Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 240 - II/01. Änderung

„Gewerbegebiet Herzebrock“

Satzung, Juni 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung[1]

1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

3.5 Altlasten

3.6 Belange des Bodenschutzes

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.3 Verkehrserschließung

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, Artenschutz

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Bodenordnung und Flächenbilanz

6. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Anlage:

AOV IT.Services GmbH (11/2009): Variantenberechnung für die Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz, Löschwasserberechnung für das Bauvorhaben „Möhlerstraße“

[1] Stand: Juni 2010

1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 28.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 – II/01. Änderung „Gewerbegebiet Herzebrock“ beschlossen.

Die Planung ist aus dem Verfahren Bebauungsplan Nr. 240 – II. Änderung hervorgegangen, das auf Grund der Erschließungsproblematik sowie vertraglicher Probleme nicht abgeschlossen wurde. Der nachfolgend beschriebene Teilbereich der II. Änderung wird nunmehr als II/01. Änderung fortgeführt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt im Westen des Ortsteiles Herzebrock nördlich des Einmündungsbereiches der Straße Pöppelkamp auf die Möhlerstraße. Die Fläche grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten wird eine ehemalige Hofstelle einbezogen, die südliche Grenze bildet die Möhlerstraße und im Westen begrenzen Wohngebäude die Fläche. Der Bereich wird gegenwärtig als Acker genutzt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Mit der vorliegenden II/01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das Ziel, das Urplanwerk an die heutigen Bedürfnisse an ein Mischgebiet anzupassen und die Nutzbarkeit der Fläche für ein Miteinander von kleingewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu optimieren. Darüber hinaus kann auf diese Weise eine Baulücke nördlich der Möhlerstraße geschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ ist seit 1993 rechtswirksam. Aufgabe dieser Planung war insbesondere die Entwicklung einer siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gliederung zwischen der Ortslage Herzebrock und dem seit den 70er Jahren gewachsenen großräumigen Industrie- und Gewerbegebiet zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz.
Hierbei wurden im Anschluss an das bestehende Gewerbepotenzial erhebliche weitere gewerbliche Flächen entwickelt und über eine Abstandszone (Kompensationsbereich) entlang der Möhlerstraße und der Industriestraße entsprechend den vorhandenen baulichen Strukturen als Mischgebiet festgesetzt.

Auf Grund der Ergebnisse des Anfang der 90er Jahre aufgestellten Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde wurde 1994/95 ein erstes Änderungsverfahren (Nr. 240 - I. Änderung) durchgeführt. Hierdurch wurde eine verkehrliche Neuordnung durch Verlegung und Verknüpfung der K 52 mit der B 64 über eine neue westliche Kreuzung vorbereitet. Diese Maßnahme ist seit geraumer Zeit abgeschlossen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 240 festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind ebenfalls weitgehend genutzt.
Für den Mischgebietsbereich entlang der Möhlerstraße und der Industriestraße konnte bisher noch keine bauliche Entwicklung eingeleitet werden, obwohl 1997/98 eine Rahmenplanung „Aktivierung von Bauflächen im Bereich der Schienenhaltepunkte“ ein neues Nutzungsprofil für diesen Bereich vorschlug.

Parallel zu dieser Rahmenplanung wurde bereits ein II. Änderungsverfahren (Nr. 240 - II. Änderung) eingeleitet. Ziel war es über das bisherige Maß hinaus ortskernnahe Flächen für ein Miteinander von kleingewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu aktivieren. Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 240 - II. Änderung erfolgte im Juli 2000. Eine endgül-

tige Abwägung, bzw. der Satzungsbeschluss hierzu wurde nicht gefasst. Das Verfahren wurde zurückgestellt, um die grundsätzlichen erschließungs- und abwassertechnischen sowie eigentumsrechtlichen Fragen zu klären.

Im Rahmen der II. Änderung wurde bereits eine größere Mischgebietsbautiefe für das zur II/01. Änderung vorgesehene Grundstück ausgewiesen.

Maßgeblich für die Änderung in diesem Bereich ist die rechtswirksame Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 240. Hierbei sind inhaltlich folgende Änderungen vorgesehen:

- Erweiterung der Mischgebietsfläche um ca. 20 m nach Nordwesten.
- Dadurch bedingt Reduzierung der Kompensationsfläche um ca. 1.500 m².
- Statt einer privaten inneren Erschließung wird eine öffentliche Sticherschließung mit Wendeanlage festgesetzt.
- Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe.
- Änderung der maximal zulässigen Firsthöhe.
- Erhöhte Gestaltungsfreiheit bezüglich der Dachgestaltung.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit wird die vorliegende II/01. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt westlich des Ortszentrums Herzebrock, jenseits der *Clarholzer Straße* (B 64) die den Ortsteil durchschneidet. Der Bereich wird gegenwärtig i.W. landwirtschaftlich genutzt, im Nordosten wird eine ehemalige Hofstelle, die zu einem 2-geschossigen Wohnhaus umgebaut wurde, in die Planänderung einbezogen. Südlich der Möhlerstraße schließt sich i.W. 1½-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern an. Die sich westlich des Plangebietes anschließenden Wohngebäude wurden i.W. ebenfalls 2-geschossig ausgeführt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im **Gebietsentwicklungsplan GEP - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** - als **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB) dargestellt. Ein **landesplanerisches Abstimmungsverfahren** wird danach nicht erforderlich.

Das Gelände ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als *Gemischte Baufläche* und *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit insgesamt **gemäß § 8(3) BauGB** aus den landesplanerisch abgestimmten Darstellungen des FNP **entwickelt**.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**; Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich und dem Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5 Altlasten

Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind auf den überplanten Flächen keine Altlasten bekannt, auch im Altlastenkataster[2] des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet.
Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Bei Verdacht auf **Kampfmittelvorkommen** (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einstellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.6 Belange des Bodenschutzes

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**[3] stehen im Plangebiet Sandböden aus Flugsand (Gley-Podsol) mit geringer nutzbarer Wasserkapazität und meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm.

---

[2] vgl. Kreis Gütersloh (07/1995): Übersichtskarte zum Altlastenkataster 1:50.000

[3] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[4] treffen auf den o.g. Boden nicht zu.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 - II/01. Änderung „Gewerbegebiet Herzebrock“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll dem Miteinander von kleingewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen dienen.

Die gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1(5, 6) BauNVO sowie die Vergnügungsstätten gemäß § 6(3) BauNVO gemäß § 1(6) BauNVO insbesondere aufgrund des hohen Flächenbedarfs bzw. der unmittelbaren Nähe zum Wohnsiedlungsgebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird u.a. der Bestand entlang der *Möhlerstraße* planungsrechtlich gesichert, wobei auch hier Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

In Anlehnung an den Gebäudebestand werden die Nutzungsmaße im MI bedarfsorientiert auf eine maximal zweigeschossige Bebauung abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden durch folgende Regelungen bestimmt:

- Die im **Mischgebiet** (MI) maximal zulässige **Traufhöhe** von maximal 6,2 m und **Firsthöhe** von maximal 11,0 m ermöglichen eine bestandsorientierte zweigeschossige Bauausführung und berücksichtigen auch die sich westlich anschließende Wohnbebauung sowie den Wohnsiedlungsbereich südlich der Möhlerstraße.

  Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen** werden mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bestandsorientiert festgesetzt. Entsprechend der Siedlungsstruktur entlang der Möhler Straße wird die **offene Bauweise** vorgeschrieben.

[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Der Abstand zur Erschließungsstraße wurde vor dem Hintergrund des großzügigen Straßenraumes und zur effektiven Ausnutzung der Grundstücke auf 4 m reduziert.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere **Erschließung** erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende Möhlerstraße bzw. die Dieselstraße/Otto-Hahn-Straße nach Norden in Richtung B 64. Die Straßen können das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen.

Die **innere Erschließung** erfolgt über eine Stichstraße mit einer Breite von 6,5 m, die in einer Wendeanlage mündet.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht tangiert. Die Festsetzung eines Mischgebietes dient auch als „Pufferzone“ zwischen dem sich nordwestlich anschließenden großflächigen Gewerbegebiet und den südöstlich gelegenen Wohnbauflächen. Darüber hinaus liegt zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem Gewerbegebiet – aufgrund der festgesetzten Kompensationsflächen – ein Abstand von mindestens 65 m. Die Nachbarschaft von Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohnbauflächen wird grundsätzlich für verträglich erachtet.

Im Rahmen der Offenlegung sind weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise bzgl. des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgetragen worden.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Anlagen im Ortsteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser mit einer Löschwassermenge von 96 cbm/h für 2 Stunden ist sichergestellt. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat für die Planung eine entsprechende Löschwasserberechnung[5] durchführen lassen. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ (http://www5.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf) zu entnehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation in der *Möhlerstraße*.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (vgl. Punkt 3.6), insbesondere der relativ hohen Grundwasserstände, kann im Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden. Über eine Zuleitung im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungs-

[5] AOV IT.Services GmbH (11/2009): Variantenberechnung für die Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz, Löschwasserberechnung für das Bauvorhaben „Möhlerstraße“

rechtes nordwestlich der Wendeanlage wird das Niederschlagswasser dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes (innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeführt.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt/Betrieb genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, Artenschutz

Im Rahmen der Offenlage äußerte sich der Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde, dahin gehend, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nur dann mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, wenn entsprechend der überplanten Kompensationsfläche in der Größe von 1.500 m² geeigneter Ausgleich an anderer Stelle zur Verfügung gestellt wird. Nach Prüfung durch die Gemeinde erfolgt der Ausgleich im Rahmen des Öko-Kontos durch eine Magerrasenentwicklung im Bereich Quenhorn.

Über die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG hinaus sind dabei nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Belange des **Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.
Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange 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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben.
Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Ackerfläche sowie Gebäude mit Hof- und Gartenflächen. Es liegt innerhalb des Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nähe zur *Möhlerstraße* und ist durch die o.g. Nutzungen bzw. die Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt anthropogen beeinflusst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Messtischblattabfrage ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen Äcker, Weinberge / Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen / Gebäude für das Messtischblatt 4115 das Vorkommen von 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), 2 Amphibienarten (beide streng geschützt) und 25 Vogelarten (davon 15 Arten streng geschützt, 10 Arten besonders geschützt). 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 wurden nicht durchgeführt und werden aufgrund der oben erläuterten Rahmenbedingungen

bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten i.W. von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse mitzuteilen.

Neben der Behandlung der Artenschutzthematik auf Ebene der Bauleitplanung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben auch im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung zu berücksichtigen, z.B. durch Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten o.Ä. Sofern sich das Erfordernis ergibt, ist dies im Zuge der folgenden Genehmigungsverfahren etc. außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Für das in diesem Bereich angestrebte Miteinander von kleingewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen soll eine im ortsüblichen Rahmen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper erreicht werden. Darüber hinaus soll sich die geplante Bebauung bzgl. der Höhenentwicklung, Dachgestaltung etc. in die Umgebung einfügen.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- gewählt werden grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben; die Festsetzungen beinhalten i.W. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen;
- die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten gerade in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig ungeordnet ist:

- In Anlehnung an den umgebenden Bestand wird für das Plangebiet das Satteldach als regionaltypische Dachform mit einer Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt. Darüber hinaus werden auch moderne Bauformen mit Pult-, Zeltdächern (Dachneigung 15°- 22°) zugelassen, aber auch das insbesondere für Gewerbebauten oft gewünschte Flachdach.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht weitgehend das heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *gra*u in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.W.

nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund und angesichts der zugelassenen großen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden.

Für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Ortsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, silbergrau, grün oder gelb sind untypisch für Westfalen, entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Vorgärten, Einfriedungen und **Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum große Wirkung, sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Gestaltungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Dies gilt insbesondere auch für das hier angestrebte Nebeneinander kleingewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen.

5. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Bauflächen befinden sich – bis auf den Bereich der östlich der geplanten Sticherschließung gelegenen ehemaligen Hofstelle - im Besitz der Gemeinde.

Teilfläche/Nutzung	**Größe in ha***
MI	0,56
Fläche § 9(1) Nr.20 BauGB	0,09
Verkehrsfläche	0,05
Gesamtfläche Plangebiet	**0,70**

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

Tabelle: Flächenbilanz des Plangebietes B-Plan Nr. 240 – II/01. Änderung

6. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 28.09.2005 die **Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 240 – II/01. Änderung „Gewerbegebiet Herzebrock“ beschlossen. Die **Offenlage gemäß § 13(2) i.V.m. § 3(2) BauGB** wurde vom 10.05.2007 bis 11.06.2007 durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2007 beteiligt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.10.2008 über das Ergebnis der Offenlage beraten. Aufgrund einer vorgesehenen Sticherschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kommune zwischen der Wendeanlage und der sich nordwestlich anschließenden Kompensationsfläche hat der Planungsausschuss eine erneute Offenlage beschlossen.

Die **erneute Offenlage gemäß § 13(2) i.V.m. § 3(2) BauGB** wurde vom 01.04.2010 bis 03.05.2010 durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2010 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung am 10.05.2010 durch den Planungsausschuss vorberaten und am 16.06.2010 durch den Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gefasst.
Der Anregung des Kreises Gütersloh hinsichtlich einer Vergrößerung der geplanten Wendeanlage wurde nicht gefolgt.

b) Planentscheidung

Die II/01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 regelt die städtebaulich geordnete Entwicklung nördlich der Möhler Straße in einem Bereich zwischen großflächigem Gewerbe im Norden und Wohnsiedlungsbereichen im Süden. Wesentliches Planungsziel ist das Urplanwerk an die heutigen Bedürfnisse an ein Mischgebiet anzupassen und die Nutzbarkeit der Fläche für ein Miteinander von kleingewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu optimieren. Die Planung entspricht damit auch den Zielen des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 240.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Juni 2010