1

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 240 "Gewerbegebiet Herzebrock" der Gemeinde Herzebrock - Clarholz

Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 liegt zwischen der Gewerbe- und Industrieansiedlung und dem westlichen Ortsrand des Ortsteiles Herzebrock.

Aufgrund der sensiblen Lage dieses Gebietes beinhaltet die Planung eine vielfältige Nutzungsaussage, die sowohl der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit, als auch der verträglichen Ortsrandanbindung dienen soll.
Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Osten :durch die nordöstliche Grenze der Clarholzer Straße und die Trasse der DB-Strecke Rheda / Münster

im Süden :durch die Möhlerstraße und die Industriestraße

im Westen :durch die Dieselstraße

im Norden :durch den Anschluß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 204 "Industriezentrum"

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 30 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz ist in den letzten Jahrzehnten ein großes Industrie- und Gewerbegebiet gewachsen, daß sich in seinem Randbereich zur Ortslage Herzebrock hin, als unverplanter Außenbereich, landwirtschaftlich genutzt, darstellt.
Durch die vorliegende Planung soll die siedlungsräumliche Anbindung zwischen den beiden großen Bebauungsblöcken GE - GI Gebiet und Siedlungsraum Herzebrock erreicht werden.
Zielsetzung ist eine Harmonisierung in städtbaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht.
Folgerichtig hat die Gemeinde Herzebrock - Clarholz bereits im Jahre 1989 eine Entwicklungsplanung vorgelegt, welche die zukünftigen Anbindungskriterien in diesem Raum vorgibt.
Diese Entwicklungsplanung ist bereits Grundlage von Erörterungsgesprächen zwischen der Gemeinde und maßgebenden Trägern öffentlicher Belange gewesen.
Die Zielsetzung der Entwicklungsplanung wird somit Grundlage für die bereits im Verfahren befindliche 10.Änderung

des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und des Bebauungsplanes Nr. 240 "Gewerbegebiet Herzebrock".
Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 14.02.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 240 "Gewerbegebiet Herzebrock" aufzustellen.

2. Planungsziele

2.1 Nutzungen

Für die vorliegende Planung wurde im Jahre 1991 eine umfangreiche Voruntersuchung des Gebietes aus ökologischer Sicht vorgenommen.
Alle landschaftstypischen und wichtigen naturräumlichen Elemente wurden erfaßt und sind in die Planung eingeflossen.
Der Planbereich beinhaltet 3 Nutzungszonen:

a) Gewerbliche Nutzung

In unmittelbarem Anschluß an das Industriezentrum und entlang der Dieselstraße wird ein kleinteilig gegliedertes eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.
Absicht ist es, zur Ortslage hin, ein vielfältiges kleinteiliges gewerbliches Angebot zu schaffen, daß als Übergang von dem großflächigen Industriegebiet zum Ortsrand dienen soll.
Es ist entsprechend seinen Abständen nach dem Abstandserlaß vom 21.03.1990 gegliedert.
Die Bauhöhe für das GE-Gebiet wird in dem GE/N1 Gebiet auf 12,00m und in den GE/N2-3 Gebieten auf 8,50m beschränkt. Hiermit wird eine Höhenstaffelung zur Ortslage hin und somit eine bessere gestalterische Anbindung erreicht.
Im zukünftigen GE-Gebiet sind noch Wohngebäude vorhanden.* ~~Die Schutzansprüche dieser zu Wohnzwecken dienenden Gebäude werden im Zuge der Realisierung der Planung (z.B. Aussiedlung) berücksichtigt~~.

b) Grün- und Kompensationsbereich

Zwischen der neuen gewerblichen Ausweisung und dem Ortsrandbereich ist ein breiter Grüngürtel vorgesehen, der die verschiedensten Kompensationsmaßnahmen und Freizeitnutzungen beinhaltet.
Naherholungselemente sind: Kleingartenanlage, Spielwiese, Grillplatz, Fuß- und Radwegeverbindungen.
Kompensationsbereiche sind: Brachland mit Binsen und Gehölzaufwuchs, Feuchtgebiet bzw. Feuchtbiotop, Trockenstandorte, Aufforstung.
In diesem Bereich befindet sich eine Altlast (Mülldeponie, feste Siedlungsabfälle), die im Zuge dieser Entwicklungsmaßnahmen als Fläche für Aufschüttungen

* Eine Realisierung der gewerblichen Nutzung entsprechend der im Plan festgesetzten Gliederung kann erst nach Aufgabe der Wohnnutzung oder bei Nachweis nicht relevanter Immissionswerte erfolgen.

genutzt werden soll und deren Auffüllung zu einer Geländeverformung führt.
Ein kleinerer Teil dieses Bereiches soll Kompensationsfläche werden während der grössere Teil der Fläche als Erholungsbereich (Mittagspause) für Arbeitnehmer der umgebenden gewerblichen Nutzung gestaltet wird.
Dieser vorgeschlagene großflächige und nutzungsflexible Grünbereich dient als aktive Pufferzone zwischen dem Siedlungsrand und der gewerblichen Bebauung.
Sie ist erster Teil eines Gesamtentwicklungskonzeptes das den Gewerbe- und Industrieraum nach Osten, Süden und Südwesten zur freien Landschaft hin, sowie zur Bebauung hin, als Pufferzone abschirmen soll.

c) Mischgebietsnutzung

Die Randzone zwischen der Möhlerstraße, Industriestraße und der Aufforstungsfläche wird als MI-Gebiet ausgewiesen, um die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe an der Möhlerstraße in eine bauliche Mischentwicklung zu integrieren.
Eine Realisierung von Bebauung im ausgewiesenen MI-Gebiet kann nur in Abhängigkeit von der Intensität der landwirtschaftlichen Tierhaltung erfolgen.

2.2 Erschließung

Haupterschließungsträger für das neue Gewerbegebiet ist die vorhandene, großzügig ausgebaute Dieselstraße und eine Querverbindung von der Dieselstraße zur B 64, die hier einen Kreuzungspunkt bildet (Westkreuzung) und somit später, ebenfalls das nördlich gelegene Wohngebiet "Weißes Venn" über den Postweg anschließen soll.
Für die gewerbliche Entwicklung sind relativ kurze Erschließungsstiche vorgesehen, die gleichzeitig den Charakter der kleinteiligen Gewerbeentwicklung mitbestimmen soll.
Eine Erschließung des Mischgebietsbereiches erfolgt ausschließlich von der Möhler- bzw. Industriestraße aus.
Der gesamte Planbereich ist durch ein Fuß-, Radwegenetz miteinander und untereinander verbunden, wobei die alte Trasse der Straße Ründerholz in ihrer Weiterführung auf den Ortskernbereich hin als Fuß- und Radwegverbindung, über die Bahn, an die B 64 angeschlossen wird.

2.3 Grünflächen

Ziel dieser Planung ist es, die im Plangebiet vorhandenen, prägenden und wichtigen Landschaftselemente zu integrieren und zu entwickeln.
Der wertvolle ökologische Bestand im Gesamtbereich, ist in der Planung berücksichtigt.
Darüber hinaus ist im Bereich der Gewerbenutzung eine Abgrünung der einzelnen Gewerbeparzellen durch Pflanzstreifen vorgesehen.

Der bereits erläuterte Grün- und Kompensationsbereich bildet eine Verzahnung mit dem Grünbestand und der Durchgrünung des Gewerbegebietes.
Eine überschlägige Berechnung der aufgrund der Versiegelung durch die gewerbliche Entwicklung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen ergibt, daß bei der vorgeschlagenen Grünbereichsentwicklung für die GE-Nutzung dieses Plangebietes ein Überschuß an Ausgleichsflächen von rund 4,8 ha entsteht.
Die Ermittlung der Eingriffsflächen und der Ausgleichsflächen erfolgte nach dem MURL-Berechnungssystem.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die vorgelegte Planung wird die Landschaftsästhetik entscheidend verbessert.
Der Übergang vom Ortsrand zur gewerblichen Nutzung kann ausgesprochen homogen erfolgen.
Die eingeschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit in dem neuen Gewerbegebietsbereich führt zu keiner Beeinträchtigung des Siedlungsraumes.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die an der Straße Ründerholz vorhandene Hofkapelle (eingetragen in die Denkmalliste der Gemeinde) ist im Plan dargestellt.
Ein Hinweis zur Behandlung von Bodenfunden ist im Plan ebenfalls eingetragen.

5. Versorgungseinrichtungen

Für den Bereich der gewerblichen Ansiedlung, als auch für den Bereich der MI-Ausweisung, sind die Versorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas auszubauen.
Die Leitungs- und Kanalnetze hierfür sind vorhanden.
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. (192 cbm/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.
Die Abstände von Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 entsprechend der Art und Dichte der Bebauung.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden knapp 9 ha gewerbliche Baufläche neu festgesetzt.
Sie dienen zum einen der weiteren gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und zum anderen, um Gewerbestrukturen in Konfliktbereichen innerhalb der Ortslagen u. U. neue Flächen anbieten zu können.
Die großräumige Grünzone wird zu einer erheblichen Ver-

besserung des Landschaftsbildes, der Siedlungsverzahnung und auch zur Schaffung eines Naherholungsangebotes für die Wohngebiete südlich der B 64 führen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es ist vorgesehen, sowohl die gewerbliche Entwicklung, als auch die Entwicklung der Kompensations- und Naherholungsbereiche mittelfristig zu verwirklichen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Verbesserung des Siedlungsraumes hat die Gemeinde bereits in erheblichem Umfang Flächen in diesem Bereich erworben, um die geplanten Maßnahmen durchführen zu können.
Noch erforderlich werdener Grundstückserwerb, -tausch oder -ausgleich soll möglichst auf freiwilliger Basis erfolgen.
Die Gemeinde behält sich vor, die diesbezüglichen Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Herzebrock - Clarholz, den 18. Jan. 93

Im Auftrag des Rates der Gemeinde

.....
Bürgermeister

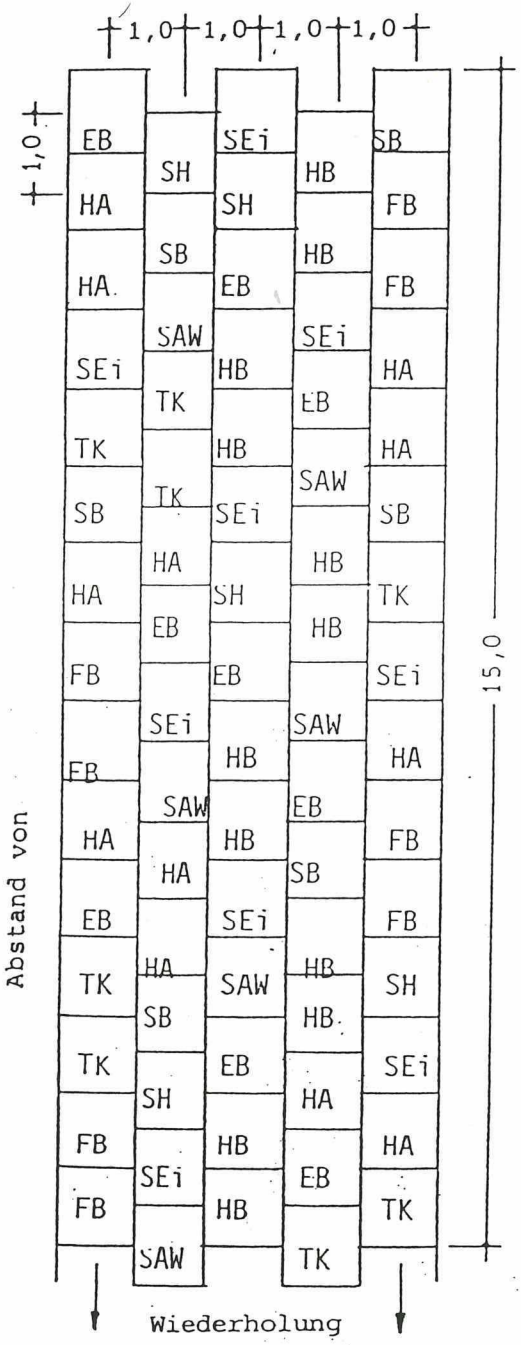
.....
Ratsmitglied

Hat vorgelegen
Detmold den 19. Jan. 93
Az.: 35.21.11-20 H. 149
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.240 "GEWERBEGEBIET HERZEBROCK"

Pflanzschema für 5-reihige Pflanzstreifen



Abk.	Pflanzenart Bezeichnung	Pflanzenqualität* nach DIN 18916	Stück für m
SEi	Stieleiche (Quercus robur)	Heister mit Ballen 125-150 cm groß	9
EB	Eberesche (Sorbus aucuparia)	leichte Heister 100-150 cm groß	9
SB	Sandbirke (Betula pendula)	Jungpflanzen 100-140 cm groß	6
HB	Hainbuche (Carpinus betulus)	leichte Sträucher 70-90 cm groß	12
HA	Haselnuß (Corylus avellana)	leichte Sträucher 70-90 cm groß	12
SH	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	leichte Sträucher 70-90 cm groß	5
FB	Faulbaum (Rhamnus frangula)	leichte Sträucher 70-90 cm groß	8
SAW	Salweide (Salix caprea)	leichte Sträucher 70-90 cm groß	6
TK	Traubenkirsche (Prunus padus)	leichte Sträucher 70-90 cm groß	8
		insgesamt:	75

*Erläuterungen zur Pflanzenqualität:

Jungpflanzen: 2 - 4jährige, einmal verschulte Pflanzen aus engem Stand.
leichte Sträucher: natürlich gewachsene 3 - 5jährige, einmal verschulte Pflanzen strauchartig wachsender Laubgehölze aus mittelweitem Stand.
Sträucher: 2 - 5jährige, zweimal verschulte Pflanzen strauchartig wachsender Laubgehölze aus weitem Stand.
leichte Heister: 3 - 5jährige, einmal verschulte Pflanzen baumartig wachsender Laubgehölze aus mittelweitem Stand.
Heister: 4 - 6jährige, zweimal verschulte Pflanzen baumartig wachsender Laubgehölze aus weitem Stand.

Bemerkungen:

Alle Maße = m.
Die Stieleichen sind mit einem Baumpfahl zu sichern.

aufgestellt:
Rheda-Wiedenbrück, den 15.08.1988

Der Oberkreisdirektor
des Kreises Gütersloh
- untere Landschaftsbehörde -

Im Auftrage

.....