

Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Herzebrock:

Bebauungsplan Nr. 207 „Herzebrock-Mitte II“

Begründung zur III/03. Änderung

1. Planungsanlaß und Planungsziel der III/03. Änderung

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Herzebrock-Mitte II“ setzt für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche fest, Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltung. Durch die Verlagerung der Gemeindeverwaltung in das neue Rathaus zwischen Postweg und Clarholzer Str. ist die festgesetzte Nutzung hier aufgegeben worden. Das Gelände einschl. des alten Rathauses ist an einen privaten Investor veräußert worden der eine Umnutzung des Gesamtbereiches beabsichtigt.

Im Vorfeld zu dieser Änderungsplanung wurden verschiedene Baukonzepte entwickelt die überwiegend eine Wohnnutzung vorsehen. Ein besonderes Anliegen war hierbei das ca. 100 Jahre alte frühere Amtshaus und spätere Rathaus der Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz in seinem Bestand zu sichern und somit ein Stück Ortsgeschichte zu erhalten. Das Gebäude ist bereits zu Wohnzwecken umgebaut worden.

Die III/02. Änderung die im Jahre 1998 durchgeführt wurde hatte zum Ziel, neben dem Erhalt des alten Rathauses, 3 weitere Baumöglichkeiten für Mehrfamilienwohnhäuser zu schaffen. Mittlerweile sind im „alten Rathaus“ Mietwohnungen eingerichtet worden. Der Bedarf an Mietwohnungen ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen, sodaß für eine weitere Mietwohnungsentwicklung an dieser Stelle mittelfristig keine Chance gesehen wird. Der Investor hat daher den Antrag gestellt die Planung in einem III/03. Änderungsverfahren dahingehend zu ändern, daß anstelle von Mehrfamilienhäusern 6 Reihenhäuser errichtet werden können. Die grundsätzlichen Planungsziele, wie sie bereits in der III/02. Änderung definiert wurden, werden beibehalten, insbesondere die Freihaltung der Hauptblickachsen auf das „alte Rathaus“.

Die zukünftigen Wohngebäude sind in Hinblick auf die Lärmeinwirkung soweit wie möglich von der Clarholzer Str., B 64, abgerückt. Durch die Anlage der Garagen, Carports und Stellplätze, zur B 64 hin, mit massiver min. 2,50m hoher Rückwand, wird der zwischen den Gebäuden entstehende Innenbereich zusätzlich vor dem Straßenlärm geschützt. Festgesetzt wird, daß für Gebäude und Räume die dem Wohnen dienen der Einbau schalldämmender Fensterkonstruktionen erforderlich ist, sofern Sichtbeziehungen zur Clarholzer Str. bestehen. Bei Schlafräumen die der Clarholzer Str. zugewandt sind müssen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Die Zu- und Abfahrt des Bereiches erfolgt über die heute bestehenden Anschlüsse.

Für das Änderungsgebiet wird analog zu den südlich, westlich und östlich anschließenden Nutzungen, **Mischgebiet** festgesetzt. Allerdings werden die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie dem Charakter des Planänderungsbereiches nicht entsprechen würden.

Die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe, zur Bauweise, zur Geschossigkeit, zu den Nutzungsmaßen sowie zur Dachneigung und zur Dachfarbgebung dienen der Einbindung der Neubebauung in das weitere Siedlungsgefüge und in die unmittelbar betroffene historische Gebäudesituation des alten Rathauses.

In seiner Sitzung am 24.03.1999 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Durchführung der III / 03. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Herzebrock-Mitte II“ beschlossen. Nach der bereits erfolgten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes N ist für den Änderungsbereich gemischte Baufläche dargestellt.

2. Sonstige Belange

Belange von Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht berührt. Der durch die bisherige Nutzung, Rathaus mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen, intensiv versiegelte Bereich wird durch die Umnutzung nicht stärker versiegelt. Weitergehende Eingriffe sind daher nicht gegeben.

Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Auf die einschlägigen Bestimmungen bei Bodenfunden wird hingewiesen.

Sonstige Belange werden durch das Änderungsverfahren nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar berührt.

3. Planverfahren und Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlusunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wird ergänzend verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im April 1999