Für die einzelnen Wohngebietsbereiche erfolgen zusammenfassend folgende Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen:

Teilflächen	Traufhöhe	Firsthöhe	Zahl der Vollgeschosse
WA1	mind. 5,5 m		
	max. 6,0 m	max. 9,5 m	zwingend zweigeschossig
WA2, WA4	max. 4,3 m	max. 9,5 m	max. zweigeschossig
WA3	max. 6,0 m	max. 10,5 m	max. zweigeschossig
WA5	max. 6,0 m	max. 11,5 m	max. zweigeschossig
WA6	max. 6,3 m	max. 10,5 m	max. zweigeschossig
WA7, WA10	max. 3,8 m	max. 9,0 m	max. zweigeschossig
WA8	max. 3,8 m	max. 9,5 m	max. zweigeschossig
WA9	max. 6,5 m	max. 11,0 m	zwingend zweigeschossig

Das Bestandsgebäude Dürerstraße 19 (Flurstück 175) ist nach den vorliegenden Bauakten höher als die Gebäude in der Umgebung. Bei An- und Umbauten im Altbestand können deshalb ggf. Höhenüberschreitungen bzw. Höhenunterschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen. Das Bestandsgebäude Pöppelmannweg 35 (Flurstück 464) weist zudem eine höhere Traufhöhe als im Quartier üblich auf. Hier können ebenfalls ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen. Entsprechende Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird die Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße festgelegt.

- Aufgrund der angestrebten gebietsverträglichen Weiterentwicklung wird die **Bauweise** in weiten Teilen des Geltungsbereiches wie im Ursprungsplan auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. In zwei Teilflächen wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, einerseits im Bereich der alten Hofstelle nördlich der Straße Im Stroth und östlich der Greffener Straße sowie andererseits für die westlichsten Baufelder nördlich des Pöppelmannweges und östlich der Greffener Straße. Diese Umwandlung erfolgt bestandsorientiert, es sind bereits überwiegend Einzelhäuser entstanden. Langfristig soll sich die bestehende Struktur weiterentwickeln, Hausgruppen fügen sich in das städtebauliche Umfeld nicht ein. Die abweichende Bauweise im WA5 wird aufgrund der besonderen Gebäudestruktur, die im gesamten Plangebiet nur in diesem Bereich auftritt, übernommen. Die Gaststätte soll sich so im Gebäudebestand weiterentwickeln können.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden i.W. durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich überwiegend nach den Regelungen des Ursprungsplanes und seiner rechtskräftigen Änderungen. Bei der Neuordnung der überbaubaren Flächen finden u.a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Nachbarverträglichkeit, Randlage zum Außenbereich und die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass im Plangebiet unter Beachtung dieser Belange ein Nachverdichtungspotenzial vornehmlich in An- und Erweiterungsbauten besteht. Es sind nur wenige Möglichkeiten für zusätzliche Baugrundstücke bzw. Einzelbauten vorhanden.

In Teilbereichen wird die Tiefe der überbaubaren Flächen vergrößert, um An- und Umbauten im Sinne der Nachverdichtung zu erleichtern (WA1, 2, 4, 7). Nördlich der Straße Im Stroth und östlich der Greffener Straße werden die überbaubaren Flächen entsprechend der heutigen Situation in der Örtlichkeit neu geordnet. Über die bestehende alte Hofstelle wird ein großes Baufenster gelegt, um den Bestand zu fassen und den inneren Bereich für Nachverdichtung offen zu halten. Entlang der Greffener Straße entsteht eine neue Linienführung der Baugrenze, um die westlichen Grundstücksbereiche einheitlich von der Bebauung frei zu halten (WA8, westlicher Bereich).

Zwischen den Bauzeilen am Pöppelmannweg und an der Straße Im Stroth wird ein neues Baufeld eingefügt und ein weiteres im östlichen Bereich vergrößert (WA8, zentraler und östlicher Bereich). Hier ist eine Hinterliegerbebauung aus Einzelhäusern grundsätzlich möglich, Voraussetzung wäre eine veränderte Grundstücksteilung. Die Ergänzungen der überbaubaren Flächen dienen insgesamt einer gebiets- und nachbarschaftsverträglichen Weiterentwicklung.

In dem Teilbereich zwischen Greffener Straße und Riemenschneiderweg bzw. nördlich des Otto-Dix-Weges erfolgt entsprechend der örtlichen Situation und der Zielvorgabe der geordneten Innenentwicklung unter Wahrung vorhandener Prägungen eine Anpassung der überbaubaren Flächen (WA2, 4, 6). Zum Schutz der ortsbildprägenden ehemaligen Hofstelle an der Dürerstraße wird das Baufenster im südlichen Bereich verkleinert. Angemessene Anbauten sind weiterhin möglich (WA3).

In dem Quartier im Kern des Plangebietes werden die rechtskräftig festgesetzten **Baulinien** übernommen, um die bestehenden Raumkanten langfristig zu sichern. So wird weiter zum Erhalt des homogenen Erscheinungsbilds des inneren Quartiers beigetragen.

Garagen und Carports sind zukünftig im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich, gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen auf den öffentlichen Raum.

- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** wird entsprechend der im Bestand vorherrschenden Ausrichtung der Gebäude im gesamten Plangebiet bis auf wenige Teilflächen vorgegeben. Die Regelung sichert langfristig eine umgebungsverträgliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug und zudem eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden und Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Der Ursprungsplan beinhaltet bereits **örtliche Bauvorschriften nach § 9(4) BauGB i.V.m. BauO NRW**. Dies betrifft begrenzende Festsetzungen zu Dachaufbauten und Beschränkungen von Einfriedungen. Im Zuge der Änderungen des Bebauungsplanes sind für die entsprechenden Teilbereiche weitere unterschiedliche Vorgaben zu Dachaufbauten, Einfriedungen, Fassadengestaltung etc. hinzu gekommen. Im Zuge der Neuaufstellung werden die gestalterischen Regelungen aus dem Ursprungsplan teilweise übernommen, in

Teilbereichen angepasst und besonders bezüglich der Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt. Darüber hinaus werden sie zur inhaltlichen Verdeutlichung teilweise redaktionell überarbeitet und in den Formulierungen vereinheitlicht.

Die Regelungen dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes und sollen die vorhandene Prägung der Quartiere auch hinsichtlich der baugestalterischen Aspekte angemessen weiterentwickeln. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den jeweiligen Quartierscharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert, daher lässt der Bebauungsplan i.W. nur das Satteldach zu. Die **Dachform** wird je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Bestandssituation der einzelnen Gebiete abgestimmten Dachneigung ermöglicht. Im WA3 wird entsprechend des Bestandes zudem das Walmdach zugelassen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Im Ursprungsplan sind Dachaufbauten nur bei maximal zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung ab 48° zulässig. Im Zuge der Bebauungsplanänderung Nr. 201 III/01. wurden für den Kernbereich des Bebauungsplanes generell Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Um diese städtebaulich verträglich in das Gesamtbild zu integrieren, wurden darüber hinaus Regelungen zur Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Dachfarbe in den Plan aufgenommen. Dies ermöglichte den Ausbau des Dachgeschosses der bestehenden eingeschossigen Gebäude im östlichen und südlichen Randbereich. In den Änderungsbereichen, in denen i.W. in den 1990er/2000er Jahren Gebäude errichtet wurden, bestehen andere Vorgaben. Zukünftig sollen Dachaufbauten im gesamten Plangebiet zulässig sein, da sie in ländlich geprägten Wohnquartieren einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung bieten.

Um zu sichern, dass Aufbauten etc. maßstäblich und angepasst in die Dachflächen integriert werden, werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten im gesamten Plangebiet in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

Darüber hinaus wird eine einheitliche Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglicht die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten,

die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Im Plangebiet und der Umgebung überwiegt die Dachfarbe anthrazit. Vor diesem Hintergrund werden quartierstypische anthrazitfarbene Dacheindeckungen empfohlen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Zudem wird die bisher für Teilbereiche geltende Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden** aktualisiert und auf das ganze Plangebiet ausgeweitet. Zur Erhaltung des harmonischen Erscheinungsbildes des Quartiers WA1 wird für diesen Bereich eine restriktivere Fassadengestaltung vorgegeben. Im WA1 sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude weiterhin als rotes Ziegelmauerwerk auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck zu erhalten. Im restlichen Plangebiet sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude aus rotem bis braunem Ziegelmauerwerk oder mit Putz in hellen Farben auszuführen. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzhäuser sind nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt, dass bis zu einem Drittel der Ansichtsflächen von Außenwänden auch in anderen Materialien ausgeführt werden kann. Insbesondere bei An- und Umbauten im Altbestand können Abweichungen von den Vorgaben zugelassen werden. Die Regelungen dienen der angemessenen Eröffnung von Fassadengestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauherren sowie der Berücksichtigung des Bestandes.

Die bestehenden Festsetzungen zur Fassadengestaltung bezogen sich nicht auf die Außenwandflächen von in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten. Die meist nachträglich errichteten Gauben sind überwiegend mit Schiefer- und zum Teil Holzverkleidung ausgeführt worden. Vor dem Hintergrund dieser heterogenen Struktur werden in der Abwägung keine ausreichenden Argumente für weitere restriktive Vorgaben zur Materialität von Dachgauben gesehen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist hinsichtlich der Straßenraumwirkung die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Ein harmonisches Gesamtbild des städtebaulich einheitlichen Baukörpers soll gesichert, gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien sollen vermieden werden.

Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen beinhalten unterschiedliche Vorgaben zu **Einfriedungen.** Diese werden im Zuge der Neuaufstellung teilweise übernommen oder angepasst. Im WA1 sind weiterhin Einfriedungen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie/Baugrenze unzulässig, um das bestehende harmonische Erscheinungsbild des Quartiers langfristig zu erhalten. Zudem gilt entlang der L 806 die Vorgabe, die Grundstücke zur Straße durchgängig in einer Höhe von

2,0 m einzufrieden, um eine geschlossene einheitlich begrünte Einfriedung zu erhalten, zum Lärmschutz beizutragen und einen Sichtschutz der Wohngartenbereiche zu erwirken.

4.2 Belange des Verkehrs

Die **Erschließung** des Plangebietes wird im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht geändert, sie ist weiterhin über das bestehende Straßennetz gewährleistet. Die Straße Im Stroth und die Greffener Straße (K 13) haben eine Sammelfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungen. Zudem hat die Kreisstraße überörtliche Funktion, sie führt Richtung Norden nach Harsewinkel und Greffen. Die südlich des Plangebietes verlaufende Marienfelder Straße (L 806) stellt den Abfluss des überörtlichen Verkehrs Richtung Osten nach Harsewinkel, Marienfeld und im weiteren Verlauf nach Bielefeld sicher. Richtung Südwesten führt sie auf die Beelener Straße (B 64), die die Anbindung an die weiteren überörtlichen Verkehrswege gewährleistet.

Für die Greffener und Marienfelder Straße ist auf Höhe des Geltungsbereiches des Planes jeweils eine maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h vorgegeben, auf den im Plangebiet liegenden Anliegerstraßen darf maximal 30 km/h gefahren werden. Der Pöppelmannweg ist als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Im Plangebiet ist durch die Unterstützung angepasster Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht mit einem maßgeblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, eine relevante Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht erkennbar.

Die Erschließung der privaten Grundstücke an der Marienfelder Straße (L 806) und der Greffener Straße (K 13) erfolgt i.W. über die quartiersinternen Wohnstraßen. Entsprechend dem Ursprungsplan wird entlang der Kreis- und Landesstraße ein **Zu- und Abfahrtsverbot sowie Zugangsverbot für Fußgänger und Radfahrer** in den Bebauungsplan aufgenommen. Bestehende Zugänge und Zufahrten zu den vorhandenen Nutzungen haben Bestandsschutz. Im Zuge der Planung soll geklärt werden, ob die bestehenden Zufahrts-/Zugangsverbote weiterhin aufrecht erhalten werden sollen.

Über die Marienfelder Straße verkehren **Buslinien**, auch ist der **Clarholzer Bahnhof** sehr gut zu erreichen. Das gesamte Plangebiet ist für **Fußgänger und Radfahrer** gut erschlossen, die einzelnen Quartiere sind durch ein Netz von Wegen miteinander verbunden. Deren Gestaltung und Ausstattung entspricht jedoch in Teilen nicht den heutigen Ansprüchen an Gestaltung und Aufenthaltsqualität. An der Greffener und Marienfelder Straße verlaufen angemessen ausgebaute Fuß- und Radwege, die die Verbindung in Richtung Ortskern sicherstellen. Südlich der Gaststätte an der Marienfelder Straße besteht eine Ampel, die auch Kindern einen sicheren Weg über die Landesstraße z.B. zum Kindergarten ermöglicht.

Öffentliche Stellplätze sind im Pöppelmannweg, in der Straße Im Stroth und im Otto-Dix-Weg eingerichtet. Zudem kann in den breit angelegten Anliegerstraßen geparkt werden. **Private Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Parallel zur frühzeitigen Beteiligungsphase gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wird die Relevanz von Lärmeinwirkungen durch **Verkehrs- und Gewerbelärm** für das Plangebiet geprüft.

Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt eine **Gaststätte mit Saalbetrieb**, jedoch besteht das umliegende Wohngebiet bereits und es sind keine besonderen Probleme hinsichtlich der Geräuschimmissionen in diesem Quartier bekannt. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 rückt keine zusätzliche Baumöglichkeit an die Gaststätte heran. Eine Problematik hinsichtlich Lärm wird hier vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind bisher nicht bekannt. Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc., liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird hier nach heutigem Stand nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten ggf. anderweitige Erkenntnisse der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mitzuteilen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt.
- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.
- Im Norden des Plangebietes verläuft durch die Grünfläche eine **Gasfernleitung**. Diese wird entsprechend des Ursprungsplanes mit einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beidseits der Leitungstrasse) festgesetzt.
- Die bestehenden **Trafostationen** werden als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die Stromversorgung weithin zu sichern.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche **Versickerung des Niederschlagswassers** ist auf den überwiegend bereits seit Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, vollständig bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver-

und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken der Altanlieger soll im Rahmen der Bauleitplanung daher verzichtet werden.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 201 einschließlich seiner Änderungen weitgehend bebaut worden. Die Gärten der Alteigentümer sind in ortstypischer Weise vollständig durchgrünt.

Im zentralen Teil des Plangebiets sind eine große und eine kleinere Fläche als Spielplätze angelegt worden, in der nördlichen Grünfläche liegt ein weiterer Spielplatz. Diese Flächen sind teilweise mit solitär stehenden Sträuchern eingegrünt. Das Fachwerkgebäude einer ehemaligen Hofstelle an der Straße Im Stroth wird von alten Hofeichen eingerahmt. Zudem befindet sich im Eckbereich Greffener Straße/Marienfelder Straße auf dem privaten Grundstück der Gaststätte eine Baumgruppe mit alten Hofeichen.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Neuaufstellung ist die Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Ziele der Gemeinde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht nur wenig Spielraum für Umplanungen. Die für die jüngeren Wohnquartiere bereits formulierten **grünordnerischen Ziele** bleiben maßgeblich für die vorliegende Neuaufstellung. Planungsziel ist zudem die bessere Beachtung der vorhandenen Strukturen.

- Der erhaltenswerte **Baumbestand**. (v.a. Eichen) im Bereich zweier ehemaliger Hofstellen wurde mit Kronentraufe eingemessen und wird aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt.
- Die drei vorhandenen **Spielplätze** werden weiterhin bestandsorientiert als **öffentliche Grünflächen** mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Aufgrund des Planungszieles, den zu erwartenden bzw. teilweise schon erfolgten Generationswechsel zu unterstützen und zu gewährleisten, dass diese Siedlungsbereiche auch langfristig attraktive Bestandteile des Ortsteiles bleiben, sollen die Spielflächen erhalten bleiben. Besonders die beiden im Altquartier bestehenden Spielplätze weisen ein hohes Potenzial auf, als multifunktionale Flächen attraktiv umgestaltet zu werden. Sie liegen entlang der durchgängig bestehenden fußläufigen Verbindung, die von der Greffener Straße bis zur Dürerstraße führt. Zudem sind sie in das Quartier integriert und könnten als Treffpunkt oder Quartiersplatz für die Anwohner aufgewertet werden. Zurzeit besteht ein gewisses Konfliktpotenzial durch die Nutzung der Flächen durch ältere Jugendliche in Randzeiten des Tages. Mit der angestrebten Umgestaltung soll die Attraktivität der Spielplätze und somit des gesamten Quartiers gesteigert werden. Das Thema soll außerhalb der Bauleitplanung im Zuge der parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weiter behandelt werden.
- Die Festsetzungen einer **öffentlichen Grünfläche mit überlagernder Fläche für Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-**

schaft im Norden des Plangebietes werden mit dem Ziel der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft aus dem Ursprungsplan übernommen.

- Im östlichen Randbereich wird der Geltungsbereich um eine weitere **öffentliche Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** erweitert. Mit der Ergänzung einer bestehenden Obstbaumpflanzung durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen für standortgerechte, heimische Obstbäume soll ein begrünter, harmonischer Ortsrand geschaffen werden. In dieser Fläche soll darüber hinaus ein naturnah gestalteter Graben angelegt werden.

  Die Festsetzungen zu den einzelnen Flächen für Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Zuge des Verfahrens weiter abgestimmt und entwickelt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich bestehende erhaltenswerte Bäume (i.W. verbliebene Hofeichen) werden planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet stellt eine seit Jahren vorhandene Wohnsiedlung zwischen der Marienfelder und Greffener Straße dar. Nördlich und östlich liegen weitläufige Ackerflächen. Durch die öffentliche Grünfläche im Norden ist der Siedlungsbereich vom weiteren Landschaftsraum abgegrenzt und unterliegt im Inneren verschiedenen Störeinflüssen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe eines Landschaftsschutzgebietes des Kreises Gütersloh. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier insoweit nicht erforderlich.

Der im Norden verlaufende Graben ist in ausreichendem Abstand zu den überbaubaren Flächen hergestellt worden. Für den neu anzulegenden Wasserlauf im Osten ist dies im Rahmen der weiteren Planung der Entwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, die 10 m breite öffentliche Grünfläche besitzt hierfür ausreichenden Spielraum. Vor diesem Hintergrund werden die Belange des Gewässerschutzes ausreichend berücksichtigt.

c) Eingriffsregelung

Die Aufstellung, Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele bestehen. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Vorgeschichte wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2.1 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung darüber hinaus durch angepasste Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstücks-

tiefen) sowie durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Plangebiet werden zudem planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird eine weitere Grünfläche im östlichen Randbereich festgesetzt, um auch hier einen harmonischen Ortsrand zu schaffen.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planaufstellungen, -änderungen etc. zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, es haben sich entsprechend des bestehenden Baurechtes maßgeblich Wohnnutzungen etabliert. Die Überplanung des Ursprungsplanes und seiner Änderungen erfolgt weitgehend bestandsorientiert.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ bleibt überwiegend erhalten, im Randbereich erfolgt eine geringe Erhöhung. Die überbaubaren Flächen werden in Teilbereichen ausgeweitet, insbesondere im Quartierinnenbereich nördlich der Straße Im Stroth sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dagegen wird das Baufeld südlich der Dürerstraße (WA3) verringert.
- Mit der bestandsorientierten Planung unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte des Ursprungsplanes und seiner Änderungen sowie der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zwingend einhergehenden Umstellung auf die BauNVO 1990 wird das Ausmaß der ermöglichten Versiegelung begrenzt. Auf der bisherigen Rechtsgrundlage war in weiten Teilen des Plangebietes eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen bzw. Stellplätze möglich. Nach § 19(4) BauNVO 1990 darf die festgesetzte GRZ hierdurch nur um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Gemeinde geht somit davon aus, dass die Bebauungsplanneuaufstellung keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird daher kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung ggf. geringe Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige

Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Anbauten, Nachverdichtungen). Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Unterstützung der Siedlungsentwicklung im Bestand sowie die Sicherung der erhaltenswerten Bäume (alte Hofeichen) im Plangebiet.

6. Bodenordnung

Überplant werden bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m^2*
Allgemeine Wohngebiete	**133.740**
Verkehrsfläche, davon	**24.720**
- öffentliche Straße	17.410
- Fuß-/Radweg, öffentlich	1.750
- Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich	5.560
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz	**1.925**
Öffentliche Grünflächen/Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, davon	**14.175**
- Fläche A	7.225
- Fläche B1	2.560
- Fläche B2	660
- Fläche C	2.550
- Fläche D	1.180
Fläche für Versorgungsanlagen	**60**
Gesamtfläche Plangebiet ohne Aufhebungsbereich	**174.620**
Aufhebungsbereich	**19.635**
Gesamtfläche Plangebiet	**194.255**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 201 – N „Im Stroth“ ist durch den Gemeinderat am 14.11.2007 gefasst worden (VL-111/2007).
(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

a) Planentscheidung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2009