Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Begründung
zur I/03. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 240 – „Gewerbegebiet Herzebrock“

A FESTSETZUNGEN ZU WERBEANLAGEN IM GE-GEBIET

Durch den Bebauungsplan Nr. 240 wurde in Ortsrandlage als Übergang zum Industriezentrum ein kleinteilig gegliedertes eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen.

Aufgrund der Ortsnähe und in Abgrenzung zum eigentlichen Industriegebiet, sollten in diesem Gewerbegebiet keine übermäßig großen und auffälligen Werbetafeln bzw. –anlagen entstehen (z.B. keine turmartigen Aufbauten auf den Dächern o.ä.).
Gemäß § 81 BauO NW (1884) i.V.m. § 9 (4) BauGB wurde deshalb eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Werbeanlagen nicht über die Traufe hinausragen, sowie eine Größe von max. 8,00 m Länge und 1,20 m Höhe nicht überschreiten sollten.

In der Praxis hat sich diese Festsetzung jedoch als zu restriktiv erwiesen. Bei niedrigen Gebäuden ist ein geringfügiges Überragen der Traufe u.U. sinnvoll und auch städtebaulich vertretbar. Durch die Höhenbegrenzung auf 1,20 m wurden die Gewerbetreibenden außerdem zu sehr auf bestimmte Formate festgelegt.

Durch eine Änderung der entsprechenden Festsetzung soll eine Lockerung erreicht werden: Bei Gebäuden von bis zu 7,00 m Höhe dürfen Werbeanlagen bis max. 1,00 m über die Traufe hinausragen – darüber hinaus dürfen sie eine Gesamtfläche von max. 15 qm aufweisen (bisher 9,6 qm), wobei das Format variabel ist. Im Grundstückszufahrtsbereich bleibt die bisherige Festsetzung bestehen: Werbeanlagen dürfen hier bis zu 2 qm Fläche aufweisen, aber die Straßeneinsicht darf nicht behindert werden.

Die neuen Festsetzungen für Werbeanlagen im GE-Gebiet sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 gelten.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BauGB

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 wurde u.a. die Straßenführung der Dieselstraße verändert.

Die neue „Otto-Hahn-Str.“, über die das Industriegebiet künftig direkt an die B 64 angebunden werden soll, mündet in einer Kurvenführung in die vorher bereits vorhandene Dieselstraße. Diese Straße wurde dadurch sozusagen „geteilt“ und erhielt einen „abgeknickten“ Verlauf.

Im Bereich der Einmündung vom nördlicheren Teil der Dieselstr in den südlicheren Teil der Dieselstr./Otto-Hahn-Str. wurde im Rahmen des oben erwähnten I. Änderungsplanes eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Der bestehende Radweg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der an der Dieselstr. vorhandenen Betriebe sollte erhalten bleiben.
Im Zuge der Ausbauplanung wurde dieser Fuß-/Radweg jedoch aufgegeben, weil entlang der neuen Straßenführung ein ausreichend breiter Weg neu gebaut wurde.

Um dem vorhandenen Betrieb an der Dieselstr. 33 – 35, der u.a. mit Neu- und Gebrauchtwagen handelt, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, soll mit der I/03. Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, die beschriebene Fläche im Straßeneinmündungsbereich als gewerbliche Ausstellungsfläche für PKW zu nutzen.

Hierzu wird ein GE-Bereich mit einer Sonderfestsetzung ausgewiesen (GE*) und die eigentliche Ausstellungsfläche wird durch eine Baugrenze eingefaßt.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Art der Nutzung dahingehend beschränkt, daß die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art ausdrücklich ausgeschlossen wird – auch außerhalb der überbaubaren Fläche. Die bebaubare Fläche soll nur für gewerbliche Ausstellungszwecke genutzt werden können, wobei die Straßeneinsicht nicht behindert werden darf.

Zur Sicherung der Gewährleistung notwendiger verkehrlicher Sichtverhältnisse ist ein entsprechender Sichtwinkel im Bebauungsplan Nr. 240 – I. Änderung eingezeichnet, der auch einen kleinen Teilbereich des Änderungsgebietes der jetzigen Planänderung betrifft.
Innerhalb der entsprechenden Teilfläche ist gemäß der gültigen Festsetzung im Bebauungplan Nr. 240 – I. Änderung der Bereich zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe (bezogen auf die Fahrbahnoberfläche) von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

Zusätzlich wird die Baugrenze um 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen, wobei der nicht überbaubare Streifen entlang der Straße dauerhaft zu begrünen und zu erhalten ist und ausdrücklich nicht als Abstellfläche genutzt werden darf.

Die innerhalb der zukünftigen gewerblichen Ausstellungsfläche befindlichen fünf Bäume sind zu erhalten und sollen zum Schutz des Wurzelraumes in einem Radius von 1,50 m um den Stamm herum freigehalten werden (z.B. bei einer evtl. Befestigung). Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und optisch den Eindruck einer Grünfläche zumindest teilweise zu erhalten, ist die Ausstellungsfläche ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Rasengitterscheine, Schotterrasen oder Kies).

Herzebrock-Clarholz, den 10. FEB. 1999

Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- Bau- und Umweltamt -