

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224

"Schomäcker II"

im Ortsteil Clarholz der Gemeinde Herzebrock, Kreis Gütersloh,
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde hat bei der Ausweisung von bebaubarer Fläche stets eine konsequente Politik der Auffüllung bestehender Baulandreserven verfolgt. Um Splittersiedlungen im Gemeindegebiet zu vermeiden, hat der Rat der Gemeinde nach der Auffüllung des Bebauungsplanbereiches Schomäcker I am 3.4.1981 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Schomäcker II gem. § 30 BBauG beschlossen. Die Gemeinde will in diesem Gebiet Bauinteressenten der eigenen Gemeinde eine Möglichkeit zur Ansiedlung geben, um so einer Abwanderung zu begegnen. Zur Zeit liegen mehr Interessentenmeldungen vor, als im Entwurf Bauplätze vorgesehen sind.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Zuge der I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Herzebrock wird diese Fläche als Bebauungsplangebiet mit W gekennzeichnet ausgewiesen. Dieses erfolgt in Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

3. Das Bebauungsplangebiet "Schomäcker II"

umfaßt von der Flur 19 im wesentlichen die Flurstücke 18,36,38,40 und 41 tlw.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden die Schomäcker Straße und die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schomäcker I";
- im Osten die westliche Grenze des Flurstückes 24, östlich des vorhandenen Bachlaufes;
- im Südosten die bewaldeten Flurstücke 34 und 35;
- im Südwesten der Bachlauf (Flurstück 37) am Waldrand des Flurstückes 39;
- im Westen ist der Plan begrenzt durch eine Linie, die von der Einmündung des Prozessionsweges in die Schomäckerstraße nach Süden bis zum Waldrand reicht. Dadurch ist der östliche Teil des Flurstückes 41 in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Abgrenzung ist durch Eigentumsgrenzen begründet.

Im Bebauungsplan "Schomäcker II" ist nur derjenige Bereich ausgewiesen, der im Eigentum der Gemeinde Herzebrock steht und in absehbarer Zeit realisiert werden kann.

Die angrenzenden Flächen im Süden und Südwesten sind forstwirtschaftliche Flächen. Sie sind durch den Bebauungsplan weder unmittelbar noch mittelbar beeinträchtigt. Der Natur- und Landschaftsschutz ist nicht negativ berührt.

4. Bestand

Die derzeitige Nutzung der Fläche ist Acker- und Weideland, wie auch die östlich und westlich anschließenden Flächen.

Im Süden schließt Mischwald, im Südosten Nadelwald an.

Die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Hofgebäude sollen abgebrochen werden. Das Wohnhaus Schomäcker ist in die geplante Bebauung einbezogen worden. Die vier Eichen auf dem Hofgelände an der Schomäcker Straße sind im Plan als erhaltenswert gekennzeichnet. Die Bachläufe sind offenzuhalten und ihre Böschungen zu begrünen. Dadurch soll der Charakter der Landschaft wirksam werden. Darüber hinaus sprechen wirtschaftliche und wasserwirtschaftliche Gründe für die Offenhaltung.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine einzige Straße erschlossen. Von dieser gehen zahlreiche kurze befahrbare Stichwege ab, die Gruppen von 4 - 7 Häuser erschließen. Der Straßenzug ist mehrfach gebrochen und soll in der Oberfläche unterschiedlich behandelt werden, um den Fahrverkehr zu beruhigen. Erschließung und in Hausgruppen geordnete Bebauung geben dem Bereich seine eigene gestalterische Prägung. Die Fernsehantennen sind unterhalb der Dachflächen anzuordnen, mit Ausnahme von Flachdächern.

Die vorgeschriebene Baumbepflanzung in Vorgärten und an Parkstreifen trägt in ihrer optischen Wirkung zur Verkehrsberuhigung bei. Das Gebiet ist durch Wege mit der Schomäcker Straße (öff. Nahverkehr) und dem Waldgebiet verbunden. An diesem Wegezug liegt auch eine zentrale öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz. Für den ruhenden Verkehr sind 17 Stellplätze im öffentlichen Bereich vorgesehen.

6. Versorgung

Für die Versorgung ist eine Fläche für eine Umformerstation vorgesehen. Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der öff. Verkehrsfläche untergebracht. Für die möglicherweise notwendig werdende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im westlichen Bereich an der Schomäcker Straße eine Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind außerhalb des Plangebietes in ausreichender Kapazität vorhanden.

7. Realisierung

Da die gesamte Fläche des Bebauungsplanes im Gemeindebesitz ist (Sonderregelung für das Grundstück: Neubau Schomäcker), steht einer kurzfristigen Realisierung nichts im Wege.

Noch im Jahre 1981 soll mit Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde begonnen werden.

8. Kostenschätzungen und Wirtschaftlichkeit

8.1 a) Fläche des Geltungsbereiches (Plangebietsfläche)

davon Flächenanteil der

bereits ausgebauten Schomäcker Straße

Bruttobauland

b) Anzahl der öff. Parkplätze für PKW	18
c) Anzahl der neu geplanten Wohngebäude mit 1 Geschoß	
Satteldach	73
Flachdach	16
2 Geschoß (2. Geschoß - Dach als Doppelhäuser)	6
1 Geschoß in allg. Wohngeb.	<u>2</u>
insgesamt	97

zus. mit Bestand Wohnhaus Schomäcker 98

d) überschlägig ermittelte Einwohner bei 3,2 E/WE etwa 310

Damit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan für ca. 310 Einwohner Bau- und Wohnmöglichkeiten geschaffen.

8.2 Überschlägige Erschließungskosten (von der Gemeinde aufzuwenden)

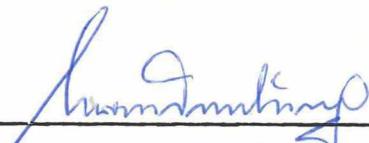
	Anzahl m/qm	Einzelpreis DM/qm bzw. m	Gesamt- preis DM
a) - öff. Verkehrsflächen incl. Parkplätzen, Gehwegen und Stich- wegen	13776 qm	85,-- DM/qm	1.170.960,--
- Beleuchtung für Straßen und Wege	1610 qm	2.000 Stck.	64.000,--
- Fläche für Versorgungs- anlage	50 qm	-	-
- Grünfläche/Spielplatz	4986 qm	10,-- DM/qm	49.860,--
- Grünfläche/Wasserlauf	5838 qm		15.180,--
Summe a)			
b) Grunderwerb durch die Gemeinde Herzebrock			
Summe a) + b)			DM 1.300.000,--
c) Versorgung			
1) Wasserversorgung			130.000,--
2) Stromversorgung			-
3) Fernmeldeleitungen			-
4) Gemeinschaftsantenne			-

d) Entsorgung
Kanal mit Schächten
und Abläufen 1.500.000,--

e) Endsumme a) bis d) DM 2.930.000,--
=====

Herzebrock, den 22.7.1981

Für den Rat der Gemeinde Herzebrock


Bürgermeister




Ratsherr

Hat vorgelesen
Detmold, den ~~1.1. MRZ 1982~~
Az.: 35.21.11-2057422
Der Regierungspräsident
Im Auftrag |



