

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Herzebrock:

Begründung zur 01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Südlich des Kirchplatzes“ *

1. Bebauungsplan Nr. 228 und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 228 wurde als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt und 1989 als Satzung beschlossen, auf dieses Planverfahren wird insgesamt verwiesen. Überplant wurden wichtige Teile der historisch gewachsenen Dorfstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft des denkmalgeschützten Kirchplatzringes. Die städtebauliche Ordnung im alten Dorfkernbereich und in der zunehmenden Wohnnachbarschaft sollte gesichert werden, gesteuert wurde die sich abzeichnende Nachverdichtung und gewerbliche Umstrukturierung.

Der B-Plan Nr. 228 sieht in dem Quartier zwischen Gütersloher Straße, Gildestraße, Hopfengarten, Bleich- und Bolandstraße ein *allgemeines Wohngebiet* vor, Geschäftsnutzungen etc. sind in diesem Rahmen vorhanden. Nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4(3) Nr. 2 BauNVO sind jedoch nach § 1(6) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig, hier kommt in der o.g. Situation die städtebauliche Zielsetzung zum Ausdruck.

Die sonstigen Festsetzungen sind i.w. bestandsorientiert getroffen worden:

- Entlang der Hauptstraßen sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt,
- im Bereich Hopfengarten: Festsetzung II^D, das 2. Geschöß ist nur im Dachraum zulässig.
- Die überbaubaren Flächen entlang der Hauptstraßen überplanen den Bestand, rückwärtige Erweiterungen sind jedoch nicht zulässig; im Bereich Hopfengarten wurde die einsetzende Neubebauung aufgegriffen, die Bauflächen sind tlw. rückwärtig angeordnet. Der Blockinnenbereich mit tlw. alten Gartenstrukturen wurde darüber hinaus nicht überplant.

2. Vorgehensweise und Ziele der 1. Änderung

In den letzten Jahren sind weitere Wohnbauten und Erweiterungsmaßnahmen v.a. am Hopfengarten im Rahmen des Bebauungsplanes errichtet worden. Am Hopfengarten sind bereits Bauvorhaben zurückgesetzt vom Straßenraum errichtet worden. Erweiterungswünsche liegen auch für den Abschnitt Gildestraße vor, hier sind jedoch aufgrund der weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung Baumaßnahmen nur rückwärtig und außerhalb der überbaubaren Flächen des B-Planes auf den etwa 50 m tiefen Grundstücken möglich.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat diese Anregungen geprüft und beschlossen, ein Änderungsverfahren einzuleiten, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung auf den rückwärtigen Baugrundstücken bzw. im Innenbereich durchzuführen. Zunächst wurden im Rahmen einer Voruntersuchung intensiv Grundsatzfragen und verschiedene Erschließungsvarianten im Fachausschuß und im Rat beraten. Erarbeitet wurden 4 Varianten; die wesentlichen Planungsziele sind als Ergebnis der Diskussionen:

* Planungsstand: Dezember 1997

- a) Zulassung einer vertretbaren Nachverdichtung, die z.B. im Zuge des Generationswechsels eine familienbezogene Zweitbebauung auf dem Grundstück ermöglicht.
- b) Ergänzend zu a): Überarbeitung der Festsetzungen des Altplanes und eindeutige Begrenzung der Nutzungsmaße, um eine unverträgliche bauliche (Aus-)Nutzung zu verhindern, verbunden hiermit ist die Qualifizierung des B-Planes i.S. des § 30(1) BauGB und die Umstellung auf die BauNVO 1990.
- c) Überarbeitung der unzulässigen Festsetzung II^D und Ersatz durch geeignete Festsetzungen, (auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen sei verwiesen).

3. Planungskonzeption und Inhalte der 01. Änderung

Im Regelfall ist eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang positiv zu bewerten, da der Siedlungsdruck auf den Außenbereich verringert werden kann und sich in bereits gut erschlossenen Lagen ökonomische und ökologische Vorteile bieten.

Voraussetzung ist, daß die Grundstücke ausreichend bemessen sind, die Infrastruktur tragfähig genug ist und daß möglichst keine siedlungsökologisch wertvollen Grünbestände beansprucht werden. Im vorliegenden Fall besitzen die Gärten allerdings eine überdurchschnittliche Wertigkeit. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der in der Anlage beigefügt wird.

Im Ergebnis entscheidet sich der Rat der Gemeinde nach Abwägung der bekannten öffentlichen und privaten Belange für die Einleitung des Planverfahrens. Auf Basis des Fachbeitrages sind i.S. des § 8a BNatSchG externe Ersatzmaßnahmen zu prüfen.

Vorgesehen wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die als mittlere, dritte Bauzeilen i.w. parallel zur vorhandenen Bebauung und zu den Parzellengrenzen angeordnet ist und somit die gegenseitige Beeinträchtigung durch Lage, Einsichtnahme oder Verschattung möglichst minimiert.

Die Planungsvorschläge erarbeiteten Varianten mit zentraler öffentlicher Erschließung oder privaten Lösungen durch Stichwege. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und als Ergebnis diverser Vorgespräche wurde eine Variante gewählt, die lediglich private Erschließungen und Ver-/Entsorgung über die jeweiligen Grundstücke erlaubt. Dringend empfohlen werden hierbei gemeinsame Zufahrten für jeweils 2 Grundstücke. Eine private Grenzregelung kann im Einzelfall erforderlich werden, um auf tlw. schmalen Grundstücken eine sinnvolle Bebauung realisieren zu können.

Das vorhandene Erschließungssystem mit den angrenzenden örtlichen Hauptverkehrsachsen kann das mit der Bebauung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen.

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

Durch die 01. Änderung des B-Planes Nr. 201 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung nach heutigen Planungszielen getroffen. Die Festsetzungen sollen städtebauliche Ordnung und Bauvolumen im Innenbereich verträglich für die Nachbarschaft absichern und ebenso die Randbebauung hiervon abgrenzen.

Übernommen wird die Festsetzung der Bauflächen als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO, dieses entspricht der örtlichen Situation. Gewerbebetriebe werden analog zum Altplan ausgeschlossen.

Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen GRZ und GFZ** werden als Obergrenzen aufgrund der teilweise im Bestand bereits beengten Situation festgesetzt (entspricht i.w. der bisherigen Bewertung i.S. des § 34 BauGB).

Mit Hinweis auf Planungsziele und Rahmenbedingungen wird im Innenbereich auf eine **eingeschossige Bauausführung** abgestellt, als nachvollziehbare und in der Nachbarschaft verlässliche Bestimmung werden **Trauf- und Firsthöhen** entsprechend festgesetzt. Ansonsten bleiben 2 Vollgeschosse zulässig; Höhenmaße werden in Anlehnung an den Bestand auch hier getroffen, da der Altplan im Bereich Hopfengarten die nichtige Festsetzung II^D enthält und ansonsten keine Aussagen hierzu getroffen hatte. Unmaßstäbliche Baukörper sind bisher u.U. möglich.

Vorgeschrieben wird zur Sicherung der o.g. Planungsziele und für den Bedarf an familien-gerechten Bauplätzen die **offene Bauweise** mit Einzel- und Doppelhäusern. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubarer Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt.

In den inneren Teilfläche **WA I** wird nach § 9(1)6 BauGB die **Zahl der Wohnungen** beschränkt: Gesichert werden sollen hiermit familiengerechtes Wohnen, die funktionale Gliederung des Gebietes und jeweils nur maßvolle Verdichtung in der beengten Innenlage i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die vorhandene Wohnbebauung Hopfengarten mit i.w. typischem Ein- und Zweifamilienhaus-Charakter.

5. Überschreitung der GRZ

Das Änderungsgebiet ist Teil der Keimzelle des Dorfes Herzebrock (Kirchdorf) im unmittelbaren Anschluß an den historischen Kirchplatz.

Der Bereich an der Gildestraße ist daher seit langem mit z.T. flächenintensiveren Gebäuden bebaut die überwiegend Wohnzwecken dienen.

Der WA-Charakter des Gebietes soll daher auch zukünftig erhalten bleiben.

Eine Festsetzung von MI- oder MK-Gebiet und damit eine Erhöhung der GRZ / GFZ entspricht nicht der vorhandenen Struktur und den städtebaulichen Erfordernissen.

Für die Bauzeile entlang der Gildestraße und der Gütersloher Straße ist der Bestandsschutz maßgebend, während für den hinteren Teil (WA I) mit Hinblick auf die Nachbarbebauung am Hopfengarten die Obergrenze der GRZ ausreichend sein sollte.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage, Zentralität, Zuordnung zum Ortskernbereich ist es jedoch angezeigt um die beabsichtigte Nachverdichtung zu ermöglichen u. U. im Einzelfall auf den einzelnen Grundstücken eine höhere GRZ (Grundflächenzahl) zuzulassen i. S. des § 19 Abs.4, Satz 4 BauNVO.

6. Sonstige Belange:

a) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Das Gebiet in der Innerortslage ist erschlossen, die fallweise Nachverdichtung erfolgt lediglich auf rückwärtigen Grundstücksflächen; auf eine Vorschrift i.S. des § 51 a LWG wird daher verzichtet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen insbesondere, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz erforderlich werden (vgl. *Einführungserlaß.* zum *Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz* MBl.NW 1994 S. 1426, Kapitel 10.4).

Der landschaftspflegerische Beitrag (siehe Anlage) prüft die Flächenqualität und führt eine Eingriffsermittlung i.S. des § 8a BNatSchG durch. Die Planänderung bereitet Eingriffe vor, die aufgrund ihrer Festsetzungen durch erstmals zulässige rückwärtige Erschließung und Bebauung erfolgen werden. Im Fachbeitrag werden diese quantifiziert.

Die Gemeinde entscheidet sich in Abwägung aller Belange trotz der überdurchschnittlichen Wertigkeit der Gärten für eine Überplanung und Nachverdichtung in der zentralen Innerortslage. Im weiteren Verfahren soll eine verfügbare externe Kompensationsfläche hierfür eingebracht werden, auf eine Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken wird deshalb verzichtet.

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

d) Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

7. Hinweis:

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

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 1997

in Abstimmung mit der Verwaltung:

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

