

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 205 "Pöppelkamp"-V. Änderung im Ortsteil Herzebrock der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der V. Änderung ist Teil der größeren Ansiedlung Pöppelkamp, südwestlich des Ortskernbereiches Herzebrock gelegen.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Möhler Straße

im Osten : durch die Fritz Reuter Straße

im Süden und Westen: durch die Straße Pöppelkamp

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Für das Gebiet Pöppelkamp besteht seit 1969 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings ist der jetzt zur Änderung anstehende Teil aufgrund der unverträglichen Situation vorhandener gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnbaunutzung, größtenteils von der Genehmigung ausgeschlossen worden.

Die jetzt vorgelegte Änderungsplanung soll mindestens mittelfristig zu einer Nutzungsbereinigung in diesem Bereich führen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist für den Planbereich teils Wohnbaufläche, teils gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Nutzungsaussage Wohnbaufläche für den gesamten Änderungsbereich wird gleichzeitig angestrebt.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 26.09.1991 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Pöppelkamp" beschlossen.

2. Planungsziele

2.1 Bebauung

Für den gesamten Änderungsbereich, einschließlich der noch vorhandenen Betriebsgrundstücke Brill und Werner, wird WA-Gebiet festgesetzt. An der Möhler Straße und im östlichen Bereich als 2-geschossig Höchstgrenze, im übrigen Bereich ebenfalls als 2-geschossig Höchstgrenze, jedoch mit reduzierter max. Firsthöhe und einer Traufhöhenfestsetzung.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen orientieren sich an den im Plangebiet vorhandenen und umgebenden Gebäuden, sodaß eine städtebauliche harmonische Einbindung der Neuplanung in den Bestand erreicht wird.

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude erfolgt mit den Wohn- bzw. Gartenseiten durchweg nach Süden bis Westen, womit eine gute Besonnung der einzelnen Gebäude und Gartenflächen erreicht wird.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird in seinem Randbereich durch die angrenzenden Straßen, Möhler Straße, Pöppelkamp und Fritz Reuter Straße erschlossen. Vom Pöppelkamp abgehend erschließen 2-ästige Stichstraßen mit Wendehämmern, verkehrsberuhigt ausgebaut, das innere Plangebiet.

Diese beiden Erschließungssysteme sind durch einen Fußweg miteinander verbunden. ~~* Ebenso sind von beiden Erschließungsteilen fußläufige Verbindungen zur Möhler Straße geplant.~~ Öffentliche Stellplätze sind in den verkehrsberuhigten Bereichen im Straßenraum vorgesehen.

* Ebenso ist vom östlichen Erschließungsteil eine fußläufige Verbindung zur Möhler Straße geplant.

2.3 Grünflächen

Sowohl im westlichen als auch im östlichen Neuplanungsbereich ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Eine vorhandene private Wegeverbindung zwischen der Möhler Straße und dem Pöppelkamp am östlichen Neuplanungsrand wird vom geplanten Kinderspielplatz bis zur Möhler Straße als Parkanlage ausgewiesen.

Anpflanzungen im Bereich der Kinderspielflächen, der Parkanlage, und im Straßenraum in Verbindung mit gestalterischen Maßnahmen des verkehrsberuhigten Bereiches, werden mit heimischen Gehölzen vorgenommen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet sind zwei Holzverarbeitende Betriebe, die Firma Brill und Werner vorhanden. Ziel dieser Planung ist es diese Nutzung auf Dauer in eine Wohnbaunutzung umzuwandeln.

Eine vom Gewerbeaufsichtsamt vorgenommene, allerdings inoffizielle Lärmmessung hat ergeben, daß die Lärmimmission die hier auftreten, annähernd Werte erreichen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Im Plan sind daher die Betriebsgrundstücke und ihre unmittelbar angrenzenden Flächen als Fläche ausgewiesen, in der die Bebauung erst dann realisiert werden kann, wenn die Betriebe ihre Tätigkeit eingestellt haben.

Für die Bebauung an der Möhler Straße ist die Verkehrslärmbelastung aufgrund der Ausrichtung neuer Gebäude nach Süden als erträglich anzusehen. Es sollten jedoch in diesem Bereich, bei Neubaumaßnahmen,

oder auch Umbauten, entsprechende passive Schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorgesehen werden.
Im übrigen Plangebiet ist keine besondere Verkehrslärmbelastung zu befürchten.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Ein Hinweis zur Behandlung von Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen worden.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1. Wasser und Gas

Für den Bereich bestehender Bebauung im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen ist ein öffentliches Wasser- und Gasversorgungsnetz bereits vorhanden.

Es muß entsprechend der Planung erweitert werden.

5.2 Abwasser

Das ebenfalls vorhandene Kanalnetz mit Anschluß an die Kläranlage ist für das Plangebiet entsprechend zu erweitern.

5.3 Strom

Die Stromversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes gesichert.

Gegebenenfalls wird die Ausweisung eines Grundstückes für eine Umspannstation im Plangebiet erforderlich sein.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Planung wird in dem Siedlungsbereich Pöppelkamp eine Nutzungsbereinigung angestrebt. Negative Auswirkungen für die vorhandenen Nutzungen, das bereits bestehende großflächige Wohnumfeld sind nicht zu erwarten. Die geringfügige Versiegelung durch die Planstraße sollte durch zu erwartende starke private Durchgrünung des Gebietes weitgehend ausgeglichen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die verplanten Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Im Interesse ausreichend vorhandener Bauwilliger soll nach Erlangen der Rechtskraft dieses Planes die Realisierung kurzfristig erfolgen.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt gleichzeitig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Eventuell notwendiger Grundstückstausch oder Ausgleich soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

18. Jan. 93

Herzebrock-Clarholz, den

im Auftrag des Rates des Gemeinde

Berenholt
.....
Bürgermeister

H. Schuler
.....
Ratsmitglied



Hat vorgelegen.
Detmold, den 11.6. 19 93
Der Regierungspräsident.

i. F.
Wälting