

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Bebauungsplan Nr. 220 "Kreuzstraße" - I. Änderung

B e g r ü n d u n g

Bereits nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 220 "Kreuzstraße" hat sich der Rat mit der Durchführung der I. Änderung befaßt. Diese erstreckt sich auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes und den Kreuzungsbereich der Beelener Straße (B 64)/Samtholzstraße (K 13)/Schomäckerstraße. Im Hinblick auf den Kreuzungsausbau und die Erschließung des Bahnhofsgeländes sowie die künftige Funktion der alten Trasse der Schomäckerstraße waren umfangreiche Verhandlungen mit den Straßenbaubehörden, der Deutschen Bundesbahn und den Anliegern zu führen. Bereits Ende 1986 wurde die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägeranhörung beschlossen. Nachdem nunmehr mit allen Beteiligten ein Konsens hinsichtlich der Planungsziele erreicht werden konnte, hat der Rat in seiner Sitzung am 07.06.1990 den Beschluß gefaßt, die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 erneut einzuleiten.

1. Erschließung des Bahnhofsgeländes

Die zunächst vorgesehene Erschließung des Bahnhofsgeländes von der Straße Am Halloh aus durchschneidet ein Betriebsgrundstück. Gegen diese Planung wurde seitens des Betriebsinhabers bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Widerspruch eingelegt. Eine weitere Erschließungsstraße für den Bahnhofsbereich befindet sich weiter südöstlich. Beide zunächst konzipierten Erschließungsstraßen sollen in einer Planstraße zusammengefaßt werden, die östlich des inzwischen erweiterten Betriebsgrundstückes verlaufen soll (über die Flurstücke Nr. 37 und 40). Durch dieses Konzept kann der Erschließungsaufwand reduziert werden. Die Erschließung des ausgewiesenen Gewerbegebietes im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist durch die neue Straßentrasse ebenfalls gewährleistet, so daß die hier zunächst vorgesehene Planstraße entfallen kann.

2. Erschließung des Grundstückes Am Halloh 4 (Senge)

Durch das Entfallen der ursprünglichen Planstraße zum Bahnhofsgelände ist auch die von Süden her vorgesehene Erschließung des Grundstückes Am Halloh 4 (Flurstück 8) nicht mehr gewährleistet. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der neutrassierten Samtholzstraße (K 13) und dem Grundstückseigentümer konnte nunmehr eine Lösung in der Form gefunden werden, daß eine neue Planstraße vorgesehen wird, die vor Beginn der Aufstellspuren auf die neue Samtholzstraße mündet.

3. Kreuzung B 64/Samtholzstraße/Schomäckerstraße

Die Darstellung der konzipierten Kreuzungslösung erfolgt in reduziertem Umfang entsprechend den Ausbauplänen, die mit allen beteiligten Baulastträgern abgestimmt wurden.

4. Einschränkung des GE-Gebietes

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet wird eine zusätzliche Nutzungseinschränkung vorgenommen. Sie bezieht sich auf den Ausschluß von Einzelhandelsgeschäften und Betrieben für Güter des täglichen Bedarfs.

Der Ausschluß erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. In den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz sind zentrale Versorgungsbereiche vorgesehen, deren Tragfähigkeit insbesondere für Waren des täglichen Bedarfs auch künftig gewährleistet bleiben muß. Durch die Nutzungseinschränkung soll einer dezentralen Ansiedlung solcher Geschäfte vorgebeugt werden. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen vorrangig Handwerksbetrieben und sonstigen Produktionsbetrieben vorbehalten bleiben.

5. Bisherige Trasse der Schomäckerstraße

Die bisher rechtsverbindliche Planung sah in der alten Trasse der Schomäckerstraße eine Wohnstraße mit Mischfunktion und niveaugleichem Ausbau vor. Das untere Stück zur B 64 sollte ausschließlich als Fußwegverbindung dienen. Verhandlungen mit dem widerspruchführenden Anlieger (Parzellen 121 und 120, heute 783 und 782) haben jedoch dazu geführt, daß die bisherige Trasse der Schomäckerstraße im mittleren Abschnitt in das Eigentum des Anliegers übergeht und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belastende Fläche festgesetzt wird. Der untere Abschnitt soll von der B 64 aus als 3,00 m breiter öffentlicher Fußweg mit Umlaufschranke an der B 64 bestehen bleiben. Beide Teilabschnitte sind baulich voneinander zu trennen; die im mittleren Abschnitt der alten Trasse konzipierten Baugrundstücke (WA II o) können somit nur von Nordosten aus (Stichweg von der neuen Schomäckerstraße) erreicht werden. Die südliche Baumöglichkeit auf der Parzelle 450 ist über eine private Zuwegung von der neuen Schomäckerstraße aus zu erschließen.

Der südliche Geländestreifen der alten Schomäckerstraße verbleibt als öffentliche Fläche für die Aufnahme von Versorgungsleitungen.

Der Rat geht davon aus, daß die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 220 "Kreuzstraße" einer Realisierung der Planung insbesondere auch unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer und Straßenbaulastträger unter Wahrung des ursprünglichen Planungszieles entgegenkommen.

Herzebrock-Clarholz, den **16. MAI 1991**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde:

M. Schumann
.....
Bürgermeister



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
.....
Ratsmitglied

Hat vorgelesen
Beauftragter des Rats
30.21.11-205/C. 54
Der Verwaltungsräsident
im Auftrag

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Bebauungsplan Nr. 220 "Kreuzstraße" - I. Änderung

Ergänzung der Begründung

Im westlichen Einmündungsbereich der St.-Norbert-Straße in die neutrassierte Schomäckerstraße sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche vor. Durch die geänderte Ausbauplanung hat sich eine andere Fußwegführung ergeben. Darüber hinaus ist der westliche Teil der Grünfläche abgetrennt und dem angrenzenden Grundstück an der St.-Norbert-Straße (Parzelle 137 und 503) zugeschlagen worden.

Aufgrund der geänderten Ausbauplanung und der geänderten Eigentumsverhältnisse wird der westliche Teil der Grünfläche in Grundstücksfläche für das angrenzende WA-Grundstück umgewidmet. Die überbaubare Fläche dieses Grundstückes wird um ca. 5 m nach Osten erweitert. Durch die Ermöglichung einer baulichen Erweiterung des Wohnhauses wird der raumbildende Abschluß für den neutrassierten Straßenverlauf verbessert. Die aus gestalterischen Gründen konzipierten Grünflächen im Einmündungsbereich der St.-Norbert-Straße bleiben dennoch ausreichend groß bemessen.

Zu diesem Änderungspunkt nach der Offenlegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 wurde das Bauordnungsamt des Kreises Gütersloh sowie der Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes beteiligt (§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Herzebrock-Clarholz, den **16. MAI 1991**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde:

M. Schumann

Bürgermeister

P. W. ...

Ratsmitglied

Hat vorgelesen

Detmold, den 13. APR. 92

35. 21. 11 - 205 / C. 54

Der Regierungspräsident

Im Auftrage



[Handwritten signature]