

## **Begründung**

zur II / 04. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Kreuzstraße“ im Ortsteil Clarholz der Gemeinde Herzbrock - Clarholz

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 220 „Kreuzstraße“ ist seit 1983 rechtskräftig. Er umfaßt im südöstlichen Randbereich des Ortsteiles Clarholz neben der wichtigen signalgesteuerten Kreuzung der B 64 mit der Samtholzstraße, WA-, MI- und GE-Nutzungen.

Die vorgesehene 04. Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die südöstliche GE-Teilfläche zwischen der Straße „Am Halloh“ bzw. dem Waldgebiet „Kreuzbusch“ und der Gleisanlage der Deutschen Bahn AG, Strecke Münster / Rheda-Wiedenbrück.

Ein westlicher Teilbereich des GE-Gebietes wurde bereits 1993 im Zuge einer 03. Änderung hinsichtlich des Waldabstandes, der überbaubaren Flächen und der baulichen Höhentwicklung konkreten Entwicklungsabsichten dort ansässiger Gewerbebetriebe angepaßt.

Da in dem vorliegenden Änderungsbereich zur II / 04. Änderung ebenfalls betriebliche Entwicklungsabsichten eine Anpassung erfordern, hat der Rat der Gemeinde Herzebrock - Clarholz in seiner Sitzung am 21. 12. 1994 die II / 04. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Kreuzstraße“ beschlossen.

### **2. Ziel und Inhalt der Änderung**

Der Änderungsbereich ist und bleibt als gewerbliche Baufläche mit Nutzungseinschränkung ausgewiesen.

Ziel dieser Änderung ist, neben der bereits erwähnten betrieblichen Notwendigkeit, für den gesamten gewerblichen Bereich soweit wie möglich gleiche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch einheitliche Festsetzungen zu schaffen.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Straße „Am Halloh“ wird für den Abschnitt der bereits realisierten Betriebserweiterung der Fa. Toppmöller geringfügig nach Süden erweitert. Hierbei wird ein Mindestabstand von 25 m zum Wald „Kreuzbusch“ eingehalten.

Im übrigen wird der in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes bisher festgesetzte 30m Waldabstand beibehalten. Eine Erhöhung auf 35m würde einen nicht gerechtfertigten Eingriff in bestehende Baurechte der Grundstückseigentümer bedeuten.

Die bisherige Festsetzung „II“ (zweigeschossig Höchstgrenze) wird aufgehoben und stattdessen eine max. Gebäudehöhe (H max.) von 12,0 m festgesetzt. Hiermit wird der baulichen Gestaltungsmöglichkeit mehr Raum gegeben unter Berücksichtigung einer landschaftsverträglichen Höhenentwicklung.

Für den Planbereich östlich der Straße „Am Halloh“ wird die GE-Festsetzung aufgehoben und für diese Fläche entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes eine Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

An der nördlichen Änderungsbereichsgrenze zwischen der Bahnanlage und der GE-Fläche ist die hier vorhandene Lindenreihe in die Plankarte eingetragen und zum Erhalt festgesetzt worden.

### **3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Insgesamt wird durch diese Planänderung eine erhebliche Reduzierung überbaubarer Flächen vorgenommen, sodaß die Kapazität der Leitungs- und Rohrnetze ausreichend dimensioniert ist.

### **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Änderungsbereich sind keine schützenswerte Baudenkmale vorhanden. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planänderung nicht berührt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### **5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Änderungsgebiet ist bereits rechtskräftig durch den Bebauungsplan Nr. 220 „Kreuzstraße“ überplant und weitgehend bebaut.

Durch die Planänderung erfolgt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in dem Teilbereich der Fa. Toppmöller sowie die Aufhebung einer größeren Gewerbegebietsfläche zugunsten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die vorhandene Lindenreihe im nördlichen Bereich der Änderung wird mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Von der Gemeinde wird daher festgestellt, daß zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planänderung nicht verursacht werden.

Die neu festgesetzte Kompensationsfläche soll für andere Planungen als Ersatzfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgehalten werden.

Sie ist zur Erhaltung des Orchideenstandortes einmal jährlich nach der Versamung zu mähen. Nach einer detaillierten Kartierung der einzelnen Standorte sollten verfilzte Bereiche ohne Orchideen zur Standortverbesserung abgeplaggt werden. Diese dauerhaften Pflegemaßnahmen sind nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Ort näher zu konkretisieren.

### **6. Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung wird eine geringfügige Bauflächenerweiterung (bestandsorientiert) vorgesehen, die bauliche Höhenentwicklung neu geregelt sowie das GE-Gebiet um den Kompensationsflächenbereich verkleinert.

Eine grundsätzliche Nutzungsänderung oder -ausweitung entsteht nicht.

Negative Auswirkungen sind daher durch diese Planänderung nicht zu erwarten.