



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“

Entwurf zur erneuten Offenlage, Februar 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Planungsanlass und Planungsziele
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 17.10.2012 und ergänzende Stellungnahmen vom 03.12.2012, 01.08.2013 und 03.02.2015.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ umfasst eine Größe von insgesamt etwa **2,1 ha**. Mit dem Ziel, auch auf den unmittelbar an der Nordstraße gelegenen Grundstücken die Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen, wurde das Plangebiet zur ersten Offenlage bis zur Nordstraße im Norden erweitert. Die überplanten Flächen liegen im Nordwesten des Ortsteils Clarholz und werden wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nordstraße,
- im Westen durch die Straße Hanfbreite,
- im Süden durch die Bebauung entlang der Beelener und der Marienfelder Straße,
- im Osten durch die Marienfelder Straße.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

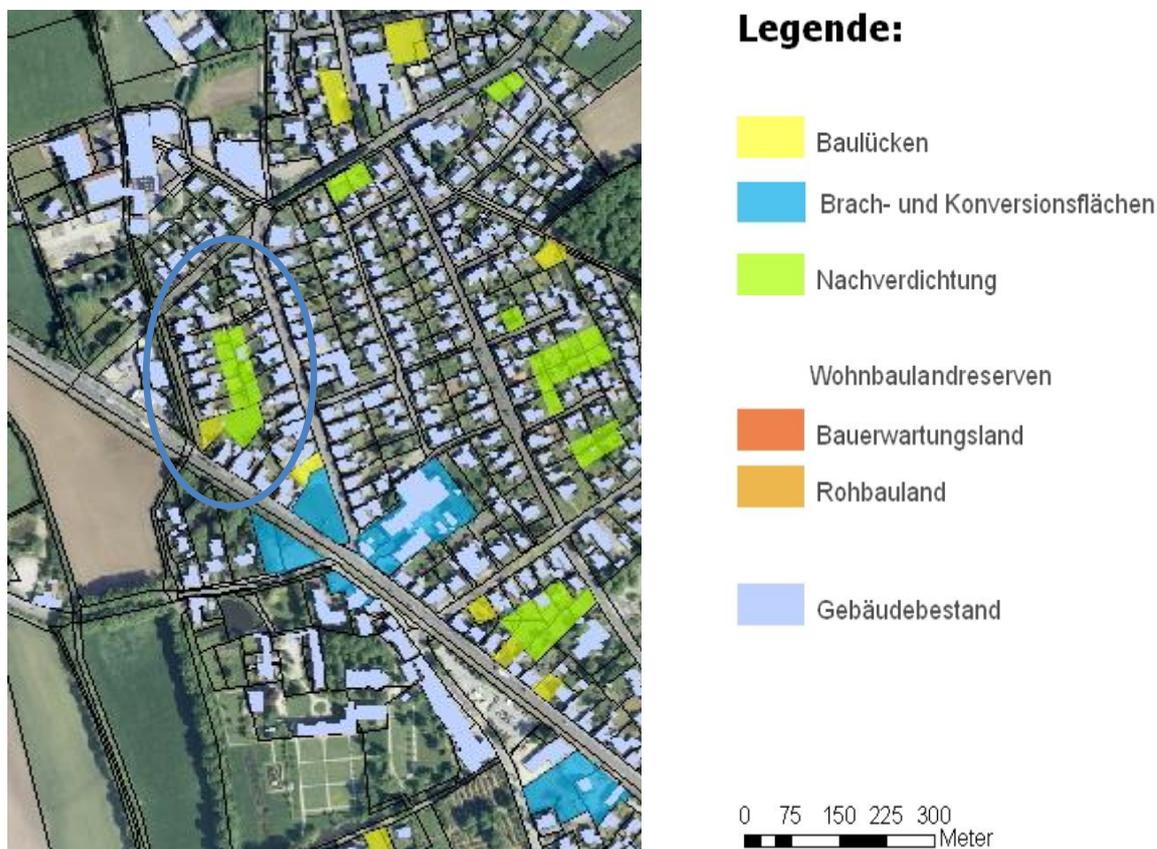
Die Gemeinde befasst sich seit einiger Zeit intensiv mit den Herausforderungen des **demographischen Wandels**. Zum einen wird regelmäßig in den kommunalen Ausschüssen über die demographische Entwicklung von Herzebrock-Clarholz diskutiert. Zum anderen hat die Gemeinde 2010 ein **Wohnbaulandbedarfskonzept**¹ für den gesamten Ort erarbeiten lassen, das sich insbesondere mit dem Zusammenspiel zwischen den Möglichkeiten der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand und dem weiteren Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauland auseinandersetzt. Um für den gesamten Siedlungsbereich und die Infrastrukturen eine stabile Nutzung und Entwicklung zu erzielen, strebt die Gemeinde im Ergebnis eine **dreiteilige Herangehensweise** an:

- Nachnutzung von Altimmobilien unterstützen
- Nutzung von Baulücken und sonstigen flächenhaften Nachverdichtungspotenzialen unterstützen
- Bauland im moderaten Umfang ausweisen

Das Wohnbaulandbedarfskonzept hat die **Flächenpotenziale der Innenentwicklung** in drei wesentliche Maßnahmentypen aufgeteilt (Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Brach- und Konversionsflächen) und konkret rechnerisch ermittelt. Danach verfügt die

¹ Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2011): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bonn.

Gemeinde Herzebrock-Clarholz im gesamten Gemeindegebiet über ca. 1,02 ha nutzbare Wohnbauflächen durch **Nachverdichtungsflächen**. Auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Planaufstellung wurden die Potenziale der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der tiefen Grundstücke herausgestellt. Auf das Wohnbaulandbedarfskonzept wird Bezug genommen.



Auszug Karte 4b aus dem Wohnbaulandbedarfskonzept: Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven

Vor diesem Hintergrund soll der Bereich zwischen Hanfbreite und Marienfelder Straße, der bisher dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, insgesamt überplant werden. Wesentliches Planungsziel ist die **Definition von Nachverdichtungsmöglichkeiten** im bestehenden Siedlungszusammenhang. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die überplanten Flächen nach den kommunalen Zielsetzungen neu zu ordnen.

Übergeordnete Planungsziele für die Planaufstellung sind nach bisherigem Stand unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Städtebaulich sinnvolle Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Prüfung und Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten und
- Städtebauliche und gestalterische Regelungen zur Unterstützung einheitlicher Straßenzüge und der Wohnumfeldqualität.

Zum **Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung** hat sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz entsprechend der Empfehlung des Wohnbaulandbedarfskonzepts zunächst dazu entschieden, eine Nachverdichtung durch Teilung der tiefen Grundstücke und eine **Bebauung in zweiter Reihe** zu erreichen. Derartige Nachverdichtungsmöglichkeiten können grundsätzlich gerade für Familienmitglieder genutzt werden und einen Beitrag zum Generationenwechsel im Quartier leisten. Eine solche Bebauung könnte ohne Eingriff in bestehende Grundstückssituationen realisiert werden und ist als Angebot an die Privaten zu verstehen. Die Erschließung soll i. W. über private Stichwege zur Straße Hanfbreite und zur Marienfelder Straße erfolgen. Ein ausreichender Abstand zu den benachbarten, vorhandenen Häusern kann gewährleistet werden.



Städtebaulicher Rahmenplan zum Vorentwurf – Nachverdichtungsmöglichkeiten (Stand Januar 2013)

Eine solche Nachverdichtung entspricht grundsätzlich den Zielen des Gesetzgebers und wird ausdrücklich gefördert (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung). Beste-

hende Infrastruktur und Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung kann geleistet werden. Zudem kann der Druck, Flächen im Außenbereich für eine weitere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung zu stellen, maßvoll gemindert werden.

Im Zuge der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3(1) BauGB sind seitens der Anwohner einige Anregungen vorgetragen worden. Ein Teil der Anwohner und Grundstückseigentümer befürwortet eine rückwärtige Bebauung, aber die überwiegende Menge hat Argumente gegen eine Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe vorgetragen. Es wird i. W. kein Bedarf für zusätzlichen Wohnraum gesehen, weil die Wohngebäude z.T. bereits umgebaut wurden und nun mit zwei Wohneinheiten ausgestattet sind. Die Anwohner befürchten durch eine rückwärtige Bebauung eine Beeinträchtigung der bisher hohen Wohnqualität mit großen, ruhigen Gärten. Zudem erwarten sie eine Veränderung des alten Siedlungscharakters und eine Verschattung ihrer Gärten. Die Belastung durch Kanal- und Wasseranschlussbeiträge wird als weiteres Argument aufgeführt.



Städtebaulicher Rahmenplan zur erneuten Offenlage – Behutsame Nachverdichtung (Stand Juli 2014)

Aufgrund der seitens der Anwohner vorgetragenen Anregungen hat sich die Gemeinde im Ergebnis zur ersten Offenlage dazu entschieden, die grundsätzlich planerisch verfolgte Nachverdichtung i. W. durch die **Schaffung von An- und Umbaumöglichkeiten im Bestand** zu erreichen und ausgenommen der südlichen Fläche von der Bebauung in zweiter Reihe Abstand zu nehmen. Im Zuge der ersten Offenlage wurden weitere Anregungen von den Anwohnern vorgetragen, so dass das bisher von der Marienfelder Straße vorgesehene öffentliche Erschließungskonzept für die rückwärtigen Grundstücksbereiche verworfen wurde. Die neue Bebauung im Inneren soll nun über eine private Erschließung von der Hanfbreite erschlossen werden.

Ein umfassendes Eingreifen in Grundstücksbestand und Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Im Bereich der Freifläche der nicht mehr genutzten Wassergewinnungsanlage im Süden sowie auf dem freien Grundstück an der Marienfelder Straße soll darüber hinaus durch Neubauten behutsam nachverdichtet werden (Schließung von Baulücken). Die Flächen sind bereits an öffentliche Verkehrswege angeschlossen, von der Marienfelder Straße ist für die innen liegenden Bereiche ein öffentlicher Erschließungsstich vorgesehen.

Durch diese Art der Nachverdichtung werden die Empfehlungen des Wohnbaulandbedarfskonzepts nicht vollständig berücksichtigt, aber die ruhigen, innen liegenden Gartenbereiche der Grundstücke können von weiterer Bebauung frei gehalten werden. Vorgebeugt werden kann auf diese Weise einer in der gewachsenen Nachbarschaft ggf. nicht **verträglichen Verdichtung**. Um den heutigen Grundstückseigentümern und künftigen Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität einzuräumen, sollen maßvolle Gebäudeanbauten an den Bestandsgebäuden ausdrücklich möglich sein. Des Weiteren können die unbebauten Freiflächenbereiche der Grundstücke ihre heutige klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion bewahren (Stichwort: Klimaanpassung).

Eine wie zur frühzeitigen Beteiligung zunächst vorgesehene weitergehende Verdichtung würde zwar dem Ziel der Innenentwicklung mehr entsprechen. Der besondere Charakter der Wohngebietsflächen mit den ruhigen Gartenbereichen ginge jedoch dauerhaft verloren. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander erachtet die Gemeinde die vorliegende Planung für planerisch sinnvoll und angemessen.

Die geplante Weiterentwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand können zusätzliche Baumöglichkeiten in Herzebrock-Clarholz geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung des Siedlungsbestands unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange abgesichert.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hier nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Bebauung zwischen der Straße Hanfbreite und der Marienfelder Straße weist aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeit in der Gesamtbetrachtung eine **heterogene Struktur** auf. Es herrscht vorwiegend Wohnnutzung vor, entlang der Marienfelder Straße bestehen zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe. Im rückwärtigen Bereich der Marienfelder Straße befinden sich z.T. noch Gebäude und Hallen einer ehemaligen Brennstoffhandlung, die zurzeit leer stehen. Die Gebäude stehen entlang der umfassenden Straßen durchgängig traufständig zum öffentlichen Raum, vereinzelt sind Bau-

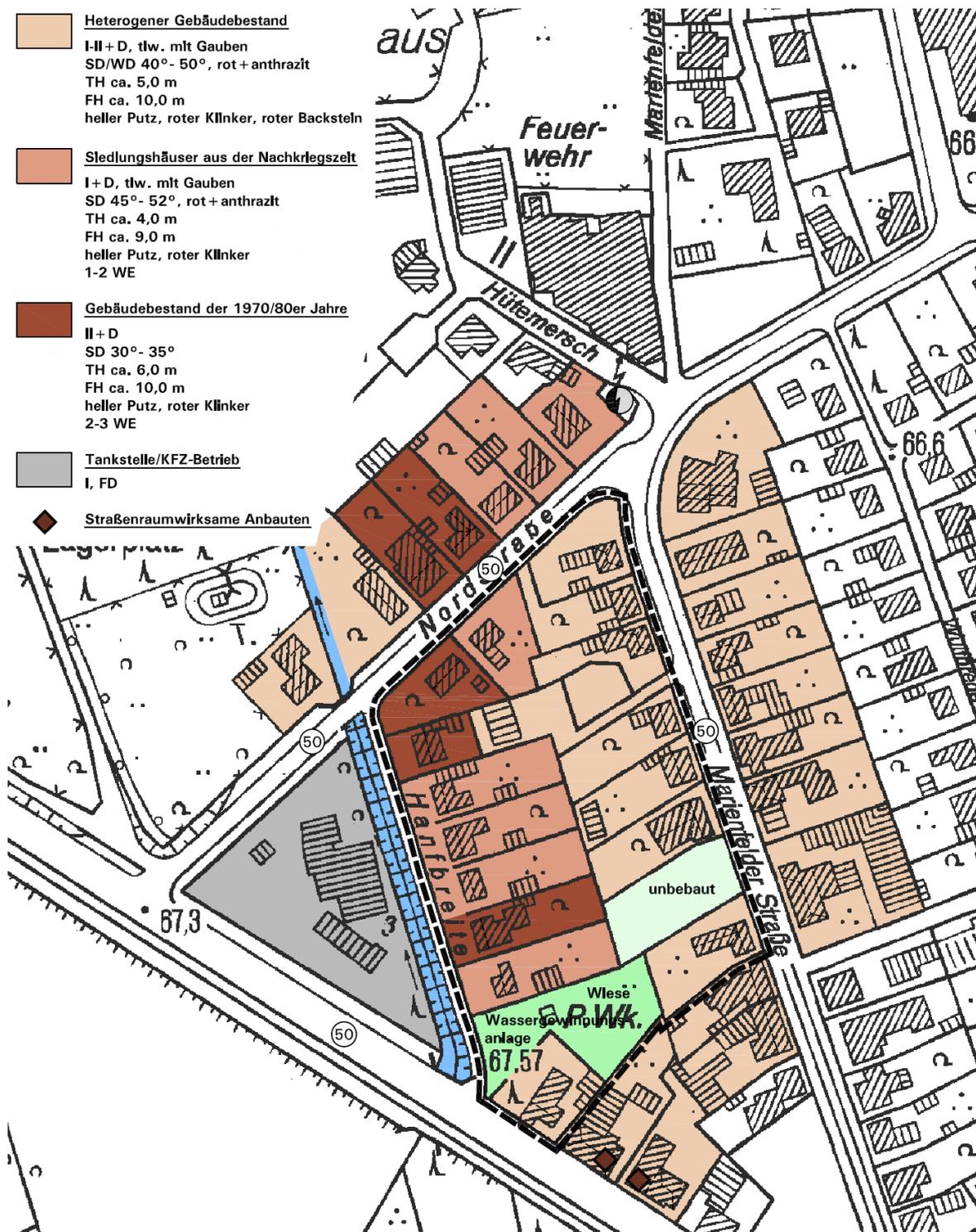
lücken vorhanden. Die Fassaden der Gebäude bestehen aus hellem Putz oder sind rot verklindert.

Die **Marienfelder und die Beelener Straße** sind durch Gebäude mit unterschiedlichen Entstehungszeiträumen geprägt. Die ältesten Gebäude in der Marienfelder Straße stammen vom Anfang des 20. Jahrhunderts. Trotz der unterschiedlichen Entstehungszeit besitzt die Bebauung entlang der Straßenzüge ein gewisses Maß an **Homogenität** in Gebäudekubatur und Formensprache hinsichtlich der Fassadenmaterialien sowie der Dachform, Dachneigung und -farbe sowie ihrer Stellung entlang der Straße. Geschossigkeit und Bauhöhen sind jedoch teils sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Gebäude sind teilweise in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt, z.T. existieren eingeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum (sog. 1½-geschossige Bauweise). Es überwiegen Satteldächer mit einer Dachneigung bis etwa 45°. Walmdächer mit ähnlichen Dachneigungen sind vereinzelt vertreten. Dachaufbauten sind entlang der Beelener und Marienfelder Straße im Plangebiet und seinem Umfeld i. W. nicht vorhanden. Einzelne Gebäude haben straßenzugewandt Zwerchgiebel.

Die **Bebauung entlang der Straße Hanfbreite und der Nordstraße** ist durch zwei verschiedene, charakteristische Gebäudetypen geprägt. Es handelt sich überwiegend um sog. Siedlungshäuser aus der Nachkriegszeit sowie Wohnhäuser etwa aus den 1970er Jahren. Die Gebäude weisen innerhalb ihres Bautyps in Gebäudekubatur und Formensprache ein hohes Maß an **Homogenität** hinsichtlich der Bauhöhe, Dachform und -neigung auf. Die Siedlungshäuser sind eingeschossig mit einem weiteren Geschoss im Dachraum und steilen Dachneigungen um 50°. Die Häuser aus den 1970er Jahren verfügen über zwei Vollgeschosse und flach geneigte Dächer um 30°, teils werden die Dachräume mit genutzt. Es sind ausschließlich Satteldächer vorhanden, Dachaufbauten sind nicht gegeben. Das der Nordstraße nächstgelegene Gebäude wurde bereits umgebaut und erweitert, dabei wurde straßenseitig ein giebelständiger Anbau angefügt. Im Übrigen besitzen die Gebäude i. W. noch ihre ursprüngliche Baukubatur.

Die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets stellen sich als Gärten mit überwiegend Rasen- und Beetflächen und nur geringem Gehölzbestand dar. Teilweise sind die Gärten vergleichsweise intensiv mit Anbauten, Nebenanlagen sowie Garagen bebaut.

An der Marienfelder Straße beträgt der Abstand der Bebauung zur Straße überwiegend nur ca. 1 m bis 2 m zur Straßenparzelle. Die Flächen vor den Gebäuden sind bis zum Bürgersteig größtenteils gepflastert. Einzelne Vorflächen sind als Vorgärten ausgestaltet und nur niedrig bzw. transparent eingefriedet. Die Grundstücke sind in der Regel um 20 m breit und besitzen eine Tiefe von ca. 50 m. Das Gebäude an der Beelener Straße grenzt direkt an den Straßenraum an und liegt auf einem mit ca. 30 m recht breiten Grundstück. Die Grundstücke an der Straße Hanfbreite sind mit maximal ca. 18 m schmal, weisen jedoch eine Länge von bis zu ca. 60 m auf. Die Wohngebäude liegen hier gleichmäßig 8 m bis 10 m von der Straße entfernt. Die Vorgärten an der Straße Hanfbreite sind offen gestaltet, auch hier sind kaum bzw. nur niedrige Einfriedungen gegeben.



Bestandsübersicht (Stand September 2013)

An der Ecke Hanfbreite/Beelener Straße befindet sich eine **Wassergewinnungsanlage**, die für einen früher in der Nähe gelegenen, ehemaligen Fleisch verarbeitenden Betrieb die Wasserversorgung sicherstellte. Mit der Aufgabe des Gewerbebetriebs verlor die Wassergewinnungsanlage ihre Funktion, sie kann daher überplant werden. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und ist zurzeit als Rasen ausgebildet.

Nördlich, östlich und südlich schließen sich weitere ältere Siedlungsgebiete mit ähnlichen der oben beschriebenen baulichen Strukturen an das Plangebiet an. Südwestlich der Straße Hanfbreite besteht eine Tankstelle mit angeschlossenem Kfz-Betrieb. Auf der Südwestseite der Straße Hanfbreite stockt eine prägende Baum- und Strauchhecke, die eine Trennfunktion zur angrenzenden gewerblichen Nutzung besitzt. Entlang der Beelener Straße verläuft die Bahntrasse Richtung Bielefeld bzw. Münster. Südwestlich der Beelener Straße schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ wird gemäß § 8(3) BauGB aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind bereits größtenteils bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der straßenbegleitenden Bebauung befinden sich i. W. große Gärten, die als Rasen- und Beetflächen mit geringem Gehölzbestand ausgeprägt sind. Ein Teil der innen liegenden Flächen ist bereits umfassend mit Nebenanlagen, Anbauten, Hof- und Wegeflächen versiegelt. Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt westlich der B 64. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW² geführte schutzwürdige Biotop e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In ca. 150 m Entfernung südwestlicher Richtung befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenbahntrasse im Außenbereich mit einer alten Eichenallee ein **schutzwürdiges Biotop** (BK-4015-025). Ein weiteres schutzwürdiges Biotop mit strukturreicher Kulturlandschaft schließt sich direkt hinter der Eichenallee (BK-4015-026) an. In ca. 300 m Entfernung östlich befindet sich ein schutzwürdiges Biotop aus Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald (BK-4015-030). Die schutzwürdigen Biotop e sind durch bestehende Bebauung und Verkehrsstrassen vom Geltungsbereich abgegrenzt. Die bestandsorientierte Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inne-

² „Schutzwürdige Biotop e“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

ren weiter, daher sind keine Beeinträchtigungen der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Biotope zu erwarten.

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Geltungsbereich nicht. Westlich verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Hanfbreite ein **Graben**. Dieser wird durch die bestandsorientierte Planung nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet.

Der o.g. Graben sowie die Straße Hanfbreite sind als **Überschwemmungsgebiet des Axtbachs** ausgewiesen. Nach Mitteilung der Abteilung Tiefbau des Kreises Gütersloh bestehen aus wasseraufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Grundstücke entlang der Hanfbreite zwar nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Grundlage HQ 100) des Axtbachs liegen, aber im Fall eines EHQ-Ereignisses (Extremhochwasser) bis zu 15 m weit von der Straße Hanfbreite ausgehend überflutet werden können. Dies ist im Rahmen der Planrealisierung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden bestandsorientierten Planung wird kein großflächiges neues Baugebiet mit Wirkung in den freien Landschaftsraum entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 253 verfolgt das Ziel einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung im seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsgefüge. Die Planung verursacht keinen maßgeblichen Verlust von Rückhalteraum, es werden keine großflächigen neuen Bauflächen geschaffen. Es wird somit keine unmittelbare Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung gesehen. Der Hochwasserabfluss wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Im Ergebnis werden die Belange der Hochwasservorsorge und der Schutz der derzeitigen und künftigen Bewohner angemessen berücksichtigt. Eine Gefährdung der Anwohner ist nicht unmittelbar zu erwarten, weil die überplanten Flächen nur im Randbereich von Extremhochwassersituationen betroffen sein können. Unter Abwägung der verschiedenen Belange gegen- und untereinander wird die vorliegende Planung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung weiterhin für planerisch sinnvoll gehalten.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im westlichen Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Weiterhin bestehen im östlichen Bereich **lehmige Sandböden** mit teils hohem Grundwasserstand als Gley bzw. Nassgley an. Der Boden weist eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands im Plangebiet empfiehlt die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh, im Zuge der Planrealisierung eine fachgutachterliche Aussage zur **Stauanäsebildung** einzuholen. Es ist im Zuge der Umsetzung zu klären, ob Keller grundsätzlich als wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton als sog. „weiße Wanne“ auszuführen sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Plaggenesch-Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ 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 (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der näheren Umgebung nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Einige Gebäude an der Marienfelder Straße stammen aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts und weisen einen ortsbildprägenden Charakter auf. Sie stellen Bauten der ursprünglichen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Clarholz dar. Insbesondere das Eckgebäude Nordstraße/Marienfelder Straße hat durch seinen exponierten Standort eine prägende Wirkung. Die Straßenführung unterstützt diesen Effekt. Durch die bestandsorientierte Planung werden diese nicht verändert.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld,

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung für den Bereich zwischen Marienfelder Straße und der Straße Hanfbreite getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO** festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht dem heutigen Bestand und den weiteren Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen in Hinblick auf ihren Flächenbedarf die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen des Liefer- und Kundenverkehrs stören.

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab. Entsprechende Regelungen werden hier daher entlang der umgebenden Hauptverkehrsstrassen der Beelener und Marienfelder Straße nicht für erforderlich erachtet (WA1). Der Umfang der möglichen Nutzungsdichte kann hier mit den Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und den Nutzungsmaßen ausreichend geregelt werden (s.u.).

Bei der Straße Hanfbreite handelt es sich jedoch um eine Wohnstraße, in der aus den o.g. Gründen Regelungen zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgen. Dazu wird im WA2 die Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude festgesetzt, um in den kleineren Siedlungshäusern eine verträgliche Nachverdichtung durch eine zweite Wohneinheit zuzulassen und um die z.T. in den zweigeschossigen Wohngebäuden bereits vorhandene Nutzungsdichte zu wahren. Im rückwärtigen, inneren Nachverdichtungsbereich im Süden (WA3) wird mit Rücksicht auf diese hinterliegende Erschließungssituation die Zahl der Wohnungen weiter abgestuft und auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten.

Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet auf den von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen abgewandten Flächen insgesamt eine dem bestehenden und weiterhin angestrebten Siedlungscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Zudem beugt die Festsetzung unmaßstäblichen An- und Umbauten im Gebäudebestand vor.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i. W. am vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung im Bestand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird durchgängig mit 0,4 entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Inmitten des Siedlungsbereichs wird die Ausschöpfung des Höchstmaßes nach BauNVO für den festgesetzten Gebietstyp als Allgemeines Wohngebiet zur Unterstützung der Nachverdichtung für sinnvoll und angemessen erachtet.
- Entsprechend der insgesamt zur Berücksichtigung der nachbarlichen Belange angestrebten Abstufung der Nutzungsdichte von außen nach innen wird auch die Festsetzung der **Geschossflächenzahl (GFZ)** entsprechend gestaffelt. Für die vorhandene und geplante Randbebauung wird sie mit Blick auf die Bestandssituation mit 0,8 festgesetzt. Im südlichen innen liegenden Bereich wird die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Ein zweites Obergeschoss soll hier aus Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung (Stichworte sind Verschattung, Einsehbarkeit) nur untergeordnet im Dachraum ermöglicht werden. Die Festsetzungen erlauben jeweils eine ausreichende Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit der teilweise schmalen Grundstücke. Ziel der Planung ist es, eine in der Gesamtschau angemessene Verdichtung abzusichern.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird durchgängig auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Mögliche Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Bereich der ehemaligen Wassergewinnungsanlage im Süden sollen sich den bereits bestehenden Gebäuden als sog. 1 ½-geschossige Gebäude deutlich unterordnen. Bauordnungsrechtlich sind sie bei einer Nutzung des Dachs jedoch häufig als zweigeschossig einzustufen. Die Zahl von zwei Vollgeschossen räumt den Eigentümern im gesamten Änderungsbereich insgesamt ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und für einen Ausbau des Dachs ein.
- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden weiterhin durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** geregelt. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch die Vorgabe der **Tauf- und Firsthöhen** unterstützt. Dabei wird zur Unterstützung harmonischer Straßenräume ein Mindest- und

Höchstmaß für die Traufhöhe und ein Höchstmaß für die Firsthöhen entlang der Hauptverkehrsstraßen der Marienfelder und Beelener Straße vorgegeben (WA1). Die festgesetzten Höhen orientieren sich jeweils i. W. am Gebäudebestand. Gebäude, die deutlich die jeweils vorherrschenden Bauhöhen überschreiten („Ausreißer“) können durch eine Ausnahmeregelung berücksichtigt werden.

Abgesetzt zu den Hauptstraßen werden im WA2 Festsetzungen nur zum Höchstmaß von Trauf- und Firsthöhen getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und greifen insbesondere die Gebäudestrukturen der hier prägenden Siedlungshäuser der Nachkriegszeit auf. Diese weisen eine 1½-geschossige Anmutung auf, um diese weiter zu sichern sind Vorgaben zu Mindestmaßen nicht erforderlich.

Im südlichen rückwärtigen Bereich (WA3) werden ebenfalls Höchstmaße für die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Neubauten im Inneren sollen sich in ihrer Höhenentwicklung deutlich unterordnen. Daher werden hier niedrigere Maximalvorgaben getroffen. Somit sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Überschreitungen der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhe können bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit sie sich an der Höhe des Altbaus orientieren. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden. Der Gemeinde liegen die eingemessenen Höhen der Kanaldeckel vor. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Die Bezugshöhe gilt sowohl für die Gebäude unmittelbar an der Straße als auch für die rückwärtig angestrebte Bebauung. Bei dem neuen Erschließungsstich im Südwesten wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Kürze der privaten Verkehrsfläche und der gegebenen Topographie der Ausbau in gleicher Höhe wie die Straße Hanfbreite erfolgt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Neuordnung der überbaubaren Flächen finden u.a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Im Plangebiet befinden sich entlang der Umfassungsstraßen einzelne Baulücken, die durch neue Gebäude bebaut werden können. Eine Nachverdichtung wird in wesentlichen Teilen des Plangebiets durch verträgliche An- und Erweiterungsbauten in den bestehenden Gebäuden angestrebt. Vor diesem Hintergrund werden die Baufelder entlang der Marienfelder Straße, Nordstraße und der Straße Hanfbreite mit einer großzügigen Breite von 18 m bis 20 m festgesetzt. Entlang der Nordstraße sind durch die Festsetzung eines Baufensters über bestehende Grundstücksverhältnisse hinweg eine Neuordnung der Grundstücke und eine weitere Nachverdichtung möglich. Für das prägende Gebäude im Eckbereich Nordstraße/Marienfelder Straße soll der Sichtwinkel frei gehalten werden, ein Anbau wird hier i. W. nur rückwärtig zugelassen. Der Abstand der Baugrenze zur Straßengrenzlinie wird in Anlehnung an die gegebenen Verhältnisse für die Straße Hanfbreite mit 5 m, für die Nordstraße mit 6 m (Hier wird die vordere Gebäude-

kante zugrunde gelegt), für die Marienfelder Straße mit 1 m und für die Beelener Straße ohne Grenzabstand definiert.

Im Bereich der ehemaligen Wassergewinnungsanlage im Süden des Plangebiets wird eine behutsame Nachverdichtung durch eine nachbarverträgliche Neubebauung in zweiter Reihe angestrebt. Zur verkehrlichen Anbindung ist ein neuer privater Erschließungsstich von der westlich verlaufenden Hanfbreite vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich der tiefen Grundstücke werden neue Baufelder festgesetzt. Diese werden z.T. durchgängig über die Grundstücke gelegt, um möglichst viel Flexibilität zu erreichen. Die Tiefe der Baufelder von maximal 12 m lässt im Sinne der Nachbarverträglichkeit ausreichend Abstand zur bestehenden Altbebauung.

Durch Festlegung dieser überbaubaren Flächen verfolgt die Gemeinde im Ergebnis das Planungsziel, die großen, innen liegenden Gärten i. W. zu erhalten und somit die bestehende Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität zu bewahren. Zudem kann damit die bestehende Ausgleichs- und Kühlfunktion im Sinne der Klimaanpassung erhalten werden.

- **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 jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden traufständigen Ausrichtung der Gebäude entlang der umgebenden Straßen vorgegeben. Mit diesen Festsetzungen soll der in dieser Hinsicht einheitliche Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur gewahrt werden. Im Bereich der geplanten Neubebauung wird mit dem Ziel der energetisch sinnvollen und einheitlichen Südausrichtung die Hauptfirstrichtung entsprechend vorgegeben.

4.3 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. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten sind insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Die Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Die Festsetzungen orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Sie beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

Das Satteldach stellt die **regionaltypische Dachform** dar und ist im Plangebiet neben Walmdächern überwiegend vertreten. Die Festsetzungen werden gemäß den Ausprägungen im Bestand getroffen. Daher werden Satteldächer und Walmdächer im WA1

mit einer Dachneigung von 40°-48° vorgegeben. Im WA2 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°-52° und im WA3 mit einer Dachneigung von 35°-45° zugelassen. Für die neu festgesetzten Baufelder im innen liegenden Bereich im Süden werden auch vor dem Hintergrund der angestrebten geringeren Höhenentwicklung sowie entsprechend aktuell vorherrschender Bauformen etwas flachere Dachneigungen festgesetzt. Zudem werden bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung abweichende Dachneigungen zugelassen. Die Vorgaben zu Dachaufbauten werden mit dem Ziel, diese harmonisch in das städtebauliche Gefüge zu integrieren, getroffen. Hierbei werden die Firstoberkante von Nebendächern sowie die Anordnung und Ausdehnung von Dachaufbauten geregelt.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie ermöglichen 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.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente 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.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur **Gestaltung der Fassaden** getroffen. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien zu erhalten. Die bestehenden Gebäude haben rote Klinker- oder helle Putzfassaden. Holzblockhäuser werden daher ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen, um zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die in Herzebrock-Clarholz in vergleichbaren Situationen im Regelfall gewählte Sockelhöhe von 0,6 m bleibt hier in Anlehnung an den Bestand bestehen.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Grundlegende Gestaltungsvorgaben sichern bei kleinen Straßenquerschnitten städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung und der Durchgrünung des Gebiets werden Einfriedungen nur als Laubhecken zugelassen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Die ortsbildprägenden halböffentlichen Vorgartenbereiche entlang der Straßenzüge im Plangebiet sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben, so dass für Einfriedungen in Vorgärten spezielle Regelungen zur Höhenentwicklung getroffen werden.

Bei der vorliegenden Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** ist über die Marienfelder Straße (L 806), die Straße Hanfbreite, die Nordstraße sowie über die Beelener Straße (B 64) gewährleistet. Der nachverdichtete Bereich in rückwärtiger Lage im Süden des Plangebiets wird durch eine neue private Stichstraße erschlossen. Diese geht von der westlich verlaufenden Straße Hanfbreite aus und hat eine Breite von 4,0 m. Je nach Teilung der Grundstücke sind private Erschließungswege im Inneren zu ergänzen. Durch die vorliegende bestandsorientierte Planaufstellung ist nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Die Straße **Hanfbreite** ist eine Wohnstraße, die im Süden bisher direkt auf die Beelener Straße (B 64) führt und im Norden auf die Nordstraße (K 13) trifft. In der Örtlichkeit stellt sich die Einmündungssituation auf die Bundesstraße besonders aufgrund der spitzwinkligen Zufahrt und der unmittelbar nördlich gelegenen Tankstellenzufahrt sehr unübersichtlich dar. Die Einsehbarkeit auf die Straße und auf den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg ist zudem aufgrund von vorhandenen Einfriedungen, Absperrgittern des parallel zur Hanfbreite verlaufenden Grabens und entlang der Bundesstraße parkenden Autos beeinträchtigt. Mit dem Ziel der Stärkung der Verkehrssicherheit soll diese Situation aufgehoben werden. Die Straße Hanfbreite wird im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung zur Bundesstraße hin abgebunden. Am Ende der Straße Hanfbreite sieht der Bebauungsplan einen der örtlichen Situation angepassten

Wendehammer vor. Dieser ist für ein zweiachsiges Müllfahrzeug und für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert und wird in gleicher Form seit einigen Jahren in Nachbarkommunen funktionsfähig eingesetzt. Die verkehrliche Anbindung der angrenzenden Grundstücke ist dadurch weiterhin gewährleistet. Die Abteilung Straßenverkehr des Kreises Gütersloh und der Landesbetrieb Straßenbau NRW haben der Abbindung der Straße Hanfbreite im Planverfahren bereits zugestimmt. Die konkrete Ausbauplanung ist im Rahmen der Planrealisierung mit den Fachbehörden abzustimmen.

Die nordöstlich verlaufende **Marienfelder Straße** (L 806) und die im Nordwesten des Plangebiets entlang führende **Nordstraße** (K 13) stellen überörtliche Hauptverbindungsstraßen dar und haben zudem die Funktion einer Sammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete. Sie führen Richtung Süden bzw. Westen auf die B 64. Darüber ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Die Belange des Kfz-Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer sind durch den vorhandenen Ausbau der umgebenden Straßen bereits berücksichtigt. Öffentliche **Parkplätze** sind entlang der Marienfelder Straße eingerichtet, ein zusätzlicher Bedarf ist nicht erkennbar. Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 72 Richtung Harsewinkel und Herzebrock. Die Bushaltestelle liegt in ca. 300 m Entfernung östlicher Richtung an der Marienfelder Straße. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 2 km, wodurch eine Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster gewährleistet ist.

4.5 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 253 schließt im südlichen Teilbereich direkt an die Beelener Straße (B 64) an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Beelener Straße verläuft die Bahntrasse Münster - Bielefeld. Nordöstlich werden die überplanten Flächen durch die Marienfelder Straße und im Norden durch die Nordstraße begrenzt. Es ist somit von einer deutlichen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine **schalltechnische Untersuchung**⁵ eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt.

Auf Grundlage der Zugbelegungszahlen nach dem aktuellen Fahrplan sowie einer Verkehrsuntersuchung der IVV Aachen GmbH⁶ mit dem Prognosehorizont 2025 errechnet der Schallgutachter für das i.d.R. am stärksten belastete 1. Obergeschoss entlang der Beelener Straße für die straßenzugewandten Fassadenbereiche der Bestandsgebäude Tagespegel von bis zu 75 dB(A), an den Seitenbereichen der Gebäude verringert sich der Pegel abschnittsweise und in den hinterliegenden Gartenbereichen werden überwiegende Pegel bis 60 dB(A) und darunter ermittelt. Für

⁵ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 17.10.2012 und ergänzende Stellungnahmen vom 03.12.2012, 01.08.2013 und 03.02.2015.

⁶ „Verkehrsuntersuchung Nördliche Entlastungsstraßen in Herzebrock-Clarholz“, Aktualisierung anhand neuer Zählungen im Bereich Feldbusch/Postweg/Schomäkerstraße“, Februar 2009, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG, Aachen.

die Nachtzeit werden nur um durchschnittlich etwa 5 dB(A) geringere Lärmwerte prognostiziert.

Auch auf der Marienfelder Straße und den Einmündungsbereichen der Hanfbreite in die Nordstraße und die Beelener Straße werden Belastungen von bis zu 65 dB(A) tags in den straßenzugewandten Bereichen festgestellt, die sich entlang der Gebäudeseiten auf bis zu 60 dB(A) bzw. im gänzlich hinterliegenden Bereich auch auf Werte bis unter 55 dB(A) verringern. Auch hier ergeben sich für die Nachtzeit überwiegend nur um rd. 5 dB(A) geringere Beurteilungspegel.

Damit überschreitet die Verkehrslärmvorbelastung insbesondere in den straßenzugewandten Bereichen, aber in gewissem Umfang auch nahezu im gesamten Plangebiet, die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Tagzeit sowie besonders auch in der Nachtzeit (ORW 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Ausgenommen sind lediglich die nördlichen rückwärtigen Flächen, auf denen eine Einhaltung bzw. Unterschreitung des ORW am Tag prognostiziert ist. Auch die entsprechenden Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden straßenbegleitend bis in die Gebäudeseitenbereiche überwiegend tags und nachts überschritten (ORW 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Am Tag wird der Wert von 60 dB(A) jedoch auch in den südlichen hinterliegenden Bereichen eingehalten bzw. unterschritten. Durch die Dominanz des Straßenverkehrslärms hat der Wegfall des sog. Schienenbonus nach Angaben des Gutachters keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrslärmsituation.

Die Zugrundelegung der Verkehrsprognose der IVV Aachen sowie der aktuellen Belegungszahlen wird seitens der Gemeinde als sinnvolle und angemessene Berechnungsrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen.

Vor dem Hintergrund der festgestellten, deutlichen Vorbelastungen hat der Schallgutachter die **Lärmpegelbereiche** für die gesamten Flächen des Plangebiets errechnet. Diese Berechnung wurde zur ersten Offenlage um den Erweiterungsbereich bis zur Nordstraße ergänzt. Auf dieser Grundlage können nach der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Demgemäß liegen die Gebäude entlang der Marienfelder Straße und der Nordstraße i. W. durchgängig in Lärmpegelbereich IV, gleiches gilt für das südlichste Bestandsgebäude in der Hanfbreite. Das im äußersten Süden des Plangebiets einzig an der Beelener Straße gelegene Bestandsgebäude liegt darüber hinaus teilweise in Lärmpegelbereich V und unmittelbar straßenzugewandt sogar in Lärmpegelbereich VI. Für die übrigen Flächen, zum einen entlang der Hanfbreite, zum anderen rückwärtig der Straßenrandbebauung, wurde insgesamt der Lärmpegelbereich III festgestellt.

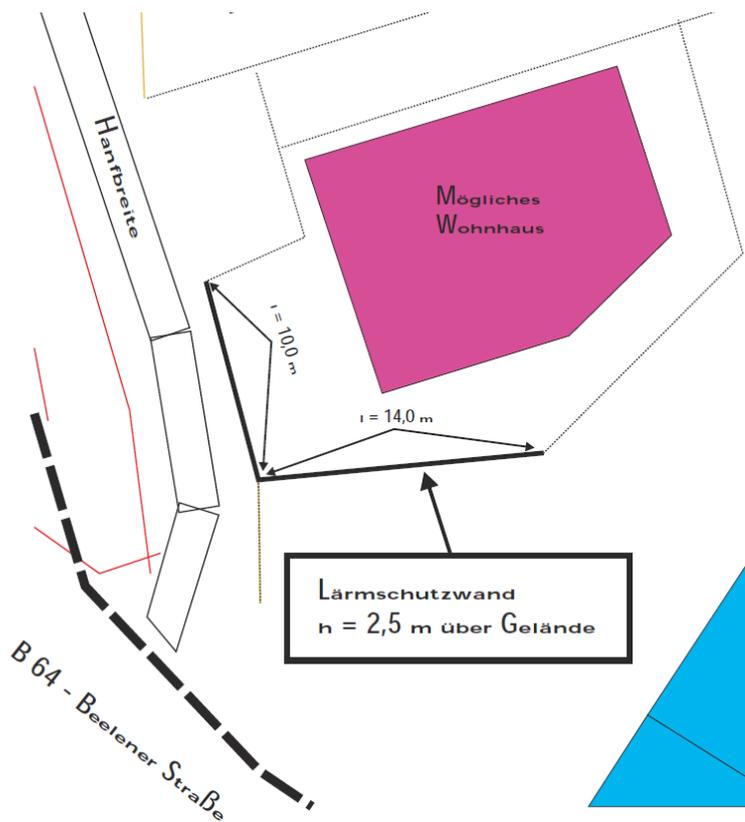
Bei den höchstbelasteten Gebäuden handelt es sich um vorhandene Anlagen und Nutzungen. Im rückwärtigen Bereich, der nur im Süden des Plangebiets für die angestrebte Nachverdichtung und damit für zusätzliche Wohnnutzungen vorgesehen ist, werden zum großen Teil am Tag die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowie zumindest die Werte für Mischgebiete eingehalten. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die vorliegende bestandsorientierte Planung mit einer kleinflächigen Nachverdichtung durch rückwärtige Bebauung auch unter Berücksichtigung der erheblichen Verkehrslärmvorbelastung für vertretbar. Voraussetzung sind bauliche

Schutzvorkehrungen, die insbesondere mit Blick auf einen Schutz während der Nachtzeit im Inneren der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse sichern. Entsprechende Festsetzungen werden auf Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan getroffen. Festzuhalten ist, dass z.B. durch Eigenabschirmungen selbst im Bestand mindestens jeweils kleine Grundstücksteilflächen verbleiben, die höchstens bis zu den Mischgebietswerten belastet sind, so dass eine ausreichend geschützte Nutzung des Freiraums jeweils auf Teilflächen möglich ist.

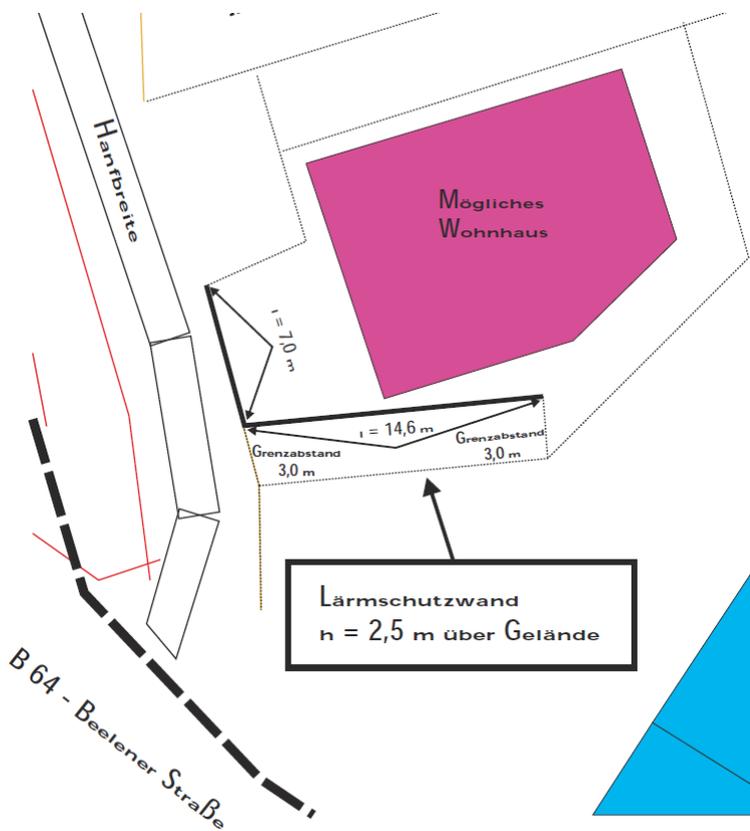
Die **Festsetzung von baulichen Lärmschutzvorkehrungen** auf Grundlage der DIN 4109 wird in dieser Situation daher für sinnvoll und angemessen erachtet. Die Gemeinde geht davon aus, die Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse hier damit in angemessener Weise zu sichern. Darüber hinaus wird durch die geplante Nachverdichtung keine unverhältnismäßige, unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet.

Eine gesonderte Betrachtung erfolgt darüber hinaus in Bezug auf das **Eckgrundstück Beelener Straße/Hanfbreite**. Es handelt sich um einen Teil der o.g. bisherigen Brunnenflächen, der bislang als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) einzustufen ist. Eine Bebauung würde sich räumlich anbieten, jedoch ist auf dieser Freifläche im Bestand die Verkehrslärmbelastung mit Werten bis 75 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts besonders hoch. Für eine Neubebauung auf diesem Grundstück ist zur Abschirmung vor dem Verkehrslärm zusätzlich eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 03.02.2015 eine Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm fest. Innerhalb dieser Fläche ist eine 2,5 m hohe, geschlossene **Lärmschutzwand** zu errichten. Sie ist durchgehend und winklig entlang der Straße Hanfbreite im Westen und entlang des Nachbargrundstücks im Süden anzuordnen. Zudem ist die Lärmschutzwand fugenfrei zu gestalten und muss ein konkretes Einfügungsdämpfungsmaß sowie ein bestimmtes Flächengewicht aufweisen. Damit reserviert der Bebauungsplan eine Fläche für die erforderliche Lärmschutzwand, die angemessen in die Gartengestaltung eingebunden werden kann.

Für die konkrete Ausrichtung der Lärmschutzwand gibt es folgende **zwei alternative bauliche Möglichkeiten**:



Alternative A mit erforderlicher Baulast



Alternative B mit bauordnungsrechtlich erforderlichem Grenzabstand

Ergänzend wird auf die gutachterliche Stellungnahme vom 03.02.2015 verwiesen. Die Abbildungen verdeutlichen, dass die Lärmschutzwand bei gleicher Schutzwirkung entweder auf die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück im Süden gesetzt werden kann oder von dieser den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von 3,0 m einhält. Dadurch verändert sich die Länge der beiden Teile der durchgehenden Wand. Aufgrund ihrer Höhe löst die Lärmschutzwand Abstandflächen aus, die bei einer Grenzbebauung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Baulast auf dem Nachbargrundstück zu sichern sind. Vorbereitend sollen bereits im Rahmen des Grundstücksverkehrs hinsichtlich des Eckbereichs Vereinbarungen getroffen werden.

Durch die Errichtung der Lärmschutzwand können für die südwestlich orientierten Außenwohnbereiche zu den Nutzungszeiten am Tag gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeinheit Wohngebiete (WA) am Tag von 59 dB(A) werden eingehalten. Die Umsetzung der Lärmschutzwand ist über entsprechende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Diese Vorgehensweise wird im Ergebnis als angemessen und vertretbar erachtet, weil mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme **gesunde Wohnverhältnisse** für den Außenwohnbereich gewährleistet werden können. Zu den Details wird auf das Schallgutachten und die ergänzenden Stellungnahmen der AKUS GmbH verwiesen.

Das geplante Wohnhaus im Süden der Hanfbreite liegt überwiegend innerhalb des Lärmpegelbereichs IV, im südwestlichen Eckbereich im Lärmpegelbereich V. Gemäß Vorgaben des Bebauungsplans sind somit für die schutzwürdigen Räume **passive Schallschutzmaßnahmen** nach der DIN 4109 zu treffen, die im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse sichern. Zudem besteht die Option, die gegebene Verkehrslärmvorbelastung in der Grundrissgestaltung des Gebäudes im Sinne des architektonischen Selbstschutzes zu berücksichtigen. Nach Einschätzung des Gutachters ist für die Neubebauung in diesem Bereich der Schallschutz nur über eine entsprechende Lüftungstechnik lösbar. Eine abschließende Klärung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit planerisch sicher vorbereitet werden. Städtebauliche Gründe wie die landesplanerisch geforderte Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Planungsfall höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine Neubebauung im Süden der Hanfbreite. Im Ergebnis wird die Bebauung dieser stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Teilfläche des Siedlungsbereichs unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar gehalten.

Gewerbliche Nutzungen befinden sich westlich des Plangebiets in ca. 20 m Entfernung an der Beelener Straße sowie nordwestlich in ca. 100 m Entfernung. Südwestlich der Hanfbreite handelt es sich um eine Tankstelle mit angeschlossenen Kfz-Betrieb. Die Wohnbebauung entlang der Hanfbreite ist von der Gewerbenutzung durch die Straße, einen Grünstreifen mit Gehölzen sowie durch einen offenen Graben getrennt. Die Gewerbebetriebe grenzen in Richtung Plangebiet i. W. mit den Gebäuderückseiten an. Durch die vorliegende Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an die bestehenden Betriebe heran, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Darüber hinaus liegen die inneren Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Bestandsbebauung entlang der Hanfbreite von den gewerblichen Nutzungen abgesetzt.

Auch von den nordwestlich am Siedlungsrand gelegenen Gewerbebetrieben ist das Plangebiet insgesamt durch den dazwischen liegenden (Wohn-)Siedlungsbereich getrennt. Die zu ergänzende Wohnbebauung rückt auch in dieser Richtung nicht näher an die Betriebe heran, als der Bestand.

Landwirtschaftliche Flächen befinden sich westlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Beelener Straße. Konflikte in Bezug auf **landwirtschaftliche Immissionen** sind bisher nicht erkennbar. Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind im ortsüblichen Umfang grundsätzlich hinzunehmen.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderen Erkenntnisse oder Informationen vorgetragen. Der Kreis Gütersloh stimmt dem Planverfahren grundsätzlich zu.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die Gemeindewerke haben im Planverfahren mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über die Straße Hanfbreite und Marienfelder Straße sichergestellt ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des zur ersten Offenlage ergänzten Erweiterungsbereichs ebenfalls sichergestellt ist.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet die erforderliche **Mindestlöschwassermenge** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet aufgrund der Bestandsituation als grundsätzlich gesichert angesehen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁷ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

b) Wasserwirtschaft

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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

⁷ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung derzeit über eine **Mischwasserkanalisation**. Da im Zuge zukünftiger Sanierungsarbeiten eine Trennkanalisation angestrebt wird, ist Niederschlagswasser bis zu deren Realisierung gesondert in die Mischkanalisation zu führen. Westlich des Plangebiets verläuft entlang der Straße Hanfbreite ein Graben, jedoch wird dieser nicht zur Einleitung von Niederschlagswasser genutzt. Dies soll mit Blick auf die künftig angestrebte Trennkanalisation auch weiterhin nicht erfolgen.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Norden des Plangebiets zum einen **tiefreichend humose Sandböden sowie lehmige Sandböden** mit teils hohem Grundwasserstand an (vg. Kapitel 3.4). Der mögliche Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswasser** ist daher im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Die Gemeindewerke haben im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass auf den Baugrundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung erfolgen kann. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig in die Mischkanalisation einzuleiten.

Das Erfordernis näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine **Wassergewinnungsanlage** einer ehemals in der Nähe gelegenen Fleisch verarbeitenden Firma. Sie wird derzeit nicht mehr genutzt. Zu beachten ist bei einer Bebauung, dass sich auf dem Gelände derzeit noch Brunnenanlagen im Boden befinden. Entsprechend des Hinweises der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh sind vor Beginn der Bebauung insbesondere Brunnen und Pegel gemäß DVGW Arbeitsblatt W 135 ordnungsgemäß zurückzubauen. Die Untere Wasserbehörde hat ergänzend mitgeteilt, dass erst nach Rückbau der Brunnenanlagen eine Bebauung der Grundstücke möglich ist. Der ordnungsgemäße Rückbau ist der Unteren Wasserbehörde durch den beauftragten Brunnenbauer zu bestätigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Clarholz in der Nähe des Ortskerns. Die Fläche ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut, im Inneren des Gebiets liegen große Gartenflächen. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-) Gehölze auf den Grundstücken. Im südöstlichen Bereich liegt eine unbebaute Fläche, auf der sich eine ehemalige Wassergewinnungsanlage befindet. Es handelt sich zurzeit um eine Rasenfläche mit Resten der Brunnenanlage. Im Plangebiet befinden sich **keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope**. In ca. 150 m Entfernung südwestlicher Richtung befinden sich außerhalb des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse zwei geschützte Biotope. In ca. 300 m östlicher Entfernung vom Geltungsbereich befindet sich ein weiteres schutzwürdiges Biotop. Die bestandsorientierte Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren geringfügig weiter und lässt im Bestand verträgliche Erweiterungen zu. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Biotope durch die Planung zu erwarten.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher nicht vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung und Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

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 vorliegende Plangebiet liegt in der Nähe des Clarholzer Ortskerns und ist bereits seit vielen Jahren größtenteils bebaut. Im Inneren der überplanten Flächen liegen großflächige Gärten. Auch bisher waren in den erschlossenen Randbereichen zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des § 34 BauGB möglich, beispielsweise durch Anbauten und Nebenanlagen auf den Grundstücken oder die Schließung von Baulücken. Es ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die vorhandenen schutzwürdigen Böden inzwischen überprägt worden sind. Eine weitere Inanspruchnahme für die innere Fortentwicklung des Ortsteils wird wegen der bereits gegebenen Überprägungen durch Gebäude, Neben- und Gartenanlagen hier als vertretbar gesehen.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden. Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und behutsamen Wei-

terentwicklung des bestehenden Wohngebiets Priorität eingeräumt. Mit der vorliegenden bestandsorientierten Planaufstellung wird eine behutsame, **umgebungsverträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge** ermöglicht. Wesentliche neue Baumöglichkeiten werden durch die vorliegende Planung nicht zugelassen, die Nachverdichtung soll i. W. durch Baulückenschließung und Schaffung von Anbaumöglichkeiten im Bestand erreicht werden. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch nur geringfügig gemindert werden. Somit trägt die Gemeinde, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und der obigen Planung Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und vertretbar erachtet.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW⁸ lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte und welche Wirkfaktoren auftreten können.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁹ zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 (Harsewinkel) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch und die Kreuzkröte (beide streng geschützt) sowie 17 Vogelarten (davon fünf streng geschützt) vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Asio otus	Waldohreule	G
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	G	Athene noctua	Steinkauz	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Oriolus oriolus	Pirol	U-
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Perdix perdix	Rebhuhn	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Pipistrellus nathusii	Rauhhauf-Fledermaus	G	Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Strix aluco	Waldkauz	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Tyto alba	Schleiereule	G
Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	G			
Amphibien					
Bufo calamita	Kreuzkröte	U			
Hyla arborea	Laubfrosch	U+			
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	G			
Accipiter nisus	Sperber	G			
Alcedo atthis	Eisvogel	G			
Ardea cinerea	Graureiher	G			

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für den Pirol, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Zudem sind sowohl der Laubfrosch als auch die Kreuzkröte den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartenutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem in Richtung der westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld umfassende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in

Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Durch die bestandsorientierte Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine Bedenken oder anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Grundsätzlich sind bei der Entfernung vorhandener Gehölze die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans 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 Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schließung von Baulücken und der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch verträgliche An- und Umbauten ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden i. W. auf den bisherigen Freiflächen der Wassergewinnungsanlage und den freien Grundstücken statt. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der südlichen rückwärtigen Flächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z.B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 253 überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Siedlungsgebiets. Er dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Zwar stellt eine weiterreichende bauliche Nachverdichtung bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Der Schutz und Erhalt des besonderen Charakters und der Qualität des Wohngebiets mitsamt den großzügig geschnittenen Grundstücken und Gartenflächen wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet. Die zusammenhängenden innen liegenden Gartenbereiche übernehmen eine **klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion**. Sie verhindern eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Gemeinde für weite Teile der innen liegenden Flächen im Plangebiet unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Erhalt der großzügigen Gartenbereiche. Die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet werden bewahrt. Die durch Schließung von Baulücken, Schaffung von Anbaumöglichkeiten und im Süden durch Mobilisierung der Brachflächen angestrebte Innenentwicklung trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flä-

cheninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen teilweise eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringen baulichen Entwicklung im Inneren eines bestehenden Quartiers wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Unabhängig davon sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Eine bauliche Inanspruchnahme im südlichen Quartiersinnerbereich setzt teilweise private Einigungen mehrerer Grundstückseigentümer voraus. Die Planung ist als Angebot an die privaten Nutzer zu verstehen, die bestehenden Grundstücke optimiert zu nutzen. Ein Bedarf an speziellen öffentlichen bodenordnerischen Maßnahmen wird nicht gesehen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet	19.150
Straßenverkehrsfläche, davon privat	1.450 180
Gesamtfläche Plangebiet ca.	20.600

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ ist durch den Gemeinderat am 27.06.2011 (V-99/2011) gefasst worden. Im

Januar/Februar 2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 04.03.2013 (V-35/2013) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB wurde im November/Dezember 2013 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 (V-25/2014) über die Ergebnisse der Offenlage und der Behördenbeteiligung beraten und einen Auftrag an die Verwaltung zur weitergehenden Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern formuliert. Es fanden ergänzende Beratungen im Fachausschuss in den Sitzungen am 20.10.2014 (V-158/2014) und 24.11.2014 (V-177/2014) statt. Im Ergebnis wurde eine erneute Offenlage des Planentwurfs gemäß § 4a(3) BauGB auf Basis des neuen privaten Erschließungskonzepts ausgehend von der Hanfbreite beschlossen.

b) Planentscheidung

Die vorliegende bestandsorientierte Planung hat das Ziel, eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung in der bestehenden Wohnsiedlung zwischen Marienfelder Straße, Nordstraße und der Straße Hanfbreite umzusetzen. Im Zuge der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3(1) BauGB sind seitens der Anwohner einige Anregungen vorgetragen worden. Ein Teil der Anwohner und Grundstückseigentümer befürwortet eine rückwärtige Bebauung, aber die überwiegende Menge hat Argumente gegen die zunächst angestrebte Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe vorgetragen. Aufgrund der Einwendungen hat sich die Gemeinde im Ergebnis zur ersten Offenlage dazu entschieden, die grundsätzlich planerisch verfolgte Nachverdichtung i. W. durch die **Schaffung von An- und Umbaumöglichkeiten im Bestand** zu erreichen und von der Bebauung in zweiter Reihe Abstand zu nehmen.

Die Anwohner erhalten i. W. mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke. Einerseits sollen maßvolle Aus- und Anbauten der bestehenden Wohngebäude zugelassen werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Gebiets nicht wesentlich verändern. Andererseits sollen Baulücken geschlossen werden und das südlich gelegene Gelände der ehemaligen Wassergewinnungsanlage soll mobilisiert und einer Neubebauung zugeführt werden. Die Gemeinde geht bislang davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2015