

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 225 "Gütersloher Straße/Bolandstraße/Hovesaat"

im Ortsteil Herzebrock der Gemeinde Herzebrock, Kreis Gütersloh,  
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG vom 18.08.1976 (BGB 1.I S. 2256)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Erwerb der Grundstücke der Firma Füchtenkordt/Heidapal durch die Gemeinde Herzebrock ist die Gemeinde in die Lage versetzt worden, die Flächen dem Wohnungsbau zuzuführen. Gleichzeitig entsteht die Chance, aber auch die Notwendigkeit, das gesamte Straßengeviert, das zum Kernbereich des Ortsteiles Herzebrock gehört, durch einen Bebauungsplan zu ordnen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12. Februar 1982 beschlossen, für den Bereich "Gütersloher Straße/Bolandstraße/Hovesaat" einen Bebauungsplan gem. § 30 BBauG aufzustellen. Die Gemeinde will in diesem Gebiet Bauinteressenten der eigenen Gemeinde eine Möglichkeit der Ansiedlung geben, um so Bauwünsche von Gemeindemitgliedern zu ermöglichen und so einer Abwanderung zu begegnen. Da das Gebiet an den historischen Ortskern anschließt und im Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde liegt, ist das Gelände für eine Wohnnutzung attraktiv.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzebrock ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen.

3. Das Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet umfaßt von der Flur 27 die Flurstücke 158-174, 176-194, 197-199, 200 teilw., 233-235.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden vom Friedhof nördlich des Flurstückes 200 (Weg zwischen Gütersloher Straße und Hovesaat ausschließlich des Flurstückes 196 an der Gütersloher Straße).
- Im Westen von der Gütersloher Straße
- Im Süden von der Bolandstraße
- Im Osten von der Hovesaat

Die Abgrenzung des Plangebietes ist bedingt durch Veränderungen der Nutzung und der Bodenordnung im Blockinnenbereich, der eine städtebauliche Ordnung durch bebauungsplanrechtliche Festsetzungen notwendig macht.

Die angrenzenden Flächen (im Norden Friedhof mit Belegung in zulässigem Abstand von der geplanten Wohnbebauung, im übrigen Flächen Wohnbebauung) sind durch den Bebauungsplan weder unmittelbar noch mittelbar beeinträchtigt. Der Natur- und Landschaftsschutz ist nicht negativ berührt.

Alle vorgeschlagenen Wohngebäude sind eingeschossig mit ausbaufähigem Satteldach.

#### 4. Bestand

Die Gebäude der ehemaligen Fabrikation Füchtenkordt/Heidapal sind inzwischen abgebrochen. Der Bestand an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an der Gütersloher Straße wird gesichert.

Die Bebauung an den Straßenzügen Bolandstraße/Hovesaat bleibt erhalten. Vorhandener Baumbestand wird nach Möglichkeit rechtlich gesichert.

#### 5. Erschließung

Das Plangebiet im Blockinnenbereich wird durch zwei Wohnstraßenstiche erschlossen; im Norden von der Hovesaat aus über die gemeindeeigene Wegeparzelle 200 am Friedhof, im Süden von der Bolandstraße über die gemeindeeigene Wegeparzelle 181. Diese Stiche mit ausreichend großen Wendekreisen erschließen das Gebiet durch verbindende überfahrbare Wohnwege als Zuwegung für die Wohngrundstücke. Durch leichte Versetzung der Wegeführung durch Grundstückszuschnitt wird eine Verkehrsberuhigung und eine räumliche Gliederung in Hausgruppen erreicht. Diese Gliederung wird noch durch gestalterische Maßnahmen (Pflasterung, Baumpflanzung) unterstützt.

Für den Fußgängerverkehr ist eine Durchlässigkeit durch Verbindungswege zur Gütersloher Straße und zur Hovesaat vorgeschlagen.

Im nördlichen Bereich ist ein angemessen großer öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Bereich (Längsparkstreifen im Straßenverlauf und Senkrechtparken an den Wendekreisen) 15 Stellplätze vorgesehen.

#### 6. Versorgung

Für die Versorgung des Gebietes ist eine Fläche an der Wegeparzelle 200 an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen (Gasregelstation). Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird von Einrichtungen in den angrenzenden Flächen gewährleistet. Alle Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kindergärten u.a. befinden sich in ausreichender Entfernung außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der Einzugsbereich der vorhandenen Kirche mit Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde geht weit über den Ortsteil Herzebrock hinaus.

#### 7. Realisierung

Da der Blockinnenbereich im Gemeindebesitz ist, steht einer kurzfristigen Realisierung nichts im Wege. Mit der Erschließung soll nach der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

8. Kostenschätzung

8.1 a) Fläche des Geltungsbereiches (Plangebietsfläche = Bruttobauland)	4.91.58 ha
b) Anzahl der öff. Parkplätze für PKW	15
c) Anzahl der neu geplanten Wohngebäude	43
d) Anzahl der vorhandenen Wohngebäude	28

---

Wohneinheiten insgesamt 71

e) Überschlägig ermittelte Einwohner  
bei 3,2 E/WE etwa 230 E

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden für ca. 140 Einwohner  
zusätzliche Bau- und Wohnmöglichkeiten geschaffen.

8.2 Überschlägige Erschließungskosten

	Gesamtpreis DM
a) - öff. Verkehrsflächen incl. Parkplätzen, Gehwegen und Stichwegen	400.000,--
- Beleuchtung f. öff. Wege und Straßen	20.000,--
- Fläche für Versorgungsanlagen	-
- Grünflächen, Grünstreifen	8.000,--
- Spielplatz	10.000,--
Summe a)	438.000,--

b) Grunderwerb durch die Gemeinde Herzebrock -

---

Summe a) + b) DM 438.000,--  
=====

c) Versorgung

1) Wasserversorgung	40.000,--
2) Stromversorgung	-
3) Gasversorgung	-
4) Fernmeldeleistungen	-
5) Gemeinschaftsantenne	-

d) Entsorgung		
Kanal mit Schächten und Abläufen		170.000,--
<hr/>		
e) Endsumme a) bis d)	DM	648.000,--
		=====

Herzebrock, den **-5. NOV. 1982**

Im Auftrage des Rates

*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 Ratsmitglied

Hat vorgelesen  
**Detmold, den 16. JUNI 1983**  
 Az.: 35. 21. 11-205/14.39  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrag:



*[Handwritten Signature]*