

B e g r ü n d u n g

zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Herzebrock Mitte I" der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 05.05.1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 212 in seinem Geltungsbereich für die Grundstücke Gemarkung Herzebrock, Flur 28, Flurstücke 213, 214, 364, 365 und 608 zu ändern.

Als zul. Nutzungsart in dem Änderungsbereich ist derzeit Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist geplant, auf den Grundstücken Clarholzer Str. 30 - 36 ein Freizeitzentrum zu errichten. Das Änderungsgebiet wird deshalb insgesamt als Mischgebiet neu festgesetzt.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sind auch KFZ-Stellplätze vorzusehen. Das angrenzende Wohngebiet soll durch entsprechende Anordnung der geplanten Gebäude so abgeschirmt werden, daß Beeinträchtigungen, insbesondere durch Verkehrslärm, vermieden werden. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, auch die z. Zt. getrennten überbaubaren Flächen zwischen Misch- und Wohngebiet zu erweitern und zusammenzuführen.

Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl ist als höchstzulässiges Maß gem. § 17 (1) BauNVO für die max. zul. 2-geschossige Bebauung derzeit mit 0,4 und 0,8 festgesetzt. Dieses Maß wird durch das Neubauvorhaben nicht eingehalten. Unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 10 BauNVO soll das max. zul. Maß der baul. Nutzung mit GRZ = 0,5 und GFZ = 1,0 neu festgesetzt werden.

Die höheren Werte sind städtebaulich gerechtfertigt. Sie resultieren u. a. daraus, daß ein Teil des geplanten Neubaus zur Lärmabschirmung des Wohngebäudes Theodor-Heuss-Str. 13 senkrecht zur Clarholzer Straße angeordnet wird. Während das Grundstück nach der ursprünglichen Konzeption nur rückwärtig bebaut werden sollte - im vorderen Teil waren nur Stellplätze vorgesehen - wird durch die neue Planung auch eine städtebaulich bessere Lösung erreicht, weil der Charakter einer Baulücke durch die jetzt beabsichtigte Stellung des Baukörpers praktisch aufgehoben wird. Insoweit erscheint die Erhöhung der Grund- u. Geschoßflächenzahl sinnvoll und vertretbar.

Das im Änderungsbereich erfaßte Mischgebiet darf verkehrsmäßig nur von der Clarholzer Straße (B 64) oder der Bahnhofstraße erschlossen werden. Eine Erschließung über die Theodor-Heuss-Straße (südöstliche Grenze des Änderungsgebietes) ist nicht statthaft. An dieser Straßenseite ist das Grundstück lückenlos einzufriedigen.

Für den gesamten Änderungsbereich wird als zul. Dachform einheitlich das Satteldach festgesetzt.

Zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Planänderung erforderlich werden, sind im Plan festgesetzt.

Bisher geltende sonstige Festsetzungen gelten - soweit sie nicht geändert werden - unverändert fort.

Herzebrock-Clarholz, den 21. JUNI 1989

Im Auftrage des Rates der Gemeinde:

*Musmann*  
.....  
Bürgermeister

*[Signature]*  
.....  
Ratsmitglied

Hat vorgelesen  
Detmold, den 24. 8. 90  
Az.: 35. 21. 11 - 205 H. 118  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag



*Willing*