

Begründung

zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Herzebrock-Mitte II" der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand Herzebrocks, zwischen der Clarholzer Str. B64 und der Gleisschleife der DB-Strecke Münster-Rheda-Wiedenbrück.

Es ist Teil der ursprünglichen Keimzelle des Dorfes Herzebrock an der wichtigen Poststrecke zwischen Münster und Paderborn (Postdorf).

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- im Norden : durch die B64 und das Grundstück der Gemeindeverwaltung
- im Osten : durch die östliche Grenze der Parzelle 196 und den östlichen Rand der Straße Weißes Venn
- im Süden : durch die nördlichen Parzellengrenzen 27, 83 und 82
- im Westen : durch die Strecke der DB.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Für den Planbereich südwestlich der Clarholzer Str. B64 ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung dieses Bereiches ist jedoch sehr gemischt.

Während südwestlich der Blumenstraße kleinteilige Wohnbebauung mit fast dörflichem Charakter vorhanden ist, sind die Flächen an der B64 überwiegend geschäftlich genutzt.

Die Flächen nördlich dieser Bereiche, zwischen B64 und DB-Strecke, werden durch die gewerbliche Nutzung Tankstelle und KFZ-Handel geprägt.

Die im Parallelverfahren eingeleitete Flächennutzungsplanänderung sieht daher vor, anstelle der jetzigen gewerblichen Baufläche, gemischte Baufläche auszuweisen.

Der Bebauungsplan Nr. 207 Herzebrock-Mitte II ist seit 1976 rechtskräftig. Ziel dieser Planung war es, im jetzigen Änderungsbereich, durch einen großzügigen Kreuzungsausbau den Querverkehr über die B64 aus den nördlichen Siedlungsbereichen Weißes Venn und Meerwiesenstraße und den GE-Verkehr an das Industriegebiet anzubinden.

Eine Realisierung dieser Planung ist aufgrund der ständig wachsenden Verkehrsbelastung des Ortsteiles Herzebrock nicht mehr wünschenswert.

Für die Anbindung des Industriegebietes wird ausserhalb des Siedlungsbereiches nach Alternativen gesucht. Stärkere Bedeutung kommt auch dem Ortsbild an dieser Stelle zu, daß unter einer so einschneidenden Verkehrsbaumaßnahme erheblich leiden würde.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat daher in seiner Sitzung am 08.11.1990 die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Herzebrock-Mitte II" beschlossen.

2. Planungsziele

2.1 Bebauung

Wie unter 1.2 erläutert, wird aufgrund der tatsächlichen Gegebenheit für den südlichen Änderungsbereich, MD-Gebiet festgesetzt.

An der Clarholzer Str. als zwingend 2 geschossige Bebauung, für den hinteren Bereich und der Stichwegverlängerung der Blumenstraße als 2 geschossige Bebauung, wobei das 2. Geschoss im Dachraum liegen muß. Ausschlaggebend für diese gestalterisch begründete Festsetzung ist die an der Blumenstraße vorhandene, kleinteilige, einem dörflichen Charakter entsprechende Wohnbebauung.

Das vorhandene Gebäude Clarholzer Str. 65, eine großzügige Gründerzeitvilla, ist als bedeutendes Objekt für das Ortsbild Herzebrocks, in seinem Grundriß durch die eng ausgewiesene überbaubare Fläche festgeschrieben.

Für das MI-Gebiet wird eine max. 2 geschossige offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Erschließung

Diese Planänderung verfolgt u.a. das Ziel, anstelle der bisher festgesetzten Kreuzung B64, Weißes Venn, Blumenstraße, den heute bestehenden Ausbauzustand für die Aufmündung Weißes Venn festzusetzen. Die bestehende Aufmündung Blumenstraße wird ebenfalls festgesetzt, allerdings wird die Breite von bisher 4,50m auf 6,50m erweitert und zwar im gesamten Änderungsbereich. Zusätzlich ist ein 4,50m breiter Stichweg zur Erschließung der hinteren Neuplanung vorgesehen.

Die Aufmündung der Straße Ränderholz (Parz. 31) wird, auch in Hinblick auf zukünftige Planungsziele aufgegeben und lediglich als Fuß- und Radweg an die Clarholzer Str. angebunden.

2.3 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungsgebiet nicht vorgesehen. Es wird erwartet, daß der im hinteren Bereich der Parzelle 3 vorhandene ältere Gehölzbestand, soweit er nicht durch die Neuplanung berührt wird, auch im Interesse der zukünftigen Eigentümer, erhalten wird.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das gesamte Plangebiet wird im starken Maße durch Verkehrs-
immissionen der B64 und geringfügig durch die DB-Strecke be-
lastet. Außerdem sind nachteilige Umwelteinwirkungen durch
~~einen~~ südlich, außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbe-
betriebe (~~Schlachtere Nordhorn~~) nicht auszuschließen.
Gleichwohl sollte die zukünftige Zielsetzung für das Plangebiet
entsprechend der Planaussage festgesetzt werden, allerdings
unter Beachtung der im Plan entspr. §9 (1) Ziffer 24 BauGB
festgesetzten **passiven** Schutzvorkehrungen.
Die mit dieser Planung aufgezeigte Entwicklung soll langfristig
einer verträglichen Nutzungsvielfalt dienen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befindet sich kein Baudenkmal.
Allerdings besitzt das Gebäude Clarholzer Str. 65 aus Ortsbild-
pflegerischen und historischen Gesichtspunkten eine erhebliche
Bedeutung. Es ist daher in der Ausbaumöglichkeit, durch die
enge Ausweisung der überbaubaren Fläche, weitgehend auf den
Bestand reduziert.

Die Behandlung von Bodenfunden ist als Hinweis in den Plan
aufgenommen worden.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasser und Gas

Ein öffentliches Wasser- und Gasversorgungsnetz ist vorhanden.
Es muß entsprechend der Planung erweitert werden.

5.2 Abwasser

Das ebenfalls vorhandene Kanalnetz mit Anschluß an die Klär-
anlage ist für den Planbereich entsprechend zu erweitern.

5.3 Strom

Die Stromversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen
Leitungsnetzes gesichert.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklungsrichtung in
diesem Bereich neu definiert. Die großflächige Nutzung zu
gewerblichen Zwecken und aus Verkehrsgründen wird zugunsten

einer kleinteiligen Misch- und Wohnnutzung aufgegeben. Negative Auswirkungen für vorhandene Nutzungen sind durch die Neuplanung nicht zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die verplanten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Im Interesse vorhandener Bauwilliger soll nach Erlangung der Rechtskraft des Planes die Realisierung kurzfristig erfolgen. Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt gleichzeitig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

-6. Okt. 92

Herzebrock-Clarholz, den

Im Auftrag des Rates der Gemeinde

[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister

[Handwritten signature]
.....
Ratsmitglied

Flat vorgelegt
Detmold den 27. APR. 93
Az.: 35.21.11-205/H.142
Der Regierungspräsident
im Auftrag



[Handwritten signature]