

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, ORTSTEIL HERZEBROCK:

BEGRÜNDUNG ZUR V/03. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 205 „PÖPPELKAMP“¹

Gliederung:

1. Ausgangslage
2. Planungsziel und Inhalt der V/03. Änderung
3. Bebauungsplan Nr. 205 und städtebauliche Entwicklung
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 205
 - 3.2 Planänderungen und städtebauliche Entwicklung
4. Begründung der Planänderung
5. Sonstige Belange
6. Zusammenfassung

1. Ausgangslage

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 205 „Pöppelkamp“ sind im Zuge des erheblichen Wohnraumbedarfes der letzten Jahre eine Reihe von Bauvorhaben durchgeführt worden, die in einigen Bereichen zu erheblichen Nachverdichtungen geführt haben und teilweise städtebaulich problematisch sind. Zeitgleich begannen Auseinandersetzungen innerhalb der Bürgerschaft um die städtebauliche und verkehrliche Ordnung sowie Parkraumproblematik im Gebiet, die mit der o.g. Nachverdichtung zusammenhängen, teilweise aber auch eher „allgemeiner“ Natur sind und auf Generationswechsel und zunehmenden Motorisierungsgrad der Gesamtbevölkerung zurückgehen.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für den Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Notwendigkeit, die Entwicklungen im Gebiet unter städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten zu prüfen und ggf. planerisch tätig zu werden. Vorbereitend hat das Bauamt der Gemeinde u.a. die jeweils vorhandenen Wohneinheiten zusammengestellt, ebenso wurden Verkehrszählungen und eine Testphase zur Verkehrslenkung durchgeführt.

2. Planungsziel und Inhalt der V/03. Änderung

Die wesentlichen Ziele dieser Bebauungsplan-Änderung sind:

- die in großen Abschnitten homogene städtebauliche Eigenart des Baugebietes im Sinne der zugrunde liegenden detaillierten Planung soll dauerhaft gesichert werden;
- Fehlentwicklungen durch unverhältnismäßige Nachverdichtung auf Restflächen zwischen reiner Familienhausbebauung und langfristige Umstrukturierung sollen vermieden werden.

Beschränkt wird gem. § 9(1)6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Ausgegangen wird hierbei von einer angemessenen Aufgabenteilung der Teilbereiche und von einer sinnvollen Zuordnung zu den örtlichen Hauptverkehrsachsen.

¹ Planungsstand: Vorentwurf 5/96

Die Überlegungen führen zu einer Quartiergliederung:

Nicht einbezogen in die Änderung wird der Bereich entlang der Möhlerstraße sowie verdichtete Bauflächen beidseits des Pöppelkamps und der Wagenfeldstraße. Diese sind verkehrlich gut erschlossen, etliche Mehrfamilienhäuser und Mietwohnungsbau sind hier realisiert worden, weitere Baumöglichkeiten bleiben erhalten. Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche geht aus der Plankarte hervor, festgesetzt wird für die übrigen Flächen:

- *Teilbereich 1* mit weitgehender 1- bis 1¹/₂-geschossiger Einfamilienhausbebauung: Beschränkung der Wohnungszahl auf max. 2 je Wohngebäude bzw. 1 pro Doppelhaushälfte; dieses entspricht dem Bestand, lediglich 2 Ausnahmen genießen Bestandsschutz.
- *Teilbereich 2* mit überwiegend 2-geschossiger Ein-/Zweifamilienhausbebauung: Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 3 je Wohngebäude bzw. 2 pro Doppelhaushälfte. Im westlichen Abschnitt entspricht dieses durchweg dem Bestand, im östlichen Abschnitt sind einige Ausnahmen vorhanden (ebenfalls Bestandsschutz).

3. Bebauungsplan Nr. 205 und städtebauliche Entwicklung

3.1 Bebauungsplan Nr. 205

Der **Bebauungsplan Nr. 205 „Pöppelkamp“** ist bereits 1969 aufgestellt und zu Beginn der 70er Jahre überarbeitet worden, er basiert auf strengen städtebaulichen Ordnungsprinzipien. Zum Verständnis der heutigen Problematik ist daher zunächst eine nähere Betrachtung der Rahmenbedingungen notwendig. Das Planungskonzept sah eine klare Gliederung in ein- oder zweigeschossige Bauabschnitte sowie in Bereiche für Mietwohnungsbau vor. Diese Aussagen wurden im Zuge der 2. Änderung und Ergänzung des Plangebietes 1979 bedarfsgerecht weiterentwickelt; maßgebliche städtebauliche Inhalte sind im Überblick:

- Im Norden und Osten (Hauptstraßen, Gemengelagen) sind *Mischgebiete* und *allgemeine Wohngebiete*, im Gebietsinneren und im Süden *reine Wohngebiete* festgesetzt worden.
- Die Erschließung des Plangebietes folgt streng hierarchischen Prinzipien und führt über die Wohnsammelstraße hin zu Verästelungen mit Anliegerstichwegen. Die Straßenraumbreiten variieren entsprechend zwischen 12 m bis 5 m; Stichwege sind z.T. nur 3 m breit und haben keine oder nur gering dimensionierte Wendeanlagen.
- Die der örtlichen Haupteerschließung *Möhler Straße* (K 52) und *Feldmannsweg* zugewandten Quartiere sind überwiegend zwingend zweigeschossig festgesetzt worden, im mittleren Plangebiet zwischen *Th.-Körner-Straße* und *Pöppelkamp* (östlicher Ast) sowie am südlichen Ortsrand wurden eingeschossige Bauungsformen vorbereitet.
- Im Gebietszentrum um den Kindergarten herum wurde der ursprünglich vorgesehene Mietwohnungsbau deutlich zugunsten von Einfamilienhäusern reduziert, 2 Wohnblöcke sind realisiert worden.
- Die Neubebauung wurde detailliert und streng mit Vorgaben zur Bauweise (auch Sonderbauweisen), Dachlandschaft oder zu zwingenden Firstrichtungen durchgestaltet. Nahezu sämtliche Straßenfluchten wurden zwingend durch Baulinien überplant.
- Garagenstandorte wurden im Ursprungsplan in zweigeschossigen Quartieren in erheblichem Maße verbindlich vorgesehen: im seitlichen Grenzabstand der (Einzel-)Gebäude, bei verdichteten Bauformen (Hausgruppe, Sonderbauweisen) und auch bei 3 Vollgeschossen.

Deutlich wird, daß mit den o.g. Planinhalten gezielt eine weitgehende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern beabsichtigt worden ist - was aus heutiger Sicht auch dem Bedarf und der städtebaulichen Intention der 70er Jahre entsprach. In den streng gegliederten Teilbereichen mit verdichteten Bauformen wurden zudem besonders detaillierte Regelungen getroffen und Fragen des ruhenden Verkehrs einbezogen.

Einige Festsetzungen können aus heutiger Sicht sogar als sehr restriktiv beurteilt werden, zu nennen sind hier insbesondere durchgehende Baulinien, zwingende Zweigeschossigkeit, differenzierte Sonderbauweisen oder die zunächst verbindlichen Garagenflächen selbst innerhalb der überbaubaren Flächen. Zweifelsfrei waren sie aber Ausdruck und Konsequenz des detaillierten städtebaulichen Konzeptes.

Ebenso ist festzuhalten, daß Erschließung und Ausbau der Planstraßen, öffentliche Stellplätze, Infrastruktur und Spielplätze auf diese klare städtebauliche und funktionale Gliederung ausgerichtet worden sind.

3.2 Planänderungen und städtebauliche Entwicklung

In der Folgezeit wurden eine Reihe von Bebauungsplan-Änderungsverfahren² durchgeführt und die Planungsziele in den Teilbereichen wie folgt realisiert:

a) **Südlich der zentralen Erschließung Pöppelkamp** waren die einzelnen Änderungen i.w. nur von untergeordneter Bedeutung. Die Planungsziele sind weitgehend umgesetzt worden, vereinzelte Baulücken sind noch vorhanden. Gemäß Planinhalt haben sich zwar deutlich gegliederte Bauweisen ergeben, diese bewirken aber in den Straßenzügen jeweils ein einheitliches, homogenes städtebauliches Erscheinungsbild. Nach Erhebung des Bauamtes sind weitestgehend 1-2, vereinzelt auch 3 Wohneinheiten je Wohngebäude vorhanden.

Höhere bauliche Dichten durch Mehrfamilienhäuser sind zusammenhängend aufgrund der zeitlichen Abfolge zwischen *A.-Wibbelt-* und *Th.-Körner Straße* entstanden. Darüber hinaus sind nur wenige „Ausreißer“ mit 5-8 Wohnungen zwischen der ansonsten reinen Familienhausbebauung zu verzeichnen. Diese sind v.a. in den letzten Jahren entstanden und stören das relativ einheitliche Umfeld durch überproportionale Bauvolumina und Stellplatzanlagen bei ansonsten gleichen Grundstücksgrößen tlw. erheblich.

b) **Der nördliche Abschnitt zwischen Möhler Straße und Pöppelkamp**, der bei Überarbeitung 1973 aufgrund gewerblicher Konflikte von der Genehmigung ausgenommen worden war, wurde dagegen vor dem Hintergrund sich abzeichnender Betriebsaufgaben ab 1990 wieder einbezogen und weitgehend neu überplant. Ziel war hier die Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die in Teilbereichen aber auch eine gewisse Verdichtung erlauben sollten.

Die v.a. durch Bauträger realisierten ersten Bauabschnitte am *Pöppelkamp* haben allerdings hier unter den Rahmenbedingungen der letzten Jahre zu einer größeren Konzentration von Wohneinheiten geführt als zunächst geplant, diese Entwicklung war nicht vorhersehbar.

Es hat sich gezeigt, daß die gewünschten Höhenbegrenzungen und Nutzungsmaße für die bis zu zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser zwar in der Regel den gewollten Spielraum gewährleisten, aber im Einzelfall je nach Objektplanung und Berechnung nach BauNVO 1990 (freigestellter Dachgeschoßausbau) auch zu sehr hoher Wohnungszahl führen können. Dieses ist problematisch, wenn hierauf städtebauliche Nachbarschaft, Grundstücksgrößen, Stellplätze und Erschließungsnetz unzureichend abgestimmt sind.

4. Begründung der Planänderung

Im Plangebiet sind in den letzten Jahren eine Reihe massiver Maßnahmen für Eigentums- oder Mietwohnungsbau erfolgt, die für erhebliche Konflikte sorgen und in der städtebaulichen Nachbarschaft teilweise nicht verträglich sind. Besondere Probleme entstehen neben dem rein baulichen Mißverhältnis innerhalb der Wohngebiete mit ausschließlich Familienheimen durch fehlende oder zu gering dimensionierte öffentliche Verkehrs-, Park- oder Grünflächen.

² auf diese Änderungsverfahren sei jeweils verwiesen

Auch die dauerhafte Erhöhung des Pkw-Bestandes und des Ziel- und Quellverkehrs geht hierbei direkt mit der größeren Zahl der Wohnungen bei geringerer Wohnungsgröße einher. Die Straßenräume sind grundsätzlich zwar von ausreichender Breite, jedoch i.w. konventionell im Hinblick auf die geplante Siedlungsstruktur ausgebaut und weisen nur ein Mindestmaß an eingerichteten öffentlichen Parkständen auf. Verwiesen wird auf die kontroverse öffentliche Diskussion zur Verkehrslenkung im Gebiet Pöppelkamp und auf die Beratungsergebnisse zur Sperrung von Straßenabschnitten. Diese Konflikte gehen teilweise auf die Nachverdichtungen und auf entsprechende städtebauliche Fragen zurück.

Im Plangebiet sind die städtebaulich problematischen Fälle in den letzten Jahren vorrangig in Baulücken entstanden. Da v.a. im östlichen Teilbereich noch rückwärtige Freiflächen vorhanden sind, die aber über Stichstraßen mit vorhandener Einfamilienhausbebauung und Wendehämmer erschlossen werden, besteht hier in besonderem Maße - eingebunden in die Gesamtsituation - Regelungsbedarf.

Ein zweiter wichtiger Grund hängt mit dem langsam einsetzenden Generationswechsel zusammen. Nach den vorliegenden Erfahrungen wird hierdurch die bislang i.w. einheitliche Eigentümerstruktur und Interessenlage „aufgeweicht“, so daß neben verfügbaren Restgrundstücken auch die bestehende Bebauung durch Anbau und weitergehende Nachverdichtung mit Erhöhung der Wohnungszahlen zunehmend betroffen sein kann. Durch diese Entwicklung würde die bislang familiengerechte Wohnsituation schleichend verändert.

Die festgesetzten Nutzungsmaße erlauben eine höhere Ausnutzung, als städtebaulich-konzeptionell vorgesehen. Dieses ist im Sinne ausreichender Flexibilität für Bauherren beabsichtigt gewesen, führt aber unter den heutigen Rahmenbedingungen zu teilweise kritischen Ergebnissen. Geprüft wurde daher auch eine Nachbesserung der Nutzungsmaße.

Zu bedenken ist insofern, daß z.B. zwingend zweigeschossige Baukörper *gemäß Plankonzeption* festgesetzt sind, ebenso sind GRZ und GFZ sowie Höhenbegrenzungen nicht zuletzt wegen kleinerer Grundstücke in besonderer Bauweise relativ großzügig gewählt worden oder wurden damals üblicherweise nicht aufgenommen. Aufgrund der aus städtebaulichen Gründen zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse, des weitreichenden Bestandes und der baugestalterischen Differenzierung ist daher eine nachträgliche Reduzierung der Nutzungsmaße nicht sinnvoll zu leisten, zumal kompakte und energiesparende Bauweisen auch für Familienheime sinnvoll sind. Teilungen und Erhöhung der Wohnungszahl für Kleinwohnungen wären damit ohnehin nicht zu erfassen. Wie sich gezeigt hat, liegt aber gerade hier die besondere Problematik.

Aus diesen Gründen ist die Begrenzung der Wohnungszahl gem. § 9(1)6 BauGB in den genannten Teilbereichen und die gezielte Quartiergliederung das geeignete bauleitplanerische Mittel. Die Festsetzung ist vertretbar, da sie in ganz überwiegendem Maße der heutigen Bau- und Nutzungsstruktur entspricht, verwiesen sei auch auf die Erhebung der Wohnungszahlen durch das Bauamt. Für die Restflächen sollen die o.g. Nutzungsmaße gerade nicht verändert werden, damit kann eine kleinteilige, familiengerechte Bebauung - im Rahmen der Planungsziele der Altplanung - nach wie vor realisiert werden. Entsprochen wird insofern auch den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Klargestellt sei, daß im weiteren Ortszentrum Herzebrock angesichts des hohen Wohnraumbedarfes und der Zentralität Nachverdichtungen grundsätzlich sinnvoll und notwendig sind. Entscheidend ist aber die städtebauliche Ordnung dieser und die ausreichende Kapazität der Erschließung und Infrastruktur. Diese Anforderungen sind in weiten Teilen des Plangebietes Nr. 205 *Pöppelkamp* aufgrund völlig anders gelagerter Planungsanforderungen in den 70er Jahren bzw. nicht absehbarer Entwicklungen in den letzten Jahre nicht erfüllt.

1-2 Personenhaushalte und entsprechende Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur sind in zentralen Ortslagen zweifelsfrei typisch und entsprechend planerisch zu begleiten; eine in größerem Umfang einseitige Entwicklung in der Peripherie und in bestehenden reinen Wohngebieten ist aber zunehmend kritisch zu prüfen. Zu beobachten ist insbesondere auch die erhebliche Verteuerung und Verdrängung familienbezogenen Wohnraumes; gerade für familiengerechte Bauformen besteht jedoch ein besonderer Bedarf, auch in relativer Nähe zum Ortszentrum wie im Gebiet Pöppelkamp.

Deren bedarfsgerechte Absicherung im ländlichen Raum ist ein ausdrückliches planerisches Ziel der Gemeinde, nicht nur bei Neuausweisung von Baugebieten, sondern auch in der Bestandssicherung. Insofern besteht eine funktionale Aufgabenteilung zwischen den verschiedenen Quartieren in der Ortslage, die zudem in der städtebaulichen Gestalt ablesbar ist und in bestehenden Gebieten langfristig gesichert werden soll.

5. Sonstige Belange

Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. werden durch das Änderungsverfahren nicht betroffen, da i.w. der vorhandene Bestand bzw. der status quo der städtebaulichen Gestalt gesichert wird. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 8a BNatSchG) werden durch diese Festsetzung ebenfalls nicht berührt.

6. Zusammenfassung:

Eine städtebaulich sorgfältig geplante und homogene Bebauung prägt den Familienheim-Charakter des überwiegenden Plangebietes „Pöppelkamp“. Die vorliegende Planänderung in den Teilbereichen 1 und 2 dient im Sinne der Aufgabenteilung zwischen den Quartieren dauerhaft der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Die heutige Wohnsituation und bauliche Eigenart soll entsprechend dieser Funktion und zur angemessenen Versorgung aller Bevölkerungsgruppen erhalten werden, Erschließung u.v.m. sind hierauf ausgelegt worden.

Daher trifft die Gemeinde Herzebrock-Clarholz nach sorgfältiger Abwägung aller einzustellenden Überlegungen die Festsetzung gem. § 9(1)6 BauGB für die Teilbereiche 1 und 2. Verwiesen sei auf die entsprechenden Beratungsunterlagen hierzu.

Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen etc. bleiben gemäß der städtebaulichen Konzeption in den nördlichen, randlichen Bauzeilen möglich.

Dringender Wohnraumbedarf in der Gesamtbevölkerung und eine teilweise Beschränkung der Wohnungszahl in bestimmten Baugebieten sind aus den o.g. Gründen und im Sinne der Aufgabenteilung kein Gegensatz. Zu verweisen ist ausdrücklich auf die erhebliche Nachverdichtung mit kleineren (und selten familiengerechten) Wohnungen in den Zufahrtsbereichen und im Ortszentrum. Zu diesem Zweck wurden außerdem in jüngster Zeit weitere Bebauungspläne erstellt (z.B. B-Plan „Gildestraße“ mit innerörtlicher Nachverdichtung).



Hat vorgelegen
Detmold, den 2. JUNI 98
Bezirksregierung
I.A.