

Begründung

zur III / 01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213
"Clarholz - Mitte" der Gemeinde Herzebrock - Clarholz

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der III / 01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Clarholz - Mitte" liegt im unmittelbaren Ortskernbereich von Clarholz und umfaßt die rechtskräftige Bebauungsplanteilfläche zwischen der Beelener Straße, B 64 und der Kirchstraße in einer Grundstückstiefe von rd. 60 m entlang der Holzhofstraße.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,05 ha.

2. Bestand

Die vorhandene Situation ist geprägt durch eine offene überwiegend 2-geschossige ältere Bebauung mit Dienstleistungsbetrieben, Läden und Wohnungen.

Im Randbereich der Holzhofstraße sind markante Straßenbäume (Platanen) vorhanden die als Naturdenkmale ausgewiesen sind.

Die tiefen rückwärtigen Grundstücksbereiche sind teils durch Nebengebäude, Garagen oder als P-Flächen genutzt, teils auch als Gartenfläche angelegt.

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt für den Änderungsbereich MK-Gebiet (Kerngebiet) in einer 2-geschossigen geschlossenen Bauweise als Höchstgrenze und einer Satteldachfestsetzung von 45° - 50° fest.

Für einen 2. differenzierten hinteren Nutzungsabschnitt ist eine 1-Geschossigkeit ausgewiesen.

3. Planungsziele

Für den Änderungsbereich soll durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung eröffnet werden um:

1. den vorhandenen Geschäftslagen zusätzliche Geschäftsfläche zu ermöglichen und
2. MK-orientierte Verdichtung im Ortskernbereich zu fördern

Die Bauflächen werden wie folgt erweitert und neu gegliedert:

-angrenzend an die Holzhofstraße im Bereich des Hauptgebäudebestandes, als geschlossene zwingend 2-geschossige Bebauung mit einer Satteldachneigung von 45° - 50°.

-in einer mittleren Nutzungszone, als geschlossene 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze mit der Möglichkeit hier auch Flachdächer zu errichten.

-und teilweise in einer hinteren Bauzone, Parzellen 328 und 329, als Bereich für eine offene 2-geschossige Bauweise mit Traufhöhenbeschränkung, u. U. als Wohnnutzungsbereich.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes, entlang der Beelener Straße (B 64), wird zur Abwehr des Verkehrslärms eine lärmbelastete Fläche festgesetzt. Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im Plan näher erläutert.

Darüber hinaus liegt das Änderungsgebiet im Einflußbereich der Fleischwarenfabrik Schlösser.

Für den Nahbereich überbaubarer Grundstücksflächen, nördlicher Teil der Parzelle 329, ist daher, wie im Plan beschrieben, eine Wohnraumausrichtung zum Betriebsgrundstück hin ausgeschlossen.

5. Hinweis

Da durch die beabsichtigte Planänderung der Gebietscharakter sowie die Nutzungsaussagen nicht verändert werden, sondern lediglich eine Nutzungserweiterung herbeigeführt wird, bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock - Clarholz hat in seiner Sitzung am 27. Mai 1993 die Durchführung einer III / 01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Clarholz - Mitte" gem. § 13 BauGB beschlossen.

Herzebrock - Clarholz im März 1994

Hat vorgelegen
Detmold, den 11. MAI 94....
Bezirksregierung
I.A.



Wais