

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 "Clarholz-Mitte" - IV. Änderung

Flur 18

Stand: Offenlegung

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Durch die sich ändernden Bedingungen in der Ortsteilentwicklung und durch anstehende Bauvorhaben entsteht in der Gemeinde die Notwendigkeit, den Bereich "Clarholz-Mitte", für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Die in der Gemeinde erarbeiteten Gestaltungsziele bedingen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in einem Teilbereich.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Die Änderung des Planes widerspricht nicht den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Kreis-, Bezirks- und Landesplanung).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213-IV. "Clarholz-Mitte" ist der mittlere und wesentliche Teil des o.a. Bebauungsplanes. Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen des bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplanes weitgehend übernommen. Die zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen sind als Bestand aufgenommen. Die Bedingungen der Denkmalpflege und des Naturschutzes werden im Plan gesichert. Die Rechte der Deutschen Bahn AG am Bahngelände bleiben unberührt.

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wird begrenzt

- im Nordosten von der Bundesstraße B 64 (Flurstück 202)
- im Südosten von den Flurstücken 405, 388 und 413
- im Südwesten von den Flurstücken 412, 414, 109, 402, 12, 426, 427 und 9
- im Nordwesten von den Flurstücken 363, 427, 426 und 401 (Letter Str.)

4. Derzeitige Nutzung

Die Bauflächen im Bestand werden als Kerngebiet genutzt (Läden, Gewerbe, Restauration, Dienstleistungen und Wohnen). Im südöstlichen Bereich besteht eine Gastwirtschaft mit Saalbetrieb. Weiter südöstlich schließen sich Flächen und Gebäude an, die als Baustoffhandel genutzt werden, desweiteren eine Friedhofsgärtnerei und Wohngebäude.

Der größte Flächenanteil sind die gemeindeeigenen Verkehrsflächen, die zwischen Lindenstraße und Bahngelände als Marktplatz/Parkplatz, bzw. als Fest-/Kirmesplatz genutzt werden. Der größte Teil der zur Verfügung stehenden ausgewiesenen Parkfläche ist als notwendige Stellplatzflächen für die angrenzenden baulichen Nutzungen abgelöst.

Die Flächen sind zum Teil mit Einzelbäumen und Strauchwerk bepflanzt.

5. Planungsziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Platz durch Gebäude und Pflanzung räumlich zu fassen und im Randbereich sowie im rückwärtigen Bereich Bauflächen auszuweisen, die in Art und Maß der baulichen Nutzung dieses städtebauliche Ziel erfüllen. Dabei soll die Gaststätte Huckenbeck in ihrer Form und Nutzung erhalten bleiben; sie gehört wie der zu erhaltende Baumbestand in diesem Bereich zum gewachsenen Ortsbild.

Ein weiteres langfristiges Ziel ist die Verlagerung des Haltepunktes der Deutschen Bahn AG an den Marktplatz. Ein Hinweis auf dieses Planungsziel ist in den Änderungsplan aufgenommen.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine abgestufte bauliche Entwicklung mit Rücksicht auf das angrenzende denkmalgeschützte Ensemble sowie eine Regelung der Zuwegung zum Kirchplatz vorgesehen.

Im südlichen Bereich zwischen Südstraße und Lindenstraße soll eine Ergänzung der bestehenden Gebäude das Wohnen in diesem kernnahen Bereich stärken.

6. Gestaltung und Nutzung des Platzes

Ursprünglich war die Übernahme einer vorläufigen Gestaltungsplanung für den Marktplatz (zentraler Parkplatz) und die Lindenstraße in den Änderungsplan vorgesehen.

Insbesondere war die Aufhebung der Trennung Straße/Parkplatz unter Berücksichtigung einer Grüngliederung und von Gestaltungsvorgaben aufgrund eines neuen Bahnhaltepunktes angedacht.

Der Rat hat jedoch aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen, daß die Platzgestaltung einer besonderen Gestaltungsplanung vorbehalten bleiben und auf Vorgaben z. Z. verzichtet werden soll. Die Flächen werden deshalb insgesamt zunächst nur als Mischflächen (Fahren/Parken/Grüngestaltung) festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung, Umweltschutz

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet. Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen.

Ein Eingriff i. S. der §§ 8 ff BNatSchG erfolgt nicht, da die Grundstücke im Änderungsbereich bereits im wesentlichen baulich genutzt werden.

Auf einen landschaftspflegerischen Beitrag wird deshalb verzichtet. Der Verlust an kleineren Grün- und Gartenflächen durch die Planrealisierung wird durch geplante Entsiegelungs- und Grundstücksgestaltungsmaßnahmen kompensiert. Wertvoller Baumbestand wird durch Erhaltungsmaßnahmen geschützt.

8. Kostenschätzung und Zeitplan

Die Kosten für die Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Parkplätze, Grünanlagen) sind im Haushaltsplan der Gemeinde vorgesehen. Die vorliegenden Bauvoranfragen lassen eine zügige Bebauung erwarten.

Aufgestellt: gez. M. Korda

Büro für Bauleitplanung
Korda und Partner
Soestkamp 3
48165 Münster

Korrekturen für die Planauslegung (Punkte 5 und 6):

Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Bauamt
Clarholzer Str. 76
33442 Herzebrock-Clarholz

Herzebrock-Clarholz, 19.07.1995

Hat vorgelegen

Detmold, den 14. JUNI 95...

Bezirksregierung
I.A.



[Handwritten signature]