



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 212**

**„Herzebrock-Mitte I“ – XIII. Änderung**

**November 2013**

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

## **Gliederung**

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“  
(Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.3 Planungsgrundlagen
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 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
  - 4.4 Erschließung und Verkehr
  - 4.5 Immissionsschutz
  - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, 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: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ liegt in zentraler Lage im Ortskern Herzebrock. Auf einer bislang verbliebenen Baulücke im Südosten des zentral gelegenen Paul-Craemer-Platzes beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und barrierefreien Wohnungen in den Obergeschossen. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Änderung i.W. die Anpassung der Nutzungsmaße der rechtskräftigen Änderungen der Ursprungsplanung. Das vorliegende Änderungsverfahren ist **bereits 2005 auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens begonnen** worden. Die Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde vom 10.03.2006 bis 10.04.2006 entsprechend durchgeführt. Nachdem das damalige Vorhaben nicht weiterverfolgt werden konnte, ruhte das Verfahren für mehrere Jahre. Aufgrund einer aktuellen Bauanfrage soll das Verfahren nun aufgegriffen und fortgeführt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in der zentralen, kleinteilig und teils eng strukturierten Lage im Ortszentrum hat der aktuelle Vorhabenträger die Planung den Nachbarn bereits im Vorfeld der Wiederaufnahme des Verfahrens vorgestellt. Diese haben dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus zugestimmt.

Die Schließung der bislang auf der Südostseite des Paul-Craemer-Platzes verbliebenen Baulücke ist somit vorbereitet worden und kann nun planungsrechtlich abgesichert werden. Damit kann nunmehr an diesem zentralen Platz eine wichtige Raumkante am südöstlichen Platzrand geschaffen werden. Weiterhin sollen im Südwesten auf einer Teilfläche die Nutzungsmaße angepasst werden, um auch hier die Verstärkung der bislang wenig wahrnehmbaren Raumkante gegenüber dem Paul-Craemer-Platz planungsrechtlich zu ermöglichen. Gleichzeitig soll das Planungsrecht im Zuge der XIII. Änderung auf der Planfläche selbst und den angrenzenden Straßenräumen an weitere aktuelle Gegebenheiten angepasst werden. Der bereits vor einigen Jahren umgestaltete Paul-Craemer-Platz ist weitgehend befestigt worden und wird als Marktplatz sowie für weitere Veranstaltungen genutzt. Der Baumbestand am Rand ist erhalten worden, zum noch freien Grundstück des künftigen Wohn- und Geschäftshauses ist zur zwischenzeitlichen Bildung einer Raumkante zunächst eine hohe Schritthöhe ergänzt worden. Die bisherige Festsetzung in der rechtskräftigen VII. Änderung des Ursprungsplans als öffentliche Grünfläche entspricht somit nicht den heutigen Verhältnissen. Es erfolgt daher eine Überplanung als öffentliche Platzfläche unter weitgehender Beibehaltung und Absicherung des Baumbestands.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa **0,45 ha** und erstreckt sich i.W. auf den Paul-Craemer-Platz, die südöstlich angrenzende Freifläche, die umgebenden Straßenflächen (Debusstraße, Le-Chambon-Straße und Südhoffsweg) und den südlich des Südhoffswegs gelegenen Anschluss an die dort benachbarten Wohngebietsflächen.

Die Nutzungsmaße und einzelne Gestaltungsvorgaben werden angepasst, um eine Bebauung anhand heutiger städtebaulicher Vorstellungen und eine Nachverdichtung in dieser zentralen innerörtlichen Lage zu ermöglichen. Die Vorgehensweise wird aus städtebaulichen Gründen und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Um-

gang mit Grund und Boden im bestehenden Siedlungsbereich befürwortet. Die Aktivierung von Baulücken und innerörtlichen Flächen trägt dazu bei, den Druck auf den Außenbereich zumindest in gewissem Rahmen zu mindern. Auch wird mit der Planung die vorhandene Nutzungsmischung im Ortskern u.a. aus Einzelhandels- und Wohnnutzungen unterstützt und weiterentwickelt.

Vor diesem Hintergrund hat der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 24.06.2013 den Offenlagebeschluss mit z.T. angepassten Festsetzungen anhand des aktuellen Bauvorhabens bestätigt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 2.1 Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)

Der Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ (Ursprungsplan) wurde in den 1970er Jahren aufgestellt. **Zentraler Planungsinhalt** war die großflächige planungsrechtliche Steuerung und Entwicklung des Kernbereichs der Ortslage Herzebrock zwischen dem historischen Kirchring und dem Bahnhof Herzebrock. Er setzt zwischen Jahnstraße/Uthofstraße und DB Bahntrasse (Bielefeld-Münster) neben dem Schulstandort und dem Rathaus umfangreiche Kerngebietsflächen und allgemeine Wohngebiete fest. Der Altplan wurde im Laufe der Jahre in mehreren Änderungsverfahren überarbeitet.

Für die unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplans gelten je nach Rechtskraft der letzten relevanten Änderung **verschiedene Fassungen der Baunutzungsverordnung** (BauNVO). Für den Geltungsbereich des Ursprungsplans galt damals die BauNVO 1968. Im Zuge der Änderungsverfahren wurde diese für einige Teilbereiche auf die BauNVO 1977, 1986 bzw. 1990 umgestellt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden XIII. Änderung wurde im Südwesten (Flurstück 572) durch die III. Änderung im Jahr 1987 überplant. Hier wurde ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in offener Bauweise und mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Hier gilt die BauNVO 1977. Das restliche vorliegende Plangebiet wurde i.W. 1996 durch die VII. Änderung überplant. Im Rahmen dieser Änderung wurde im Bereich des Paul-Craemer-Platzes die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ in eine öffentliche Grünfläche geändert. Überbaubare Bereiche im Südosten angrenzend an den Paul-Craemer-Platz sind hier als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Ursprungsplanung sah u.a. eine zwingende Zweigeschossigkeit in einer geschlossenen Bauweise mit Satteldach vor. Die GRZ wurde mit 1,0 und die GFZ zwingend mit 1,6 festgesetzt. Hier gilt die BauNVO 1990.

Die XI. Änderung hat 2011 die Regelungen zum Vergnügungsstätten-Ausschluss für die relevanten Teile des Bebauungsplans Nr. 212 neu gefasst, so auch für den Teil des Kerngebiets im heutigen Geltungsbereich. Ziel war und ist es, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Herzebrocker Ortskern zu steuern und einen sog. Trading-Down-Effekt in der Hauptgeschäftslage zu unterbinden.

Die BauNVO 1990 stellt bereits die Rechtsgrundlage weiter Teile des vorliegenden Geltungsbereichs dar. Durch die vorliegende XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 erfolgt hier die einheitliche **Umstellung auf die BauNVO 1990**.

Auf die Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner bisher im heutigen Änderungsbereich rechtsgültigen Änderungen wird ausdrücklich Bezug genommen.

## 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im Plangebiet und seinem Umfeld ist durch die Lage im dicht bebauten Herzebrocker Ortskern geprägt. Dieser ist fast vollständig bebaut und in der Hauptgeschäftslage weitgehend versiegelt. Die vorliegende Planänderung erstreckt sich i.W. auf den Paul-Craemer-Platz und angrenzende Bereiche, die sich als öffentliche Straßenverkehrs-, Stellplatz- und Platzflächen darstellen. Im Südosten besteht eine Baulücke, die als Rasen ausgeprägt ist. Im Südwesten besteht ein eingeschossiges Gebäude. Dieses wurde in der Vergangenheit i.W. von Einzelhändlern genutzt, derzeit steht es teilweise leer. Das Gebäude besitzt ein Flachdach und liegt durch vorgelagerte Stellplätze abgesetzt vom Straßenraum des Südhoffswegs.

Der Paul-Craemer-Platz als zentraler Markt- und Veranstaltungsplatz im Ortszentrum Herzebrock (auch Teil des zentralen Versorgungsbereichs) ist attraktiv gestaltet. Er ist gegen Mitte der 2000er Jahre aufwendig erneuert und hochwertig mit einer großformatigen Pflasterung und ortsbezogenen Kunstelementen ausgestattet worden. Er wird an seinen Rändern überwiegend von Platanen gesäumt. Die südöstliche Seite ist im Rahmen der Neugestaltung zunächst durch eine hohe Hainbuchenhecke gefasst worden. Die bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung auf den gegenüberliegenden Seiten der umgebenden Straßen (Debusstraße, Le-Chambon-Straße und Südhoffsweg) rahmt den Platz ininigem Abstand zusätzlich zu den bestehenden Bäumen ein. Auf den unmittelbar südöstlich angrenzenden privaten Flächen fehlt bislang eine bauliche Platzkante. Die im Südosten verbliebene Baulücke wird daneben von der Debusstraße im Nordosten und dem Südhoffsweg im Südwesten begrenzt. Im Südosten schließt ein bebautes Privatgrundstück an den Geltungsbereich an. Südwestlich ist der nur eingeschossige bebauter Randbereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets einbezogen worden.

Der umgebende Siedlungsbereich ist ein- bis dreigeschossig bebaut. In den unteren Geschossen bestehen überwiegend kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen, in den oberen Geschossen herrschen Wohnnutzungen vor. Insgesamt hat die Wohnfunktion neben den Einrichtungen des überwiegend täglichen/mittelfristigen Bedarfs im Herzebrocker Ortskern eine hohe Bedeutung. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine für größere ländliche Gemeinden typische **Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung** aus. Insbesondere in den Erdgeschosszonen entlang der Debusstraße und Konrad-Adenauer-Straße finden sich gemischte Nutzungen. Ein Lebensmittelmarkt, verschiedene kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte mit unterschiedlichem Branchenmix, Dienstleister, Gastronomiebetriebe und Ärzte etc. finden sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz erläutert, dass das Herzebrocker Ortszentrum über Einzelhandels-einrichtungen mit einer vergleichsweise hohen Nutzungsdichte verfügt. Vergnügungs-

stätten, wie z.B. Spielhallen, gibt es hier bisher nicht. Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> der Gemeinde wird ergänzend verwiesen.

## 2.3 Planungsgrundlagen

### a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung ist somit gemäß § 1(4) BauGB den regionalplanerischen Zielen angepasst.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt den Geltungsbereich i.W. als Kerngebiet dar. Ein untergeordneter südwestlicher Teilbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ - XIII. Änderung wird gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als Kerngebiet, öffentliche Platzfläche und im Südwesten als allgemeines Wohngebiet fest.

### b) Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässer

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind hier und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im **Trinkwasserschutzgebiet „Herzebrock-Quenhorn“ in der Zone III B**. Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Herzebrock-Quenhorn“ (Schutzzone III B) sind die im Rahmen der Umsetzung die Vorgaben der zugehörigen WSG-Verordnung (S. ABI. Reg. DT 1984, S. 35-40) zu beachten. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### c) Altlasten, Kampfmittelvorkommen, Boden

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine **Altlasten** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/852740) unverzüglich zu verständigen.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

**Kampfmittel** sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Im Plangebiet steht gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> **sandig-toniger Lehmboden** an (Pseudogley, S22). Dieser schwach steinige Boden mittleren Ertrags hat eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Er weist eine mittlere, z.T. in Unterhanglagen eine starke Staunässe bis in den Oberboden auf. Der Boden ist nicht als **besonders schutzwürdiger Boden** in Nordrhein-Westfalen bewertet worden<sup>4</sup>.

#### d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu Denkmälern. Nordöstlich liegt in ca. 350 m Entfernung abgesetzt durch Bebauung das **städtebaulich bedeutende Ensemble am Kirchring** und die sich anschließende Klosteranlage. Diese Anlagen unterliegen dem Denkmalschutz. Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Baudenkmalern bestehen nicht. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

### 3. Planungsziele und Plankonzept

Die Attraktivität des Ortszentrums mit seiner Nutzungsmischung wird entscheidend von der zentrenorientierten Vielfalt der Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen sowie der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume geprägt. Weitere wichtige Merkmale stellen eine hochwertige städtebauliche Qualität und eine ansprechende Ortsgestaltung dar. **Grundlegendes Planungsziel** der Gemeinde ist es, die entsprechenden bestehenden Strukturen im Ortskern zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie in gewissem Umfang noch Flächenreserven für Nachverdichtungen zu nutzen.

Anlass für die vorliegende Änderungsplanung ist das konkret vorliegende Vorhaben der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Paul-Craemer-Platz. Die geplante Bebauung schließt eine Baulücke und ermöglicht die Umsetzung des von der Gemeinde seit langer Zeit verfolgten Ziels, im Südosten eine **wirksame Platzkante** zu schaffen und den Platz städtebaulich zu fassen. Dabei soll sich das geplante Gebäude u.a. mit seiner Gesamthöhe und Fassadengestaltung an der Bebauung im Umfeld orientieren und verträglich in die umliegenden Strukturen einfügen. Der geplante dreigeschossige Gebäudekörper mit einer i.W. hellen Putzfassade, Glaselementen und einer Kombination aus Zelt- und Satteldach entspricht diesen Zielsetzungen. Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben sieht einen zusammenhängenden Gebäudekörper vor, der entlang des Paul-Craemer-Platzes durch einen kleinen Einschnitt von 0,4 m optisch in zwei Gebäudeteile gegliedert wird. Die geplanten Nutzungen ent-

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW, Blatt 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

sprechen mit Einzelhandel und Wohnen ebenfalls den örtlichen Gegebenheiten und den gemeindlichen Entwicklungszielen zu deren Fortentwicklung.

Im Zuge der Planung sollen auch im Südwesten gelegene Teilflächen des Grundstücks Le-Chambon-Straße 3/5 einbezogen werden. Ziel ist es, durch Anpassung der Nutzungsmaße gegenüber den rechtskräftigen Änderungen der Ursprungsplanung auch hier die bisher nur eingeschossig mögliche **Raumkante gegenüber dem Paul-Craemer-Platz** zu unterstützen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums an zentraler Stelle planungsrechtlich vorzubereiten.

Auch die vor einigen Jahren erfolgte **Umgestaltung des Paul-Craemer-Platzes** soll entsprechend planungsrechtlich nachvollzogen werden. Die in die vorliegende Änderung aufgenommenen Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Geschossigkeit etc. erlauben die bauliche Fortentwicklung des zentralen Bereichs im Rahmen der städtischen Zielsetzungen. Das im Kerngebiet konkret angestrebte Vorhaben kann im Rahmen der Festsetzungen realisiert werden, wie auch jede andere entsprechende Wohn- und Geschäftsbebauung.

Die Änderungsplanung dient insgesamt der **Weiterentwicklung des innerörtlichen Quartiers** im Bereich des Paul-Craemer-Platzes. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bereits überwiegend versiegelte Flächen zu Zwecken der Nachverdichtung überplant werden. Zudem können bestehende Infrastrukturen genutzt und deren Auslastung verbessert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ - XIII. Änderung überlagern mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 212 - XIII. Änderung ggf. als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

## 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß der Planungsziele und der rechtskräftigen Änderungen der Ursprungsplanung im Südwesten als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO weiterentwickelt werden. Die Festsetzung entspricht dem planungsrechtlichen und örtlichen Bestand. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen, kleinteiligen Weiterentwicklung der Wohnfunktion im Ortskern Herzebrock entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht gerecht werden.

Die Festsetzung eines **Kerngebiets (MK)** gemäß § 7 BauNVO im Südosten wird ebenfalls entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Dies gilt auch für die rechtskräftigen Festsetzungen gemäß § 1(5, 9) BauNVO mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art und Bordellen sowie ähnlichen Betrieben. Der Vergnügungsstättenausschluss ist mit der XI. Änderung des Bebauungsplans anhand eines Gesamtkonzepts für alle relevanten Flächen des Ortskerns aktuell getroffen worden, so auch für die Kerngebietsflächen im heutigen Änderungsgebiet. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Vergnügungsstätten sind eine auch dem Kerngebiet, aber nicht ausschließlich ihm zugewiesene Nutzungsart. Sie machen nicht das Wesen eines Kerngebiets im Sinne der BauNVO aus. Hierzu wird ausdrücklich auf die Ursprungsplanung und die jeweiligen Änderungen Bezug genommen. Mit der bewussten räumlichen Steuerung der Vergnügungsstätten im Zentrum verfolgt die Gemeinde das Ziel, die städtebaulich hochwertige Qualität und den attraktiven Charakter im Umfeld des Paul-Craemer-Platzes zu erhalten und zu unterstützen.

Außerdem werden Tankstellen jeder Art ausgeschlossen, da sie aufgrund der o.g. Planungsziele auch im Kerngebiet in dieser kleinteiligen, innerörtlichen Situation nicht angemessen sind. Aufgrund ihrer meist nur eingeschossigen Bauweise und den mit dieser Nutzung typischerweise verbundenen größeren Zu-/Abfahrtsbereichen sowie sonstigen erforderlichen Freiflächen würden sie der Zielsetzung der räumlichen Fassung der Flächen im Bereich des Paul-Craemer-Platzes nicht gerecht werden. Außerdem würden sie sich aufgrund der von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (insbesondere B 64) abgesetzten Lage nicht verträglich in die Umgebung einfügen.

Sonstige Wohnungen sind im Kerngebiet nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen werden. Für das vorliegende größere Ortszentrum im ländlichen Raum ist eine Struktur mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohngeschossen typisch und vorhanden. Wie auch im Ursprungsplan werden **Wohnnutzungen** daher nur ab dem ersten Obergeschoss zugelassen.

Im Übrigen sind an diesem Standort alle weiteren kerngebietstypischen Nutzungen grundsätzlich denkbar und werden zugelassen. Damit fügt sich die städtebauliche Nutzung insgesamt in den städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmen im Bereich des Paul-Craemer-Platzes und des weiteren Hauptgeschäftszentrums von Herzebrock ein.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorliegende Planung berücksichtigt in Bezug auf den ermöglichten Umfang der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung etc.) den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die wesentlichen Zielsetzungen der Bildung und Fortentwicklung der Raumkanten des Paul-Craemer-Platzes werden hier aufgrund der jeweils direkt angrenzenden Lage sowohl im allgemeinen Wohngebiet, als auch im Kerngebiet in ähnlicher Weise verfolgt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** aufgrund der zentralen Lage und des Bestands mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität in dem kleinteilig strukturierten Umfeld zu

wahren. Durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundfläche für das Planungsziel der gewissen Nachverdichtung des Wohnens im Siedlungskern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Entsprechend dem Höchstmaß für **Kerngebiete (MK)** nach § 17(1) BauNVO sowie auch den rechtskräftigen Festsetzungen wird die GRZ im MK mit 1,0 zugelassen. Dies entspricht i.W. den bereits heute vorhandenen örtlichen Gegebenheiten im Umfeld und wird in diesem zentralen, voll erschlossenen Bereich für sinnvoll erachtet.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird im WA mit Blick auf die angestrebte maßvoll verdichtete Bebauung gegenüber dem Höchstmaß nach BauNVO angepasst und mit bis zu 0,8 zugelassen. Im MK wird die GFZ mit höchstens 2,1 vorgegeben. Die Festsetzungen entsprechen den Gegebenheiten im Umfeld und lassen eine angemessene Ausnutzung in dieser zentralen Lage zu. Gegenüber den rechtskräftigen Regelungen der Ursprungsplanung wird die GFZ geringfügig angehoben. Entsprechend der Bestandssituation und den erläuterten Planungszielen wird dies als sinnvoll und vertretbar erachtet.
- Die Höhe der Gebäude wird ebenfalls geregelt. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung künftiger Gebäude und die Schaffung von Raumkanten zum Paul-Craemer-Platz werden durch die Vorgabe der **Trauf- und Firsthöhen** jeweils als Mindest- und Höchstmaß sowohl im WA als auch im MK unterstützt. Die jeweils festgesetzten Mindestmaße der zulässigen Traufhöhe gewährleisten die angestrebte mindestens zweigeschossige Raumwirkung, die sich an die gegebenen Strukturen im Umfeld anlehnt. Die Festsetzung der Firsthöhen erfolgt ebenfalls in Anlehnung an den gegebenen Rahmen.

Der **Bezugspunkt (A)** ist eindeutig bestimmt, in der Plankarte eingetragen und mit seiner eingemessenen Geländehöhe auf der seit langer Zeit ausgebauten Debusstraße genau definiert.

- Die **geschlossene Bauweise** im MK wird in Anlehnung an die Festsetzung der rechtskräftigen Änderungen der Ursprungsplanung und die im Umfeld i.W. typische Blockrandbebauung aufgenommen. Mit der so ermöglichten Bauweise wird gesichert, dass der geplante Neubau direkt an den Paul-Craemer-Platz und das südöstlich folgende Nahbargebäude anschließt. Für das WA werden aufgrund der i.W. bereits bestehenden Bebauung keine Regelungen zur Bauweise aufgenommen. Ein möglichst nahes Herantreten der ermöglichten ergänzenden Bebauung an den Paul-Craemer-Platz ist dabei zur weiteren Raumbildung wünschenswert.
- Die im vorliegenden Änderungsplan aufgenommenen **Baulinien und Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen, zur Nachbarbebauung und zum Paul-Craemer-Platz. Um eine Raumkante im Südosten des Paul-Craemer-Platzes zu sichern, wird an dessen Platzkante im Südosten eine Baulinie festgesetzt. Durch die in den übrigen Bereichen festgesetzten Baugrenzen wird ein Beitrag zur Eingrenzung eventuell denkbarer Probleme aufgrund von Dichte und Verschattung geleistet. Im Südwesten im WA werden die Baugrenzen gegenüber der Ursprungsplanung aus den oben bereits genannten Gründen näher an den Südhoffsweg platziert.

- **Nebengebäude** sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Damit soll die attraktive Gestaltung des Straßenraums in diesem dicht bebauten innerörtlichen Bereich unterstützt werden, unverträgliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sollen vermieden werden.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von zwei- bzw. dreigeschossigen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern im WA und MK.

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

Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen enthalten für das vorliegende Plangebiet baugestalterische Vorschriften zur Firstrichtung, zur Fassaden- und Dachgestaltung. Zur weiteren Gewährleistung der gestalterischen Einbindung künftiger Baukörper in den Siedlungszusammenhang des Ortszentrums werden auch aktuell örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW getroffen. Inhaltlich lehnen sie sich an die bereits bestehenden Regelungen an und ergänzen diese. Die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB treffen Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Regionaltypische und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert. Der Bebauungsplan lässt daher im **WA** nur das Satteldach zu. In Anlehnung an das Umfeld wird eine Bandbreite in der Dachneigung von 28°-45° ermöglicht. Diese Dachneigungen lassen heute typische Bauweisen zu. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist somit gewährleistet.

Im **MK** werden in Anlehnung an das konkrete Bauvorhaben neben Satteldächern auch Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 25°-30° festgesetzt. Mit der Festsetzung von Satteldächern wird einerseits dem Bestand im Umfeld Rechnung getragen und andererseits wird mit dem Zeltdach eine moderne Dachform zugelassen, die in dem gegebenen Eckbereich zum Platz aufgrund der vorgegebenen Bandbreite der Dachneigung dennoch die angestrebte städtebauliche Wirkung der Dachflächen im Straßenraum mit sich bringt.

- 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 Vorbereitung und Sicherung maßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten im **WA** entsprechend der Ursprungsplanung und seiner rechtskräftigen Änderungen in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangabstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

Im **MK** werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgeschlossen, um hier die angestrebte zusammenhängende Wirkung der eher flach geneigten Dachflächen zu gewährleisten. Antennen und Satellitenschüsseln über den Dachflächen werden im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen, da ihre entsprechend diffuse Wirkung in den Straßenräumen des zentralen Versorgungsbereichs nicht verträglich ist.

- Darüber hinaus werden im gesamten Plangebiet einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. 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 zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Zentrum und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher generell ausgeschlossen. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird den Bauwilligen in Zweifelsfällen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

- Darüber hinaus beinhaltet die XIII. Änderung des Bebauungsplans entsprechend der rechtskräftigen Regelungen Festsetzungen zur **Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude - zu denen in der Dachfläche liegende Dachaufbauten nicht gehören - sind als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk, als heller Putz oder als Glas auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Umfeld genutzten bzw. regionaltypischen Materialien zu erhalten und gleichzeitig z.B. in den Erdgeschosszonen entsprechend der kerngebietstypischen Nutzungen Glaselemente beispielsweise für Schaufenster von Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen. Die Gebäude im Umfeld haben i.W. rote bzw. helle 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.

- Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, Höhensprünge gegenüber den Nachbarn angemessen zu begrenzen und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

#### 4.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Änderungsbereichs erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge, ausgehend von der Debusstraße im Nordosten bzw. der Le-Chambon-Straße im Nordwesten sowie dem Südhoffweg im Südwesten. Die Debusstraße führt in Richtung Osten auf die Gildestraße (L 788). Von dort bindet sie Richtung Süden an die Clarholzer Straße (B 64) an. Diese stellt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicher. Durch die vorliegende Planaufstellung ist nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner und Nutzer des Ortskerns ist nicht zu erwarten.

**Private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Öffentliche Stellplätze sind im ausreichenden Umfang im umliegenden Straßenraum vorhanden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der o.g. Straßenraum vorgesehen. Der Ausbau beinhaltet getrennte Fuß- und Radwege.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie 72 am Bahnhof Herzebrock. Der Bahnhof liegt fußläufig gut erreichbar im Westen in einer Entfernung von rd. 300 m vom Plangebiet entfernt. Von dort bestehen darüber hinaus Bahnanschlüsse in Richtung Bielefeld und Münster.

#### 4.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus dem **Straßenverkehr** der Debusstraße, der Le-Chambon-Straße und des Südhoffswegs sowie der in ca. 60 m Entfernung im Südosten liegenden Gildestraße (L 788) ein. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Überplanung mit innerörtlich typischen Nutzungen. Die bisherigen planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen bleiben i.W. bestehen. Konflikte der bestehenden Nutzungen hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Bestand nicht bekannt und werden mit den übernommenen Nutzungsvorgaben bislang auch nicht erwartet.

Durch die Planung ist mit einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anwohner, Kunden- und Lieferverkehr zu rechnen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der bereits vorhandenen Straßen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Vergnügungsstätten, Bordelle etc. sind im Kerngebiet ausgeschlossen, dessen geringe Größe erlaubt nur kleinteilige Gewerbenutzungen. Mit relevanten **Gewerbelärmauswirkungen** der Planung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, wird daher nicht gerechnet. Die Gemeinde geht bislang davon aus, dass hier ausreichende Möglichkeiten zur Regelung im Rahmen der künftigen Genehmigungsverfahren bestehen. Die Fachbehörden haben im Zuge des Aufstellungsverfahrens keine weiteren Informationen oder anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

Eine Belastung durch **sonstige Immissionen** entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Ortskern. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastun-

gen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

##### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Die **Energie- und Wasserversorgung** sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser wird bislang in der Bestandsituation des Ortskerns als gesichert angesehen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet im WA eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h)** bzw. im MK eine **Mindestlöschwassermenge** von **1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brand-schutzes erfolgt im Planverfahren.

##### **b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz**

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Bestandsüberplanung und geringe Nachverdichtung werden nach heutigem Stand Festsetzungen zur Versickerung nicht als erforderlich angesehen. Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalsystem erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

#### **4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind durch die Planung nicht betroffen. Die hier bislang rechtskräftige VII. Änderung des Ursprungsplans weist den Paul-Craemer-Platz als öffentliche Grünfläche aus und enthält ergänzend grünordnerische Regelungen für anzupflanzende Bäume. Der Paul-Craemer-Platz wurde inzwischen neu gestaltet und mit großformatigen Steinen gepflastert. Die bereits bestehenden Platanen wurden in die Gestaltung einbezogen. In Randbereichen wurden teils ergänzende Hecken gepflanzt. Die vorliegende Änderungsplanung weist den Paul-Craemer-Platz entsprechend der heutigen Bestandssituation nun als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als nicht überfahrbare Platzfläche (Markplatz, Veranstaltungsfläche etc.) aus. Die auf dem Paul-Craemer-Platz vorhandenen **Platanen** wurden eingemessen und werden zum Erhalt festgesetzt.

Abgänge der festgesetzten Bäume sind durch standortgerechte, heimische Baumpflanzungen zu ersetzen. Die getroffenen Festsetzungen sichern den Charakter des Paul-Cramer-Platzes als von Großbäumen umsäumter zentraler Platz.

## 5. Umweltsrelevante Auswirkungen

### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben gegenüber den Möglichkeiten anhand des planungsrechtlichen Bestands keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen im Ortskern sowie die bestandsorientierte Festsetzung des Paul-Craemer-Platzes als öffentliche Platzfläche sowie die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen werden insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

### 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. Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Paul-Craemer-Platz und sein Umfeld sind bereits seit langer Zeit intensiv bebaut und weitgehend versiegelt. Lediglich die südöstlich angrenzende Baulücke, auf der ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden soll, stellt sich bisher noch insgesamt offen als Rasenflächen dar. Nach den hier rechtskräftigen Festsetzungen ist jedoch auch ohne die vorliegende Bebauungsplanänderung eine umfassende Versiegelung möglich.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine **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. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen, Restflächen im Bestand zu nutzen und Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Dieser Zielsetzung trägt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung Rechnung, indem sie eine verbliebene Baulücke durch Aktualisierung der Festsetzungen und Berücksichtigung eines konkret vorliegenden Vorhabens reaktiviert. Die Planung trägt somit dem Bodenschutz und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und wird daher auch diesbezüglich als sinnvoll und angemessen erachtet.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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). Für die Prüfung liegt die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>5</sup> vor.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), 27 Vogelarten (davon 14 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammolch zwei Amphibienarten (beide streng geschützt) vorkommen. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen.

Von den potentiell vorkommenden Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in einem **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für Baumfalke, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan weist einen **schlechten Erhaltungszustand** auf. Zudem ist der Laubfrosch 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 weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch dichte Bebauung, die angrenzenden Straßen und die größtenteils versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langer Zeit auf Gebiete im Außenbereich ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet eine geringe Ergänzung eines untergeordneten Teils des Ortskerns mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäuden auf Grundlage heute angestrebter Nutzungsmaße vor. Die in der Umgebung vorhandenen ortskerntypischen Bebauungsstrukturen werden bestandsorientiert weiterentwickelt. Das Plangebiet wird nach der Umsetzung wieder ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen aufweisen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG **nicht ausgelöst** werden.

---

<sup>5</sup> 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.

Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Betrachtung wird bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderweitigen Erkenntnisse oder Einschätzungen 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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind 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 Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

#### 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 und -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Rahmen der vorliegenden XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 werden in den beiden Baugebieten i.W. lediglich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gegenüber den rechtskräftigen Regelungen geringfügig angepasst.

Im bestehenden Kerngebiet gilt auch nach den rechtskräftigen Regelungen eine GRZ von 1,0 und damit die Möglichkeit der vollständigen Versiegelung. Im einbezogenen Teil des allgemeinen Wohngebiets ist keine GRZ-Festsetzung gegeben. Die Fläche ist innerhalb der damals vorgegebenen Baugrenzen dennoch im Umfang wohngebietstypisch bebaut. In den beiden einbezogenen Baugebieten werden aufgrund der Festsetzungen der vorliegenden XIII. Änderung des Ursprungsplans somit keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Der Paul-Craemer-Platz ist rechtskräftig noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Umgestaltung als zentrale Platzfläche und damit die weitgehende Versiegelung ist auf Grundlage der bislang gegebenen Festsetzung erfolgt. Die Aufnahme als spezielle

Verkehrsfläche „Platzfläche“ in die vorliegende Planung hat somit lediglich klarstellenden Charakter.

Die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Flächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten. Die XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Auch das Landschaftsbild ist durch vorliegende Bauleitplanung nicht negativ betroffen. Ein Ausgleichsbedarf besteht nach Auffassung der Gemeinde im Ergebnis nicht.

## 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders 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 Stadtentwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ - XIII. Änderung, überplant i.W. nahezu vollständig versiegelte Flächen im Herzebrocker Ortskern im Bereich des Paul-Craemer-Platzes und eine Baulücke neu. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung **keine besondere ortsklimatische Bedeutung** auf. Die Planung trägt darüber hinaus dazu bei, bestehende Infrastrukturen im Ortskern sinnvoll zu ergänzen und besser auszulasten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Flächenmobilisierung und Neuordnung werden auf Bebauungsplanebene keine speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind i.Ü. die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
Allgemeines Wohngebiet	570
Kerngebiet	640
Straßenverkehrsflächen	1.800
Nicht überbaubare Platzfläche	1.500
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>4.510</b>

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

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ ist durch den Gemeinderat am 09.02.2005 (V-16/2005) gefasst worden. Im März/April 2006 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 15.05.2006 (V-60/2006) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Diese wurde bisher nicht durchgeführt, das Planverfahren hat längere Zeit geruht.

Der Beschluss zur Fortführung der XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ ist durch den Planungsausschuss zunächst am 05.03.2013 (V-33/2013) auf Grundlage einer vorgelegten Bauanfrage gefasst worden. Am 24.06.2013 (V-102/2013) wurde er auf Grundlage des zwischenzeitlich konkretisierten Vorhabens und dem entsprechend angepassten Planentwurf erneut gefasst. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im August/September 2013 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

### b) Planentscheidung

Die vorliegende XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 hat das Ziel, den Bereich des Paul-Craemer Platzes und dessen Umfeld geringfügig neu zu ordnen und prägende Raumkanten im Südosten und Südwesten zu schaffen bzw. zu unterstützen. Der Platz soll städtebaulich u.a. durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Südosten stärker gefasst werden. Die vorbereitete Bebauung fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein und kann zur weiteren Aufwertung des Ortskerncharakters beitragen. Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Ortskern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Insgesamt soll durch die XIII. Änderung die Attraktivität des Ortskerns mit seiner Nutzungsmischung sowie die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums gesteigert und weiterentwickelt werden.

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

Herzebrock-Clarholz, im November 2013