Bebauungsplan Nr. 215 "Siedlung Möhler" - I. Änderung

B e g r ü n d u n g

I. Vorbemerkungen

Für das Schloßareal in der Ortschaft Möhler bestand bislang kein planerischer Handlungsbedarf. Das Schloßgelände und auch das davorliegende Gelände zwischen Oelder Straße und Axtbach wurde deshalb seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung Möhler" nicht miteinbezogen.

Nunmehr zeichnet sich eine konkrete Nutzung für das Schloßgebäude ab, die jedoch eine Neubebauung auch im Vorburggelände notwendig macht. Diese Bebauung ist bauleitplanerisch abzusichern, wobei im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die städtebauliche Integration in die Ortslage Möhler festzulegen ist. Die Planänderung bezieht sich nur auf das Vorburggelände, weil eine zu ordnende Neubebauung im unmittelbaren Schloßbereich ohnehin nicht in Betracht kommt.

Diese Bebauungsplanänderung (Plangebietserweiterung) wird im Parallelverfahren mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

II. Städtebauliche Aspekte

Mit der Ausweisung der Baufläche als Dorfgebiet und der Festsetzung der überbaubaren Fläche - ausgehend von der unter Denkmalschutz stehenden Scheune im Versatz nach Norden - wird ein baulicher Zusammenhang mit der Bebauung an der Oelder Straße bzw. der Ludgerus-Kapelle hergestellt. Gleichzeitig stellt die hier ermöglichte Bebauung einen raumbildenden Abschluß für die östliche Seite der Schloßzufahrt als Ergänzung zur vorhandenen Scheune dar.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt über eine private Zuwegung; das Grundstück hat Anschluß an die Oelder Straße (K 13).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf einer Angleichung an das vorhandene Scheunengebäude ausgerichtet.

III. Immissionsschutz

Im Hinblick auf eine evtl. gewerbliche Nutzung wurde die Festsetzung MD bewußt gewählt, weil diese Baugebietsklassifizierung für den Bebauungsplan Nr. 215 insgesamt bereits gegeben ist.

Der Störgrad einer gewerblichen Nutzung kann also nicht über das Maß hinausgehen, daß ohnehin bereits in Möhler zulässig ist.

IV. Denkmalschutz

Das Schloßareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan bis an die Oelder Straße heran einschl. des Grundstückes der Ludgerus-Kapelle als Denkmalschutzbereich dargestellt. Die Kapelle und auch die ebenfalls bereits erwähnte Scheune sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eingetragen. Die Aufstellung des Änderungsplanes erfolgte deshalb in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Westf. Amt für Denkmalpflege. Dies betrifft insbesondere die konkret gefaßten gestalterischen Festsetzungen für die ausgewiesenen Bauflächen.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für den OT Möhler besteht z.Z. noch kein Anschluß an die zentrale Wasserversorgung; diese erfolgt bis zum Zeitpunkt des Anschlusses an das öffentliche Netz über Eigenförderungen. Das Trinkwasser ist entsprechend den gesetzl. Regelungen regelmäßig überprüfen zu lassen.

Die Abwasserbeseitigung hat über den Anschluß an das örtliche Abwassersystem mit Anschluß an die Kläranlage in Möhler zu erfolgen. Im Hinblick auf die Aufnahmekapazität dieser Kläranlage ist insbesondere die Einleitung gewerblicher Abwässer nur nach entsprechender Prüfung und Genehmigung durch die Gemeinde zulässig.

VI. Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich erstreckt sich teilweise auf das durch Verordnung des Kreises Gütersloh festgelegte Landschaftsschutzgebiet. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für die betroffenen Parzellen wird beim Regierungspräsidenten als höhere Landschaftsbehörde beantragt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes soll künftig entlang der südlichen bzw. östlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufen. Die untere Landschaftsbehörde hat bereits mitgeteilt, daß hiergegen keine Bedenken bestehen. Die landschaftsgerechte Einbindung der neu ausgewiesenen Bauflächen erfolgt durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen, der zu 75 % mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Hat vorgelegen
Detmold den 21 FEB. 92
35.21.11-205/H.132
Regierungspräsident
Im Auftrag:

Herzebrock-Clarholz, den 19. APR. 1991

Im Auftrage des Rates:

Der Regierungspräsident Detmold

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied