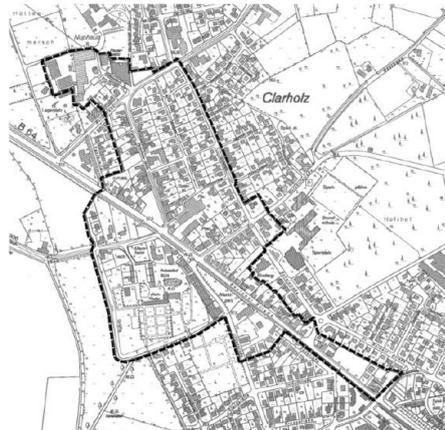


Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Clarholz



Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Am Rathaus 1 • 33442 Herzebrock-Clarholz

Ansprechpartner:
Herr Schlepphorst fon [05245] 444 -201
Herr Brandes fon [05245] 444 -192

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38 • 33378 Rheda-Wiedenbrück
buero@stadtplanung-ts.de

Ansprechpartner:
Tanja Schrooten fon [05242] 55 09 -25
Maren Dinter fon [05242] 55 09 -23
Anja Rosenträger fon [05242] 55 09 -24

Herzebrock-Clarholz,
Juli 2012

Gliederung

1. Einführung	3
1.1. Aufgabe und Zielsetzung	3
1.2. Verfahren und Vorgehensweise	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Gemeindeentwicklung..	9
2.1. Lage im Raum und Siedlungsstruktur.....	9
2.2. Historische Entwicklung und Denkmalschutz	12
2.3. Demographische Entwicklung.....	16
2.4. Wohnen.....	22
2.5. Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel	25
2.6. Soziale und kulturelle Infrastruktur	31
2.7. Verkehr	37
2.8. Tourismus, Landschaft und Naherholung.....	39
3. Stadträumliche Analyse des Ortskerns	41
3.1. Nutzungsstruktur und Leerstände.....	41
3.2. Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt	59
3.3. Verkehrserschließung.....	81
3.4. Grünflächen und Grünstrukturen	90
4. Ergebnisse der Bürgerveranstaltungen	97
5. Zusammenfassung der Potenziale, Missstände und Mängel.....	105
6. Leitlinien und Ziele für die Entwicklung des Ortskerns	107
7. Entwicklungskonzept für den Ortskern Clarholz	111
7.1. Projektbögen	112
7.2. Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht	129
8. Verzeichnisse	133
Literaturverzeichnis	133
Internetquellen	134
Abbildungsverzeichnis	135
Tabellenverzeichnis	136
Kartenverzeichnis.....	137
Anhang	139

1. Einführung

1.1. Aufgabe und Zielsetzung

Auch die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist zunehmend vom demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel in NRW betroffen. Anzeichen sind im Ortsteil Clarholz zum einen die bereits erfolgte Aufgabe der wesentlichen Gewerbestandorte und zum anderen ein zunehmender Ladenleerstand im Clarholzer Ortskern. Besonders die traditionell in Clarholz ansässigen, zentral gelegenen, fleischverarbeitenden Betriebe haben vor einigen Jahren ihre Produktion aufgegeben. Eine Ursache dafür könnte die fehlende räumliche Entwicklungsperspektive am Standort aufgrund ihrer Lage im gewachsenen Kern der Siedlung gewesen sein.

Hierauf hat die Gemeinde frühzeitig reagiert und 2006 als erste Maßnahme der Stadterneuerung die Flächen der leerstehenden Fleischfabrik im Bereich Marienfelder Straße/Ecke Beelener Straße und Letter Straße/Ecke Beelener Straße gekauft und den gesamten vorhandenen Gebäudebestand zurückgebaut. Hier war besonders aufgrund der starken Bauqualität der Bausubstanz dringender Handlungsbedarf gegeben. Zudem beeinträchtigte der städtebauliche Missstand der alten Bestandsgebäude die Gesamtsituation wesentlich. Die für eine mögliche Nach- oder Umnutzung anzusetzenden Kosten hätten den finanziellen Aufwand für Rück- und Neubau deutlich überschritten.

Diese Maßnahme der Stadterneuerung war Anlass für die Aufnahme in das bundesweite Förderprogramm Stadtumbau West im Jahr 2006. Der Rückbau dieser brach gefallenen Gewerbeflächen konnte aber die negative Entwicklung des Ortskerns nicht aufhalten, ein weitere Fleisch- und Wurstfabrik beendete die Produktion im Jahr 2009. Zudem gestaltet sich die Umsetzung einer Folgenutzung nach wie vor schwierig. Gründe hierfür sind in der starken Verkehrsbelastung der Flächen, ihrer geringen Größe sowie dem gleichzeitig schwierigen dreiecksförmigen Zuschnitt zu sehen. Im Zuge der ortskernübergreifenden Bestandsaufnahme im Rahmen der Prüfung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets haben sich weitere Problemschwerpunkte gezeigt. Eine Bewältigung der einzelnen Handlungsfelder ist allein durch die Gemeinde nicht möglich.

*Förderprogramm
Stadtumbau West*

Funktionsverluste sind auch besonders in den Belastungen durch die querenden Verkehrsstrassen der Bahnstrecke Münster-Bielefeld und der Bundesstraße B 64 begründet (Lärm, Zerschneidungswirkung etc.). Darüber hinaus verzeichnet die Gemeinde Herzebrock-Clarholz seit 2006 einen leichten Bevölkerungsrückgang, der insbesondere auf Wanderungsverluste zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist entsprechend des allgemeinen Trends langfristig mit einer deutlich zunehmenden Zahl älterer Menschen zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund besteht somit dringender Handlungsbedarf, den wirtschaftlichen und demographischen Wandel in Clarholz zu bewältigen. Funktionsverluste des Clarholzer Zentrums sind zu stoppen und zukünftig zu vermeiden, um die Daseinsvorsorge im Ortskern dauerhaft zu sichern.

Dabei sind neben städtebaulichen Maßnahmen auch prozessuale Maßnahmen wie z.B. ein Leerstandsmanagement von Bedeutung, um private In-

vestitionen zu unterstützen. Zudem ist ein Grundkonsens in der örtlichen Bevölkerung über die Wertigkeit und Bedeutung des Ortskerns zu fördern. Der Ortskern ist langfristig als belebtes Zentrum und als Ort der Kommunikation und Interaktion zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund strebt die Gemeinde den weiteren Einsatz von Fördermitteln, insbesondere der Städtebauförderung an. Ziel ist es, in diesem Kontext auch private Maßnahmen zu unterstützen und die Initiative von Privaten anzuregen bzw. wiederzubeleben. Mit Beginn der Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie durch Rückbau bzw. Umnutzung von Gebäuden durch die Gemeinde sollen auch private Eigentümer zu Aufwertungsmaßnahmen motiviert werden.

Als Grundlage hierzu soll dieses integrierte Handlungskonzept dienen. Es definiert den Handlungsrahmen für die städtebaulichen Maßnahmen im Ortskern Clarholz für die nächsten Jahre.

Das Zusammenspiel zwischen öffentlichen und privaten Investitionen stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Nur wenn beide Seiten sich aktiv für den Ortskern einsetzen, kann ein ersichtlicher und spürbarer Erfolg erzielt werden.

Themenschwerpunkte

Der Handlungsbedarf erstreckt sich auf verschiedene Themen, zu nennen sind hier insbesondere folgende Schwerpunkte:

- Nutzungsstruktur und Leerstände,
- Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt,
- Verkehrserschließung und
- Grünflächen und Grünstrukturen.

1.2. Verfahren und Vorgehensweise

Dem vorliegenden integrierten Handlungskonzept ist bereits ein mehrjähriger Planungsprozess vorausgegangen. Mit dem Ziel der Aufnahme in das Förderprogramm Stadtbau West hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bereits im Juni 2006 den Erlass der Sanierungssatzung „Zentrum Clarholz“ beschlossen, eine öffentliche Bekanntmachung ist jedoch nicht erfolgt. Zwei Jahre später fasste der Rat den Beschluss zur Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, um die Sanierungssatzung inhaltlich zu untermauern.

*Mehrjähriger
Planungsprozess*

Daraufhin fand im Sommer und Herbst 2008 eine intensive Bestandsaufnahme zu den Themenschwerpunkten Nutzungsstruktur, Nachverdichtungspotenzial, Verkehr, Grünstruktur, Ortsbild und Quartierentwicklung im gesamten Ortsteil Clarholz statt. Die Ergebnisse wurden ausgewertet, analysiert und im April 2009 der Clarholzer Bürgerschaft im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt. Ziel der Veranstaltung war auch, den ca. 150 Teilnehmern das Instrument Förderprogramm Stadtbau West sowie dessen grundlegende Zielsetzung näher zu bringen. Zudem sollten die Bürger im Zuge der Erläuterung des weiteren Verfahrensablaufs motiviert werden, sich im gesamten Planungsprozess intensiv einzubinden und an der Maßnahmenumsetzung aktiv mitzuwirken.

Bestandsaufnahme

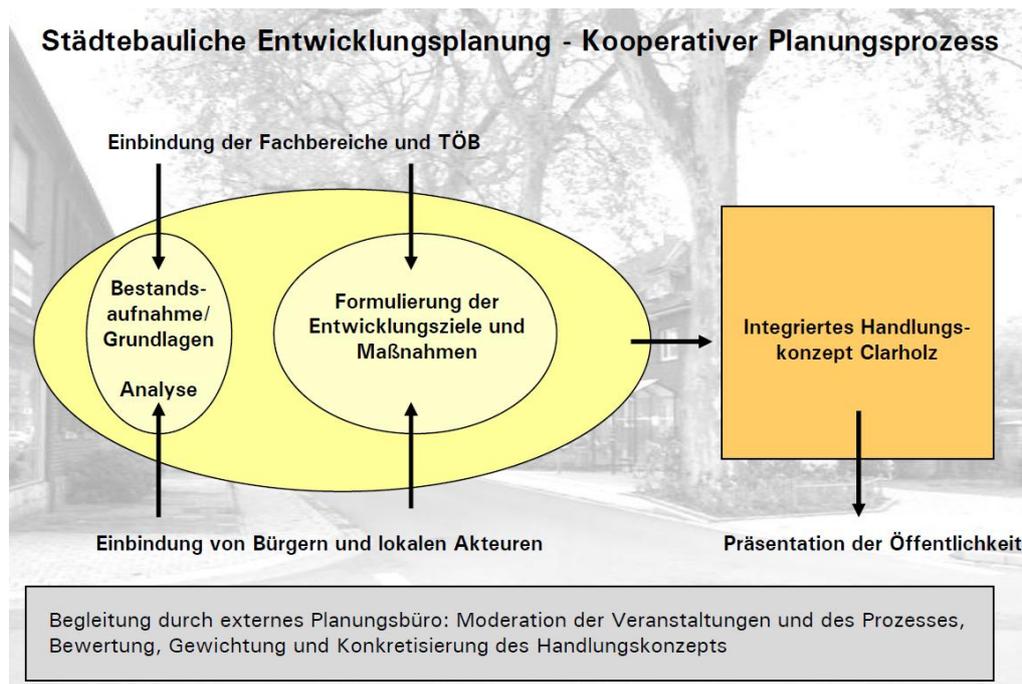


Abb. 1: Kooperativer Planungsprozess des integrierten Handlungskonzepts Clarholz

In der Planungsausschusssitzung im Mai 2009 wurden die Ergebnisse aus der Bürgerversammlung und die Anregungen der Clarholzer vorgestellt. Nach Wiederaufnahme des Verfahrens und Beschlussfassung zur aktiven Öffentlichkeitsbeteiligung fanden im März und April 2011 zwei themenbezogene Planungswshops statt (s. Kapitel 4). In diesem Rahmen wurde die Bürgerschaft intensiv in die Planung einbezogen. Es wurden Stärken und Schwächen ermittelt sowie Planungsvorschläge für den Ortskern und die älteren Wohngebiete aufgenommen und diskutiert. Teilgenommen haben Anwohner, Geschäftsleute und Vertreter der örtlichen Vereine

*Themenbezogene
Planungswshops*

sowie der Politik. Die Ergebnisse wurden im Mai 2011 im Planungsausschuss vorgestellt und bildeten eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung der konkreten Maßnahmen.

Demographischer Wandel

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz befasst sich seit einiger Zeit intensiv mit den Herausforderungen des demographischen Wandels. Zum einen wird regelmäßig in den kommunalen Ausschüssen über die demographische Entwicklung von Herzebrock-Clarholz diskutiert. Zum anderen hat die Gemeinde 2010 ein Wohnbaulandbedarfskonzept für den gesamten Ort erarbeiten lassen, das sich insbesondere mit dem Zusammenspiel zwischen den Möglichkeiten der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand und dem weiteren Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauland auseinandersetzt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die verschiedenen Bevölkerungsdaten sind in das integrierte Handlungskonzept eingeflossen. Um für den gesamten Siedlungsbereich und die Infrastrukturen eine stabile Nutzung und Entwicklung zu erzielen, strebt die Gemeinde im Ergebnis eine dreiteilige Herangehensweise an:

- Nachnutzung von Altimmobilien unterstützen,
- Nutzung von Baulücken und sonstigen flächenhaften Nachverdichtungspotenzialen unterstützen sowie
- Bauland moderat auszuweisen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind aktive, lebendige Zentren erforderlich.

Basierend auf den vorliegenden Ergebnissen aus der Bestandsanalyse und den Bürgerveranstaltungen sowie den unterschiedlichen demographischen Daten wurde ein Maßnahmenkatalog für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns erstellt. Dieser bildete die Basis für die politischen Beratungen im Herbst 2011 und die Ausarbeitung des integrierten Handlungskonzepts.

Integriertes Handlungskonzept

Räumlich beschränkt sich das Handlungskonzept auf den Ortskern von Clarholz und die i.W. entlang der B 64 gelegenen untergenutzten oder brach liegenden Potenzialflächen (s. Abb. 2). Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden darüber hinaus der gesamte Ortsteil und dabei insbesondere die wesentlichen Bezüge des Ortskerns zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen und seiner sonstigen Umgebung analysiert.

Sanierungsgebiet

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB im Vergleich zur Begrenzung aus 2006 angepasst. Das neu abgegrenzte Sanierungsgebiet hat die Gemeinde im vereinfachten Verfahren zur Umsetzung des integrierten Handlungskonzepts in der Ratssitzung am 21.12.2011 festgelegt. Zudem hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Umsetzung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzepts insgesamt beschlossen.

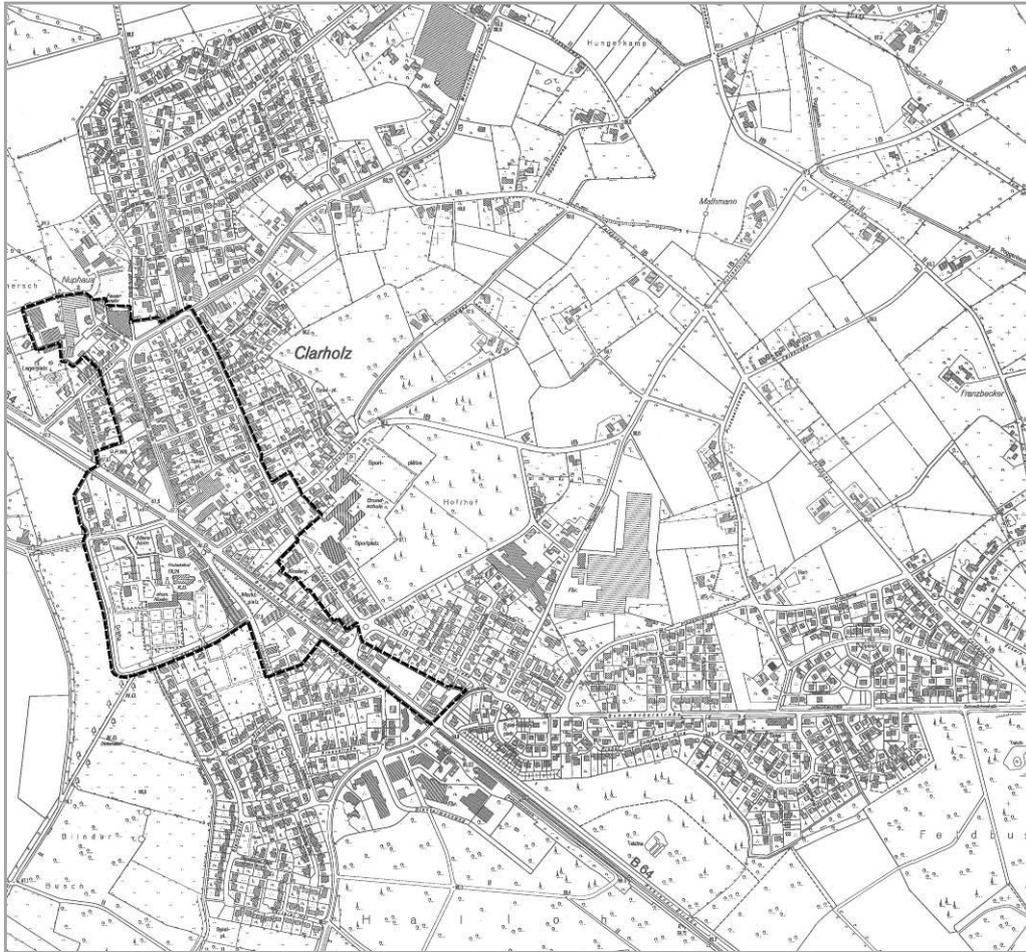


Abb. 2: Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Im Januar 2012 wurde der Planungsausschuss konkret zu den finanziellen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt informiert. Zudem wurden im März/April 2012 die öffentlichen Aufgabenträger darum gebeten, für die Ortskernentwicklung relevante Fachaspekte bzw. Projekte mitzuteilen. Dabei wurde ihnen auch der Vorschlag für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet vorgelegt. Wesentliche Anregungen sind nicht eingegangen, es ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf für die Planunterlagen. Eine Berücksichtigung findet im Rahmen der Maßnahmenrealisierung statt.

Die abschließende Beschlussfassung über das integrierte Handlungskonzept Clarholz erfolgt im Juli 2012.

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Gemeindeentwicklung

2.1. Lage im Raum und Siedlungsstruktur

Die kreisangehörige Gemeinde Herzebrock-Clarholz liegt im Westen des Kreises Gütersloh an der Grenze zum benachbarten Kreis Warendorf. Damit gehört die Gemeinde zur Region Ostwestfalen-Lippe und administrativ zum Regierungsbezirk Detmold. An das knapp 80 km² große Gemeindegebiet grenzt im Norden die Stadt Harsewinkel, im Osten die Stadt Gütersloh und im Süden die Stadt Rheda-Wiedenbrück an. Mit der Stadt Oelde (Südwesten) und der Gemeinde Beelen (Westen) grenzen an Herzebrock-Clarholz zudem zwei zum Kreis Warendorf gehörende Kommunen an.

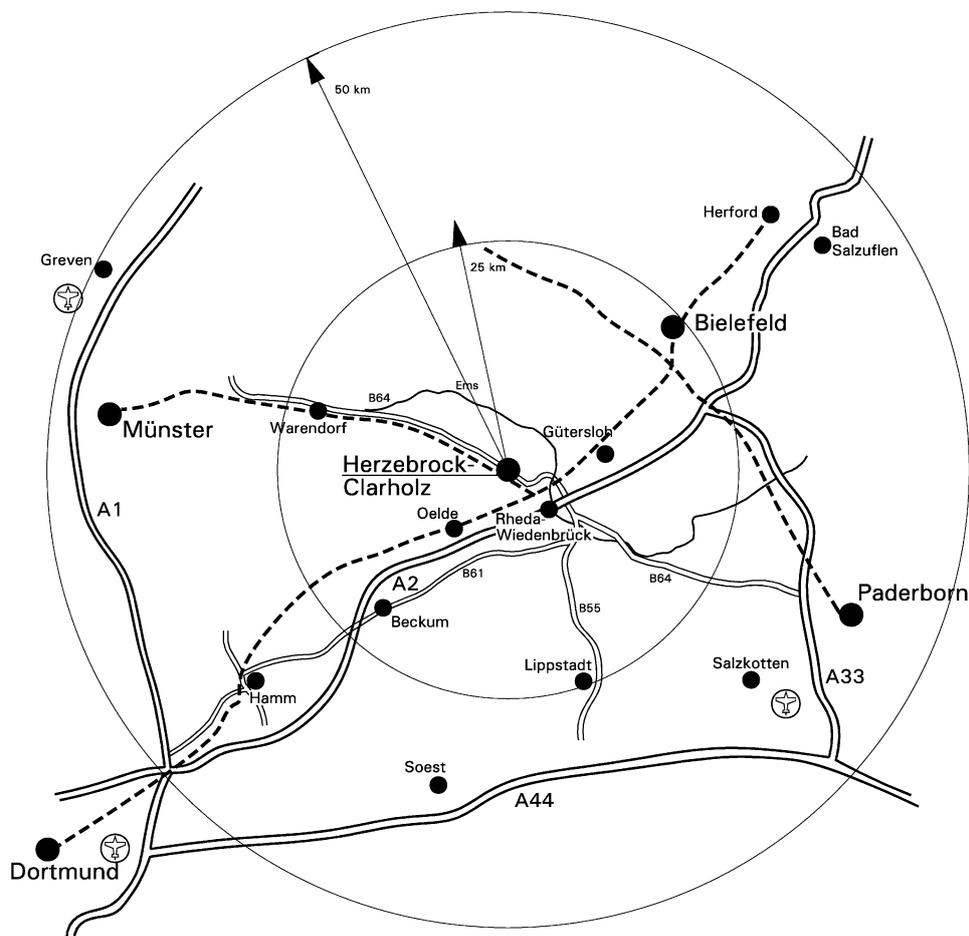


Abb. 3: Lage im Raum
(Eigene Darstellung)

Die Gemeinde in ihrer heutigen Ausdehnung besteht seit 1970 aus den zwei rund 3,5 km voneinander entfernt liegenden Ortsteilen Herzebrock und Clarholz, der Ortschaft Möhler sowie den Bauernschaften Pixel, Groppe, Quenhorn, Bredeck, Brock, Heerde, Samtholz, Sundern und Oelkerort. Damit befindet sich ein Großteil des Gemeindegebiets im dünn besiedelten ländlichen Raum mit der für Ostwestfalen charakteristischen Streubebauung. Über 70% der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, davon

etwa zwei Drittel als Acker- und ein Drittel als Grünland. Typisch für die landwirtschaftlichen Flächen ist ihre kleinteilige Struktur.

Der Großteil des Außenbereichs wird somit landwirtschaftlich genutzt. Daneben gibt es einige erhaltene Wälder. Etwas mehr als 12% des Gemeindegebiets werden von Waldflächen eingenommen. Größere Waldgebiete liegen nördlich, östlich und südlich der besiedelten Flächen des Ortsteils Herzebrock sowie südlich und östlich von Clarholz.

Deutlich erkennbar ist der Verlust landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitigem Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Art der Bodennutzung	Fläche 2010	Veränderung zu 1994
Siedlung und Verkehr	1.130 ha	+ 141 ha
Landwirtschaft	5.630 ha	-150 ha
Wald	988 ha	+ 6 ha
Gewässer	163 ha	+ 5 ha
Flächen anderer Nutzung	17 ha	+ 2 ha
Gesamt	7.928 ha	+ 4 ha

Tab. 1: Art der tatsächlichen Bodennutzung 2010
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Prägend für die Siedlungsstruktur der beiden namensgebenden Ortsteile sind die historischen Kerne mit ihren Klosteranlagen, die den Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung bildeten. Diese war hauptsächlich geprägt durch die Ausweisung von Wohnbauflächen, so dass heute rund 40% der Siedlungs- und Verkehrsflächen durch die durchgrüneten Wohnsiedlungen eingenommen werden.

Ein weiteres prägendes Siedlungselement stellt aufgrund ihrer Trennungswirkung die Bundesstraße B 64 einschließlich der parallel verlaufenden Bahnlinie des „Warendorfers“ dar. Südlich dieses von Südost nach Nordwest verlaufenden Verkehrszugs haben sich zwischen beiden Siedlungskernen Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt. Weitere gewerblich genutzte Flächen liegen jeweils am südöstlichen Rand der beiden Siedlungskerne, ebenfalls südlich der Bundesstraße. Insgesamt verfügt die Gemeinde über rund 137 ha Industrie- und 57 ha Gewerbeflächen. Davon sind ca. 2% noch frei verfügbar. Zusätzlich beteiligt sich die Gemeinde zusammen mit den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde am interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA, das an der dafür neu errichteten A 2-Anschlussstelle Herzebrock-Clarholz entsteht. Dessen Flächen liegen zwar außerhalb des Gemeindegebiets selbst, von den 110 ha Gesamtfläche verfügt die Gemeinde jedoch vertraglich über 20%. (vgl. Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2012)

Im landesplanerischen System der zentralen Orte ist Herzebrock-Clarholz die Funktion eines Grundzentrums im ländlich geprägten Raum zugewiesen. Die Gemeinde übernimmt damit die Aufgabe der Grundversorgung für die dort lebende Bevölkerung. Periodische, über den täglichen Bedarf hinausgehende Waren, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen werden i.W. über Angebote in den umliegenden Mittelzentren Rheda-

Wiedenbrück, Gütersloh und Warendorf sowie in den nächstgelegenen Oberzentren Bielefeld und Münster gedeckt.

Da sich beide Ortsteile vor ihrem Zusammenschluss selbstständig entwickeln konnten, bilden sie auch weiterhin eigenständige Siedlungsschwerpunkte mit Versorgungseinrichtungen für die jeweilige Wohnbevölkerung. Der Ortsteil Herzebrock übernimmt allerdings mehr Funktionen der Daseinsvorsorge für die gesamte Gemeinde. Hier finden sich neben dem Verwaltungssitz und weiteren kommunalen Einrichtungen auch die weiterführenden Schulen und das Hauptgeschäftszentrum.

2.2. Historische Entwicklung und Denkmalschutz

Siedlungsgeschichte

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung in beiden Ortsteilen waren die Klöster Herzebrock und Clarholz. Beide Ortsteile wurden im Zuge der Klostergründungen erstmalig urkundlich erwähnt – Herzebrock bereits 860, Clarholz im Jahr 1133. Die Siedlungsentwicklung war bis zur Säkularisierung Anfang des 19. Jahrhunderts eng mit der Entwicklung der Klöster verbunden. Sie bildeten sowohl den Ausgangspunkt der Besiedlung als auch der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen im Außenbereich. Hier entstanden durch die jahrhundertelangen Besitzerweiterungen der Klöster zahlreiche dispers verteilte landwirtschaftliche Hofstätten, die bis heute kulturlandschaftsprägende Bedeutung haben. Aufgrund der weniger landwirtschaftlich geeigneten Böden war die Besiedlung des heutigen Außenbereichs jedoch von jeher dünn und durch Einzelhöfe und Gruppensiedlungen bestimmt.

Die Bebauung in den historischen Ortskernen ist z.T. bis heute erhalten. Entsprechend typisch ist für den Ortsmittelpunkt Herzebrock der Bereich von Kirche, Kirchplatz, Pfarr- und Klostergarten. Die geschlossene Bebauung um den Kirchplatz wird heute durch Gebäude aus den letzten vier Jahrhunderten geprägt. Von hier aus setzte sich die Siedlungsentwicklung Richtung Süden entlang von Uthof- und Gildestraße fort. Südwestlich der heutigen Bundesstraße entwickelte sich mit dem Kloster Clarholz auch das alte Dorfzentrum dieses Ortsteils. Die Klosteranlagen, die von einer Gräfte umgeben sind, sind noch heute prägend für den Ortskern von Clarholz. Aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums fand eine Ausdehnung des alten Kerns bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts kaum statt. Neben den zahlreichen Hofstellen im ländlichen Raum entwickelte sich südlich des Ortskerns Herzebrock die Kapellengemeinde Möhler mit dem gleichnamigen Schloss, die heute Teil des Gemeindegebiets ist.

Mit dem Ausbau der ehemaligen Poststraße zwischen Münster und Paderborn Mitte des 19. Jahrhunderts sowie dem Bau der Eisenbahn 1887 (Münster-Lippstadt) gingen der deutliche wirtschaftliche Aufschwung der Gemeinde und ein erkennbares Wachstum der Bevölkerung einher. Nicht nur der Transport für den Handel wurde dadurch wesentlich erleichtert, auch die Niederlassung von Unternehmen der für die Gemeinde lange Zeit bestimmenden Holz-, Möbel- und Metallindustrie wurde eingeleitet.

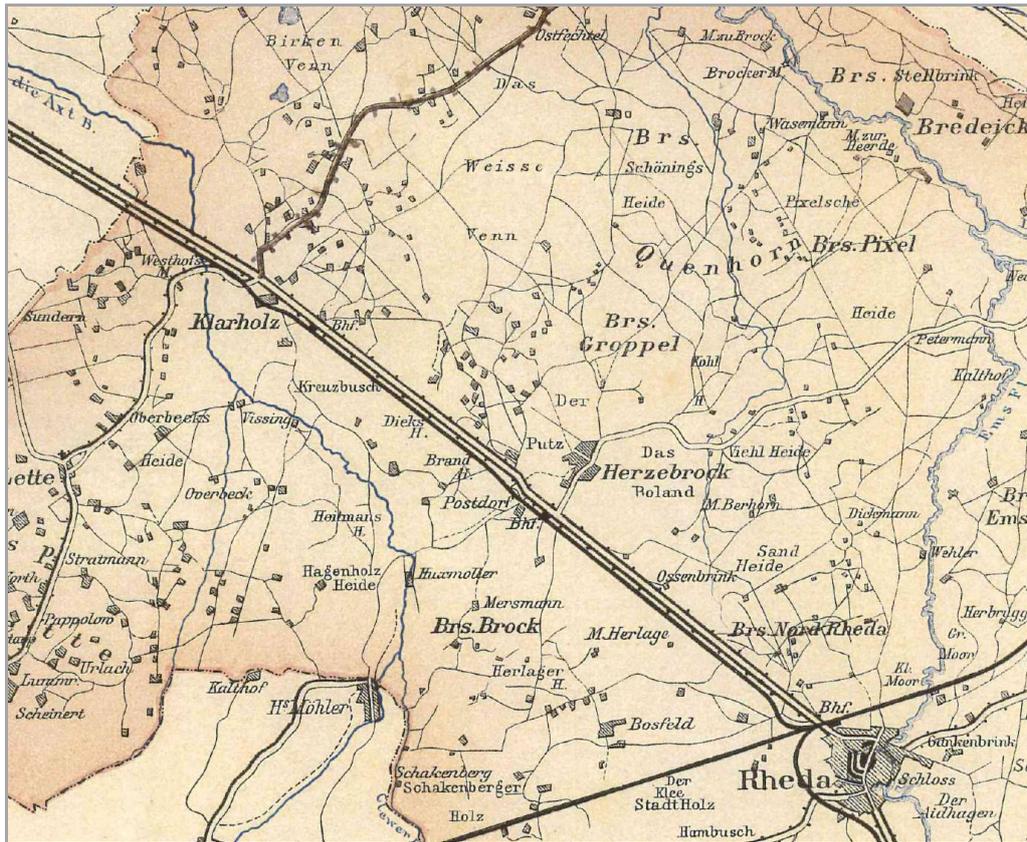


Abb. 4: Siedlungsstruktur um 1900
(Quelle: Wegekarte der Provinz Westfalen, Kreis Wiedenbrück 1897/1902)

Die wachsende Bevölkerung und die hohe Zahl an Flüchtlingen und Vertriebenen zwangen die Gemeinde seit den 1950er Jahren zur Ausweisung neuer Wohngebiete, um die Wohnungsnot zu beseitigen. Daher entstanden besonders zwischen den 1950er und 1980er Jahren zahlreiche Wohnsiedlungen. Trotz der deutlichen Siedlungserweiterungen weisen beide Ortsteile weiterhin einen kompakten Siedlungskörper auf.

Im Zuge der kommunalen Neuordnung 1970 wurden die beiden bis dahin eigenständigen Gemeinden Herzebrock und Clarholz einschließlich der Ortschaft Möhler sowie den Bauernschaften Pixel, Groppel, Quenhorn, Bredeck, Brock, Heerde, Samtholz, Sundern und Oelkerort zu einer Gemeinde zusammengeschlossen. Damit begann auch die gemeinsame Entwicklung der zwischen beiden Ortsteilen entlang der verkehrsgünstig gelegenen Bereiche südlich der B 64 liegenden Gewerbe- und Industrie Flächen.

Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Clarholz lässt sich entsprechend ihrer Entstehungszeit in Quartiere gliedern. Ausgehend vom Kloster hatte sich die Siedlung bis Anfang des 20. Jahrhunderts nur geringfügig entlang von Beelener Straße, Marienfelder Straße und Holzhofstraße erweitert. Die erste wesentliche Zunahme der Siedlungsflächen begann mit dem verstärkten Wohnungsbau in den 1950er Jahren entlang der Kirchstraße und der Straßen Wulfbreite und Hanfbreite sowie entlang der Osthoffstraße und in einem kleineren Rahmen im Süden der Straße Am Hanewinkel. In den darauffolgenden beiden Jahrzehnten entstanden neben kleineren Siedlungserweiterungen größere Wohnquartiere besonders im Anschluss an die Klosteranlage südlich bis hin zur Samtholzstraße, nördlich der Scho-

*Quartierentwicklung
Clarholz*

mäckerstraße im Bereich des Prozessionswegs sowie beidseits der St.-Norbert-Straße. Zudem erfolgte die Ausdehnung des Siedlungskörpers nördlich der Marienfelder Straße, besonders im Stroth. Die umfangreichste Flächeninanspruchnahme zwischen 1980 und 1990 fand nördlich der B 64 durch die Wohnbebauung um den Propst-Ermward-Ring statt. Innerhalb der letzten 20 Jahre erfolgte die Ausweisung neuer Wohnbauflächen überwiegend am östlichen und nördlichen Siedlungsrand.

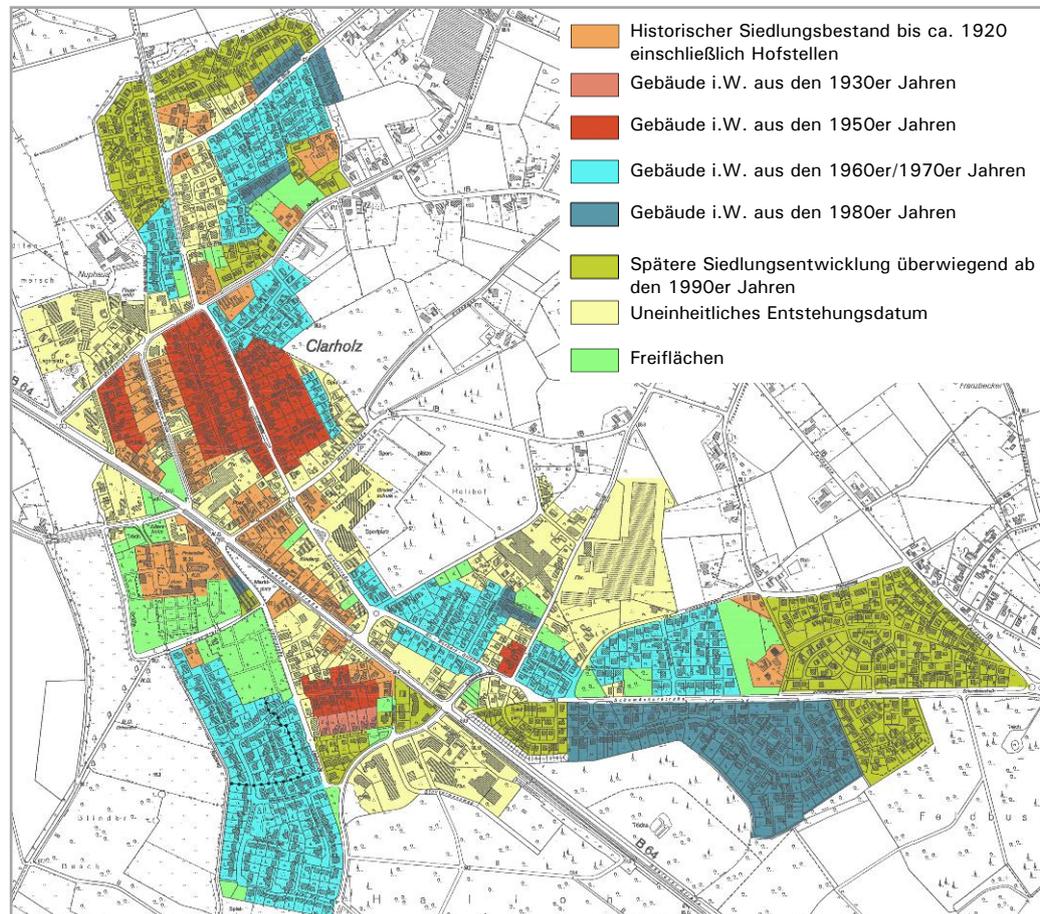


Abb. 5: Quartiergliederung im Ortsteil Clarholz
(Eigene Darstellung auf Grundlage der DGK 5, Stand 2012)

Baudenkmale

Denkmale sind Zeugnisse der historischen Entwicklung einer Kommune und übernehmen damit eine identitätsprägende Funktion. In der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind über 100 Denkmale erhalten. Diese befinden sich in den historischen Ortskernen selbst, sind aber auch als Teile landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich lokalisiert. Deutlich erkennbar ist aber deren Konzentration im Bereich der beiden Klosteranlagen. Die ältesten noch erhaltenen Gebäude stammen aus dem 12. Jahrhundert.

Für das Sanierungsgebiet Clarholz enthält die Denkmalliste der Gemeinde 18 Denkmale, die sich alle im Bereich der Klosteranlage befinden.

Bezeichnung	Lage	Eigentümer	Bau-/Erhaltungszustand	Derzeitige Nutzung
Speichergebäude	An der dicken Linde 1	Privat	saniert	Leerstand
Wohn- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen Brennerei Samson	An der dicken Linde 3	Förderverein	saniert	Ausstellungsräume des Kunstvereins „Gruppe 13“, Steuerberatungsbüro
Speichergebäude	An der dicken Linde 5	Privat	saniert	Wohnen
Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Marställe)	Propsteihof 6	Privat	saniert	Wohnen
Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Marställe)	Propsteihof 8	Privat	saniert	Wohnen
Ehemalige Wirtschaftsgebäude	Propsteihof 10	Privat	saniert	Wohnen
Ehemalige Zehntscheune	Propsteihof 10a	Privat	saniert	Volkshochschule/ Gemeinbedarf
Klostergebäude Clarholz (Propstei)	Propsteihof 12	Privat	unsaniert	Wohnen, Ausstellungen, Gemeinbedarf
Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Marställe)	Propsteihof 14	Privat	saniert	Wohnen
Fachwerkhaus	Propsteihof 15	Privat	saniert	Gastronomie
Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Marställe)	Propsteihof 16	Privat	saniert	Wohnen
Schule	Propsteihof 17	Kath. Kirchengemeinde St. Laurentius	saniert	Bibliothek
Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Marställe)	Propsteihof 18	Privat	saniert	Wohnen
Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Marställe)	Propsteihof 20	Privat	saniert	Wohnen
St. Laurentius-Kirche einschließlich Kreuz	Propsteihof 22	Kath. Kirchengemeinde St. Laurentius	teilsaniert	Kirche
Pfarrhaus	Propsteihof 24	Kath. Kirchengemeinde St. Laurentius	saniert	Pfarrhaus
Torpfeiler zum Wirtschaftshof	Propsteihof	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	gut erhalten	-
Torpfeiler zum Propsteivorplatz	Propsteihof	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	gut erhalten	-

Tab. 2: Denkmale im Ortskern von Clarholz
(Denkmalliste der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Stand 2011)

2.3. Demographische Entwicklung

Die demographische Entwicklung einer Kommune beeinflusst maßgeblich deren Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte. Hierbei wirken sich sowohl Anzahl, Struktur und Zusammensetzung der Bevölkerung als auch Wanderungsbewegungen aus. Eine wichtige Rolle kommt den Folgen des demographischen Wandels zu, der durch sinkende Geburtenzahlen bei einer gleichzeitig steigenden Lebenserwartung zu einer Alterung der Bevölkerung führt. Dies hat u.a. Auswirkungen auf:

- Zahl und Größe der Haushalte und damit auf die Nachfrage nach angepasstem Wohnraum (Beeinflussung des Wohnungsmarkts),
- Zahl der Erwerbspersonen und das Verhältnis der erwerbsfähigen zur nicht erwerbsfähigen Bevölkerung,
- Angebot und Nachfrage an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder,
- Bedarf an Betreuungs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten für Ältere,
- Bedarf und Auslastung von ÖPNV-Angeboten und
- Angebote und Gestaltung des öffentlichen Lebens (z.B. Ehrenamt, Vereinsnachwuchs).

Im Hinblick auf eine zukunftsfähige Entwicklung ist es für die Gemeinden daher unabdingbar, ihr Handeln an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Zum 31.12.2010 lebten in Herzebrock-Clarholz 16.013 Einwohner. Damit verzeichnete die Gemeinde wie in den vorangegangenen Jahren einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen. (vgl. IT.NRW 2011b)

Die Verteilung der Bevölkerung auf die beiden Ortsteile zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in Herzebrock. Hier leben etwa 62% der Einwohner der Gesamtgemeinde. Im Ortsteil Clarholz wohnen demnach nur 38%. (vgl. Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2012)

In der nachfolgenden Abbildung ist ein stetiges Wachstum der Bevölkerung bis zum Jahr 2006 (16.219 Personen) erkennbar (vgl. IT.NRW 2011b). Anschließend setzte der genannte leichte Rückgang ein, der mit Ausnahme des Jahres 2010 allein durch Wanderungsverluste verursacht wurde.

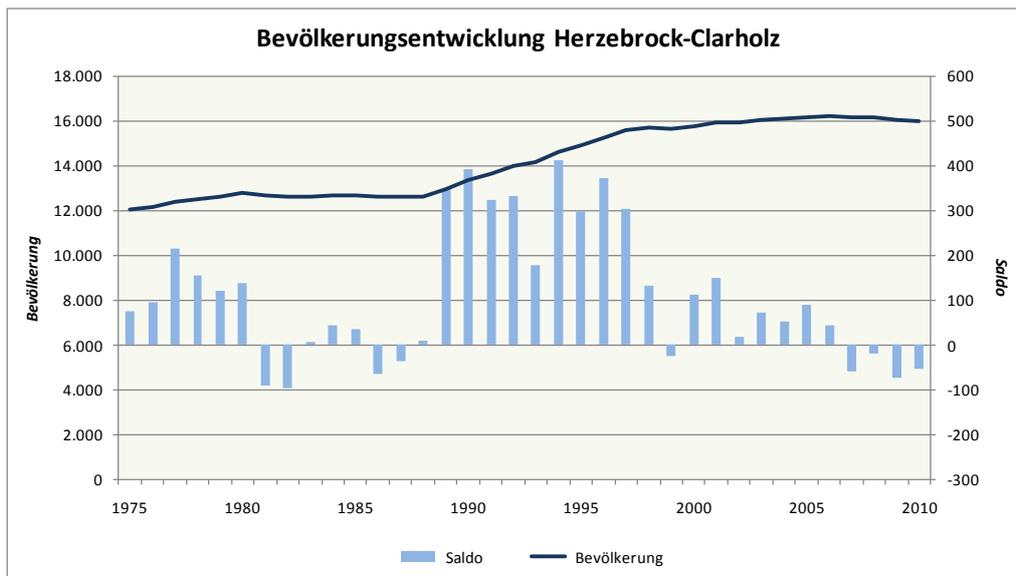


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in Herzebrock-Clarholz 1975-2010
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Zunehmende Bevölkerungszahlen nach dem Zweiten Weltkrieg wurden durch den starken Zuzug von Flüchtlingen bedingt. Das weitere Wachstum wurde zudem durch die Ausweisung mehrerer Wohnbaugebiete seit den 1950er Jahren unterstützt. (s. Kapitel 2.2) Die Zunahme der Einwohnerzahlen war bis Ende der 1980er Jahre stetig. Zwischen 1962 und 1980 nahm sie jährlich um ein bis zwei Prozent zu. Nach einer Phase mit wechselnden Zu- und Abnahmen setzte Ende der 1980er Jahre ein starkes Wachstum der Bevölkerung ein, das seine Ursache überwiegend in den Zuwanderungen aus Ostdeutschland und Osteuropa hatte. Innerhalb von zehn Jahren nahm die Bevölkerung um fast 25% zu. Ab 1998 schwächte sich das Wachstum wiederum ab, dauerte aber bis 2006 an, ehe in den darauffolgenden Jahren leicht sinkende Bevölkerungszahlen verzeichnet wurden. (vgl. IT.NRW 2011b)

Trotz leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen stellt sich die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Vergleich positiv dar. Die Zunahme der Bevölkerung seit 1990 war in der Gemeinde deutlich stärker als in Nordrhein-Westfalen und im Kreis Gütersloh. Die benachbarten Kommunen weisen mit Ausnahme der Stadt Oelde ähnlich hohe Wachstumsraten auf.

	1990	2000	2002	2004	2006	2008	2010	Gesamt
Herzebrock-Clarholz	100	118	120	120	121	121	120	20
Harsewinkel	100	117	118	120	121	120	120	20
Rheda-Wiedenbrück	100	117	119	120	122	123	123	23
Beelen	100	120	122	123	124	122	122	22
Oelde	100	105	106	106	106	107	105	5
Kreis Gütersloh	100	114	115	116	117	116	116	16
NRW	100	104	104	104	104	103	103	3

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich [Angaben in %]
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die hohen Geburtenzahlen von jährlich rund 250 Lebendgeborenen in den 1960er Jahren gingen bis Anfang der 1970er Jahre deutlich zurück. Die wenigsten Geburten wurden Mitte der 1980er Jahre registriert (zwischen 125 und 130 Geburten/Jahr). Anschließend folgten mehrere Jahre mit schwankenden, aber wieder höheren Geburtenzahlen. Nach einem Zwischenhoch Ende der 1990er Jahre mit jährlich mehr als 200 Geburten folgte wiederum eine Abschwächung auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre. (vgl. IT.NRW 2011b)

Die Entwicklung der Zahl der Gestorbenen hingegen verlief schwankend, zeigte jedoch über den gesamten Zeitraum hinweg eine zunehmende Tendenz. Dadurch näherten sich Geburten- und Sterbezahlen an. Nach 1986 wurde 2010 erstmals wieder ein Sterbeüberschuss registriert.

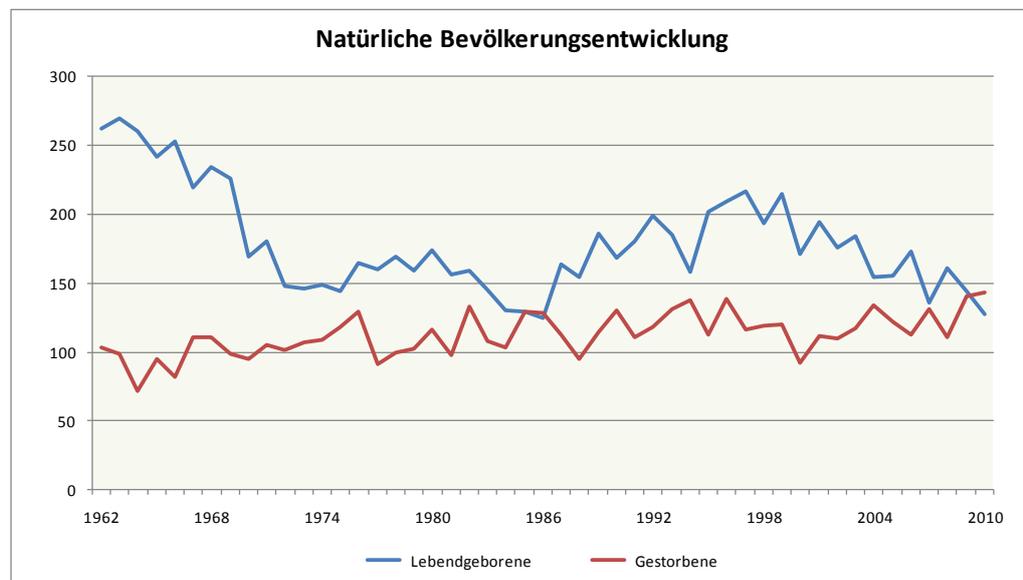


Abb. 7: Entwicklung der Geburten- und Sterbezahlen
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Maßgeblich für die Geburtenrate ist insbesondere die Gruppe der Frauen im gebärfähigen Alter. Die Zahl der Frauen zwischen 15 und 45 Jahren hat seit 1998 um 13% abgenommen. Gleichzeitig nimmt das Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder entsprechend des bundesdeutschen Trends zu. Vor allem die Zahl der Mütter unter 25 Jahren reduzierte sich deutlich, währenddessen die der Mütter ab 35 Jahren weiterhin zunimmt. Durch das höhere Alter der Frauen bei der Geburt ihres ersten Kindes sinkt jedoch auch die Wahrscheinlichkeit für Geschwisterkinder.

Durch angemessene Betreuungsangebote für Kinder und die Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf kann das Geburtenverhalten jedoch positiv beeinflusst werden. Dies sind neben Wanderungsgewinnen wichtige Faktoren zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen.

Altersstruktur

Die Analyse der altersstrukturellen Entwicklung lässt die beginnende Alterung der Bevölkerung erkennen. Neben der kleiner werdenden Gruppe der unter 6-Jährigen ist im Vergleich zu 1990 besonders die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zurückgegangen.

Zudem ist eine deutliche Zunahme der älteren Gruppen („Best Ager“ und Senioren) erkennbar. Die ersten Jahrgänge der Nachkriegszeit haben das

Seniorenalter erreicht. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen, da insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre betroffen sind.

Noch ist insgesamt eine Zunahme der erwerbsfähigen Personen erkennbar. Da aber der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen seit etwa fünf Jahren im Gegensatz zu den jüngeren Jahrgängen deutlich zunimmt und gleichzeitig weniger Jüngere nachkommen, wird sich dieses Verhältnis in Zukunft verschlechtern.

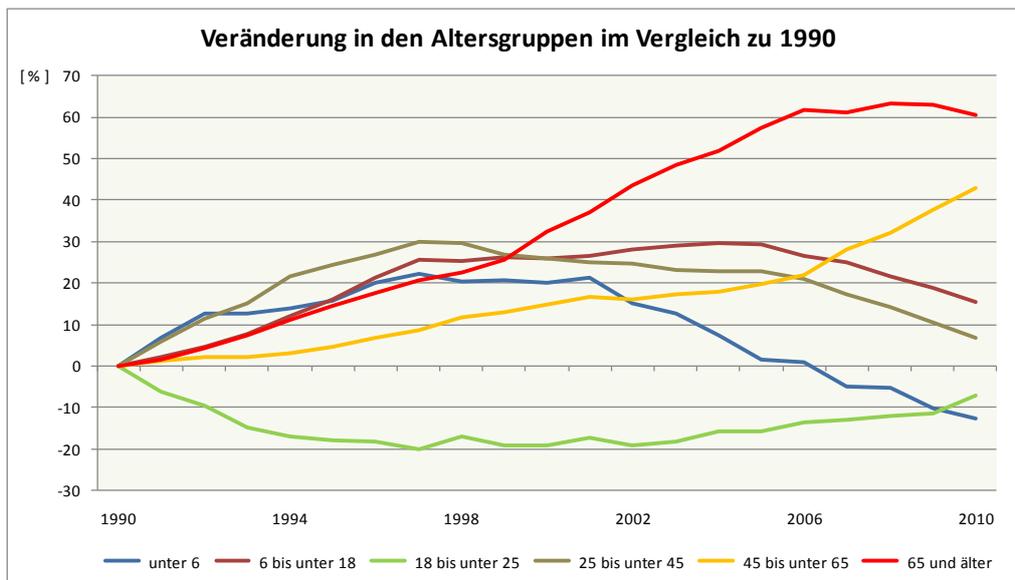


Abb. 8: Veränderung in den Altersgruppen seit 1990
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Die Häufigkeit der Wanderungen hat seit Ende 1980er Jahre deutlich zugenommen. Die Entwicklung der Wanderungsbewegungen verlief schwankend – Jahre mit Wanderungsgewinnen und -verlusten wechselten sich ab. Die durch die politische Wende ausgelöste Zuzugswelle zeigt sich seit Ende der 1980er Jahre in positiven Wanderungssalden, obwohl gleichzeitig auch die Zahl der Fortzüge stieg.

Wanderungen

Die Wanderungsgewinne hielten bis Ende der 1990er Jahre an. Seit etwa vier Jahren verzeichnet die Gemeinde allerdings leichte Verluste. Die nochmals deutlich gestiegenen Zuwanderungen können die Abwanderungen somit nicht mehr ausgleichen. Dabei ist festzustellen, dass besonders Ältere die Gemeinde häufiger verlassen als gleichzeitig zuziehen. (vgl. IT.NRW 2011b)

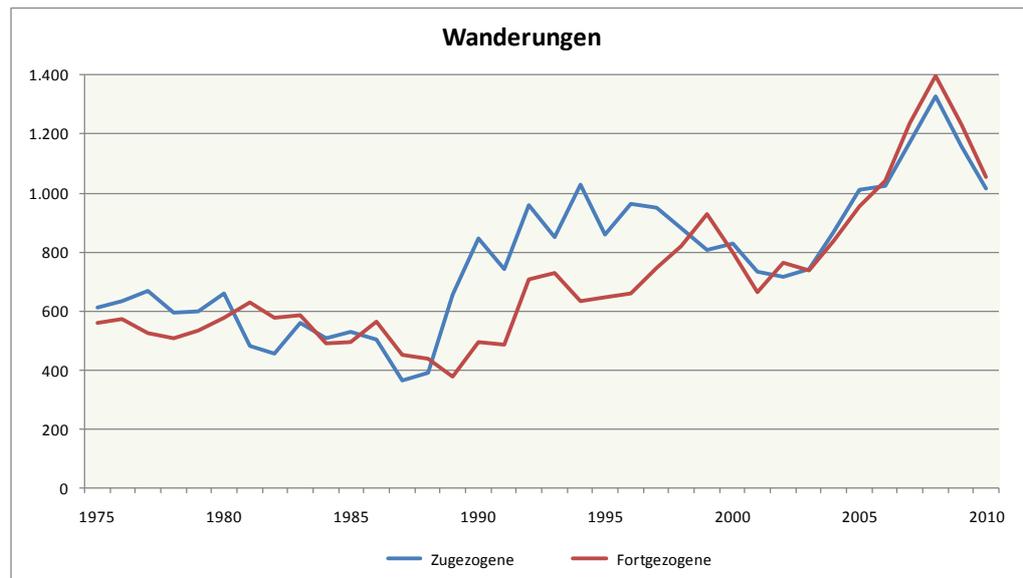


Abb. 9: Entwicklung der Wanderungen
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Die Wanderungsstatistik über die Gemeindegrenzen zeigte für Herzebrock-Clarholz vor zehn Jahren noch leichte Zuwanderungsgewinne. Seit 2006 sind die Wanderungssalden über die Gemeindegrenzen negativ. Innerhalb des Kreises kommen die meisten Zuziehenden aus den benachbarten Kommunen Rheda-Wiedenbrück (148), Gütersloh (78), Oelde (45) und Harsewinkel (39). Gleichzeitig verlassen auch die meisten Einwohner die Gemeinde in Richtung der genannten Kommunen: Rheda-Wiedenbrück (165), Gütersloh (106), Oelde (51) und Harsewinkel (46). (vgl. IT.NRW 2011a) Der Vergleich der Zahlen macht deutlich, dass aus Herzebrock-Clarholz mehr Personen in die umliegenden Kommunen ab- als zuwandern.

Bevölkerungs- prognose

Bevölkerungsvorausberechnungen basieren neben den Ausgangsdaten auf Annahmen der zukünftigen Entwicklung der verschiedenen bevölkerungsrelevanten Parameter. Sie unterliegen daher verschiedenen Unsicherheiten und haben nur Modellcharakter. Vom Landesbetrieb IT.NRW, der Pro Wirtschaft GT GmbH und der Bertelsmann Stiftung liegen Prognosen für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz vor. Der Ermittlung der Daten legten die genannten Institutionen unterschiedliche Basisjahre und ein unterschiedliches Vorgehen bei den Berechnungen zugrunde. Auch die prognostizierten Zeiträume unterscheiden sich voneinander. Insgesamt ist somit ein direkter Vergleich dieser Ergebnisse nicht möglich. Es lassen sich für die Gemeinde jedoch die folgenden Trends für die zukünftige Entwicklung ableiten:

- Mit Ausnahme der Ergebnisse von IT.NRW wird für die Gemeinde mittel- und langfristig ein Rückgang der Bevölkerung prognostiziert. IT.NRW geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus.
- Altersklassenspezifisch werden unterschiedliche Entwicklungen prognostiziert. Während die Gruppe der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) sowie die der 18- bis unter 45-Jährigen kontinuierlich schrumpfen wird, ergeben die Berechnungen für die Gruppe der „Best Ager“ mindestens mittelfristig noch zunehmende Werte. Die Gruppe der Senioren (ab 65 Jahre) wird deutlich größer werden. Die Alterung der Bevölkerung wird sich also fortsetzen, wie auch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

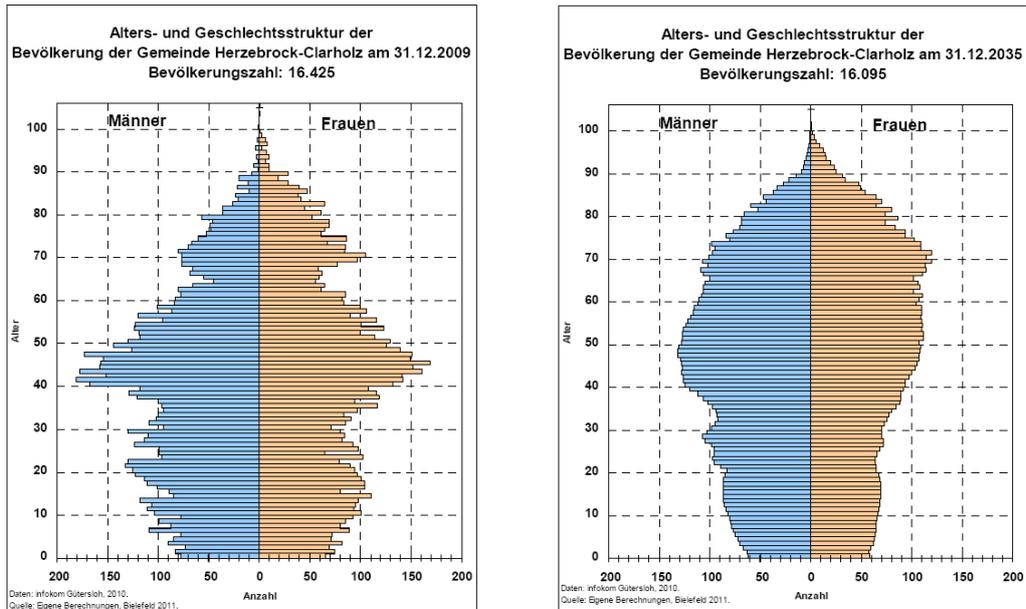


Abb. 10: Prognostizierte Alters- und Geschlechtsstruktur für Herzebrock-Clarholz bis 2035 (Quelle: Pro Wirtschaft GT 2011b)

Wie bereits erwähnt, sind die ermittelten zukünftigen Bevölkerungszahlen nicht direkt miteinander vergleichbar. Es ist jedoch auffällig, dass bei Prognosen, die bereits vor mindestens zwei Jahren gerechnet wurden, die Zwischenergebnisse für 2010 positiver ausfallen, als sie tatsächlich eingetreten sind.

2.4. Wohnen

Wohnungsbestand

Im Jahr 2010 gab es in Herzebrock-Clarholz 6.441 Wohnungen. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde hat damit seit 1990 um ca. 47% zugenommen. Wie in der Abbildung zu erkennen ist, schwächte sich die Dynamik der Zuwächse aber deutlich ab.

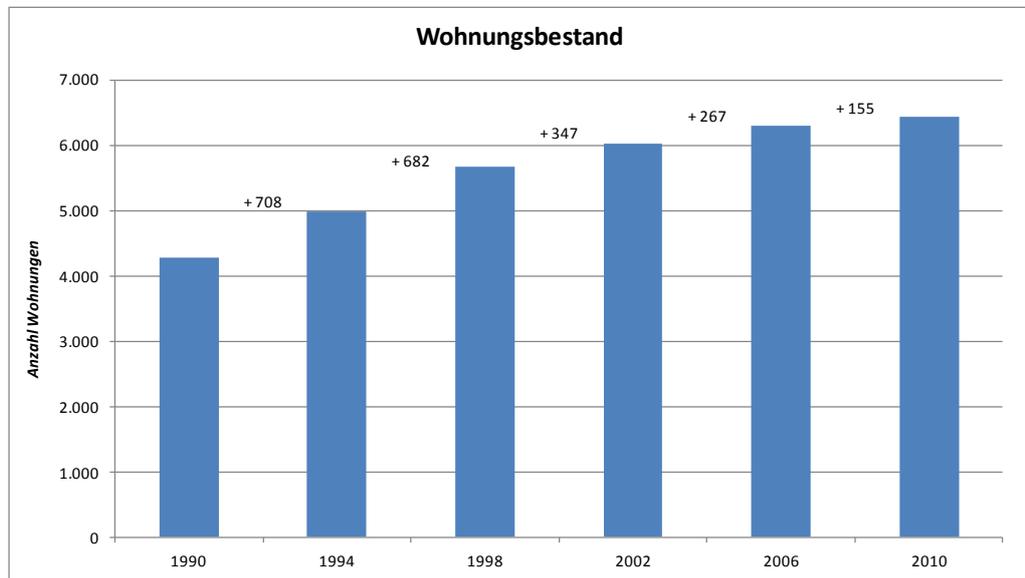


Abb. 11: Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1990
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Für das Gemeindegebiet wurde in den Jahren 2009 und 2010 eine Wohnbaulandbedarfsermittlung erarbeitet. Die darin enthaltene Bestandsaufnahme charakterisiert den Wohnungsbestand wie folgt:

- Großteil in der Nachkriegszeit entstanden,
- Hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Eigentumsquote über 70% und
- Große Wohnungen dominieren.

Haushalte

Entscheidende Aspekte für die Nachfrage nach Wohnraum sind Zahl und Größe der Haushalte. Die Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn legte ihrer Wohnbaulandbedarfsermittlung für die Gemeinde 7.082 Haushalte bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,34 Personen (2008) zugrunde. Differenziert nach Haushaltsgrößen kamen jeweils etwa ein Drittel auf Ein- und Zweipersonen-Haushalte, die restlichen Haushalte bestanden aus mindestens drei Personen. Über drei Viertel der Haushalte bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Gegensatz zu größeren Haushalten waren kleinere Haushalte dabei wesentlich häufiger in Mehrfamilienhäusern anzutreffen. (vgl. Universität Bonn 2010)

Wohnungsleerstand

Leerstehende Wohneinheiten finden sich besonders im Außenbereich und dem Ortsteil Herzebrock. Im Ortsteil Clarholz wurden vergleichsweise wenig leerstehende Wohnungen ermittelt. Der Leerstand konzentriert sich in Herzebrock auf Wohngebäude entlang der Haupterschließungsstraßen (besonders südlicher Teil der Gildestraße) sowie im Bereich der Schnittstelle B 64/Weißes Venn/Meerwiesenstraße. Auch in Clarholz betrifft der

Wohnungsleerstand Bereiche an Hauptverkehrsstraßen (Beelener Straße (B 64), Marienfelder Straße).

Anhand der Altersstruktur der Bewohner wurden zudem Bereiche ausgegliedert, die zukünftig Schwerpunkte der Nutzungsoptimierung bilden werden. In diesen Gebieten lebt ein vergleichsweise hoher Anteil an Personen, die mindestens 55 Jahre alt sind. In den Ortsteilen sind folgende Siedlungsbereiche betroffen:

- **Herzebrock:**
Gebiete zwischen den Straßen Weißes Venn und Grevenkamp sowie um Postweg, Weißes Venn und Sandstraße, Bereiche östlich des Putzwalls und um den Erlenweg (alle im nördlichen Siedlungsgebiet); im östlichen Siedlungsbereich entlang der Straße Hovesaat sowie verteilt im südlichen Siedlungsbereich an Schiller- und Goethestraße sowie zwischen Bahnlinie und Pöppelkamp.
- **Clarholz:**
Konzentration in Wohngebieten entlang der Schomäckerstraße (nördlich um den Brahmweg sowie südlich im Bereich des Propst-Ermward-Rings); einzelne Gebiete im nördlichen und südlichen Siedlungsbereich (zwischen Dürerstraße und Matthias-Grünewald-Straße, Bereiche um Kreuzstraße und Am Schmiedekreuz).

Entsprechend des bundesdeutschen Trends werden die Haushaltszahlen auch in Herzebrock-Clarholz zukünftig ansteigen. Dabei werden zunehmend kleinere Haushalte Wohnraum nachfragen. Die Ergebnisse der Haushaltsprognosen gehen dabei stark auseinander. Zwischen 2008 und 2025 soll die Zahl der Haushalte um mindestens 5,2% zunehmen, maximal wird eine Zunahme von 11,6% prognostiziert. Bis 2020 weisen alle Prognosevarianten auf wachsende Haushaltszahlen hin, anschließend wird eine Schrumpfung der Haushaltszahlen nicht ausgeschlossen. Damit besteht vorerst auch weiterhin Bedarf an neuen Wohneinheiten.

Wohnungsbedarf und -potenziale

	Innenbereich Herzebrock	Innenbereich Clarholz	Außenbereich	Gemeindegebiet gesamt
Innenentwicklungspotenziale bei: - derzeit. Entwicklungsstruktur*	41 WE	37 WE	-	78 WE
- kompakter Bauweise**	106 WE	91 WE	-	197 WE
Wohnbaulandreserven bei: - derzeit. Entwicklungsstruktur*	99 WE	34 WE	-	133 WE
- kompakter Bauweise**	240 WE	80 WE	-	320 WE
Wiedernutzungspotenziale in leerstehenden Wohngebäuden	66 WE	9 WE	78 WE	153 WE
Nutzungsoptimierung genutzter Wohngebäude (Umbau)	30 WE	16 WE	12 WE	58 WE
Realisierbare WE gesamt	236 - 442 WE	96 - 196 WE	90 WE	422 - 728 WE

* ca. 500 m²/WE ** ca. 200 m²/WE

Tab. 4: Potenziell realisierbare Wohneinheiten
(Datenquelle: Universität Bonn 2010)

Aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen werden die Nachfrager vor allem in Ein- und Zweipersonen-Haushalten leben. Entsprechend der Prognose der Haushaltszahlen wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum bis 2025 in einer Spanne zwischen 365 und 823 Wohneinheiten gesehen. (vgl. Universität Bonn 2010)

2.5. Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel

Mittelständige Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur von Herzebrock-Clarholz. Traditionell haben sich Unternehmen des fleischverarbeitenden Gewerbes und der Möbelindustrie angesiedelt, wobei diese seit einigen Jahren an Bedeutung verlieren. Weitere etablierte Unternehmen haben ihren Schwerpunkt in der Be- und Verarbeitung von Metallen und Kunststoffen sowie in der Elektroindustrie. Das Unternehmensspektrum wird durch zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erweitert.

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur von Herzebrock-Clarholz ist also besonders durch das produzierende Gewerbe¹ geprägt. Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die unterschiedlichen Wirtschaftszweige verdeutlicht dies. Zum 30.06.2010 waren über 60% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Im Vergleich zu Kreis (45,2%) und Land (29,7%) hat die Gemeinde einen deutlich höheren Beschäftigtenanteil in diesem Wirtschaftszweig. (vgl. IT.NRW 2011a)

Die hohe Zahl der Beschäftigten spiegelt sich auch in der Zahl der Betriebe wider. So existierten 2010 im verarbeitenden Gewerbe 25 Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten (vgl. Pro Wirtschaft GT 2011b).

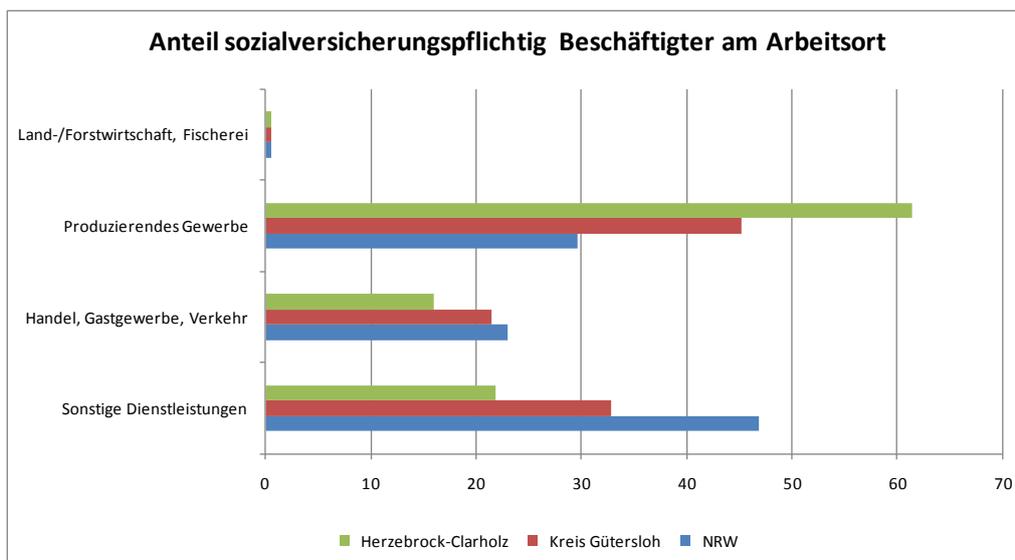


Abb. 12: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zum 30.06.2010 (Datenquelle: IT.NRW 2011a)

Der Vergleich der Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Werten der vergangenen Jahre zeigt eine deutliche Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors. Hingegen wiesen die Sparten „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ sowie „produzierendes Gewerbe“ rückläufige Beschäftigtenzahlen auf.

¹ Zum produzierenden Gewerbe zählen verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Energie- und Wasserversorgung.

Die Bedeutung der Landwirtschaft in Bezug auf die Beschäftigten ist erkennbar gering. Viele landwirtschaftliche Betriebe werden nur im Neben-erwerb auf relativ kleinen Flächen bewirtschaftet.

Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verzeichnete innerhalb der letzten zehn Jahre eine tendenziell negative Arbeitsplatzentwicklung. Nachdem zwischen 2003 und 2005 ein deutlicher Anstieg um ca. 10% auf 6.163 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu erkennen war, sanken die Beschäftigtenzahlen bis 2010 in einer ähnlichen Größenordnung auf 5.539 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2011)

Der Kreis Gütersloh wies am 30.06.2011 eine Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen von 4,6% auf. Damit ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zu Deutschland (6,2%) und NRW (8,1%) unterdurchschnittlich (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2011). Dies lässt Rückschlüsse auf die verhältnismäßig gute Lage auf dem Arbeitsmarkt im Kreis Gütersloh zu.

Für die kommunale Ebene werden von der Arbeitsagentur keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht. Folgende absolute Zahlen hat das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik zum 30.06.2011 für Herzebrock-Clarholz herausgegeben: Insgesamt gibt es 266 Arbeitslose, darunter 132 weibliche und 134 männliche Personen. Die Entwicklung der Arbeitslosen weist im Gegensatz zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2005 (655 Arbeitslose) einen deutlichen Rückgang auf. (vgl. IT.NRW 2011b)

Wegen der fehlenden Arbeitslosenquoten auf kommunaler Ebene ermittelte die Pro Wirtschaft GT GmbH bis zum Jahr 2007 in ihrem Statistikbericht als Indikator für die Entwicklung des Arbeitsmarkts in den Kommunen des Kreises Gütersloh den Arbeitslosenquotienten. Dazu wurde die Anzahl der Arbeitslosen auf die Summe aus Beschäftigten und Arbeitslosen bezogen. Hiernach wies Herzebrock-Clarholz 2007 einen Arbeitslosenquotienten² von 5,5% auf. Dieser Wert schwankte zwischen 1997 und 2007, der höchste Wert wurde 2005 mit 10,1% erreicht. Im Vergleich zu den Kommunen des Kreises Gütersloh verzeichnete Herzebrock-Clarholz zusammen mit Verl (2007: 5,2%) die niedrigsten Arbeitslosenquotienten. Im Jahr 2007 lagen die Werte der benachbarten Kommunen Harsewinkel (7,9%) und Rheda-Wiedenbrück (8,3%) über denen der Gemeinde. Die höchsten Quotienten wurden für die Kommunen Werther (11,6%) und Langenberg (12,2%) registriert. (vgl. Pro Wirtschaft GT 2008)

Im Jahr 2010 hatte Herzebrock-Clarholz 3.640 Einpendler und 4.269 Auspendler. Die Zahlen der Ein- und Auspendler weisen einen negativen Pendlersaldo von 629 Personen auf. Die Entwicklung innerhalb der letzten zehn Jahre lassen zum einen kontinuierlich steigende Auspendlerzahlen und zum anderen sinkende Einpendlerzahlen seit 2005 erkennen. Hier zeigen sich Parallelen zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die wie erläutert seit 2005 stark rückläufig sind. Eine Erho-

² Seit 2009 wird der Arbeitslosenquotient in den jährlich erscheinenden Statistikberichten des Kreises Gütersloh nicht mehr aufgeführt.

lung der Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde ist derzeit nicht erkennbar. Seit 2007 verzeichnet Herzebrock-Clarholz einen Auspendlerüberschuss, wobei die Differenz zwischen beiden Werten jährlich größer wurde. (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2011)

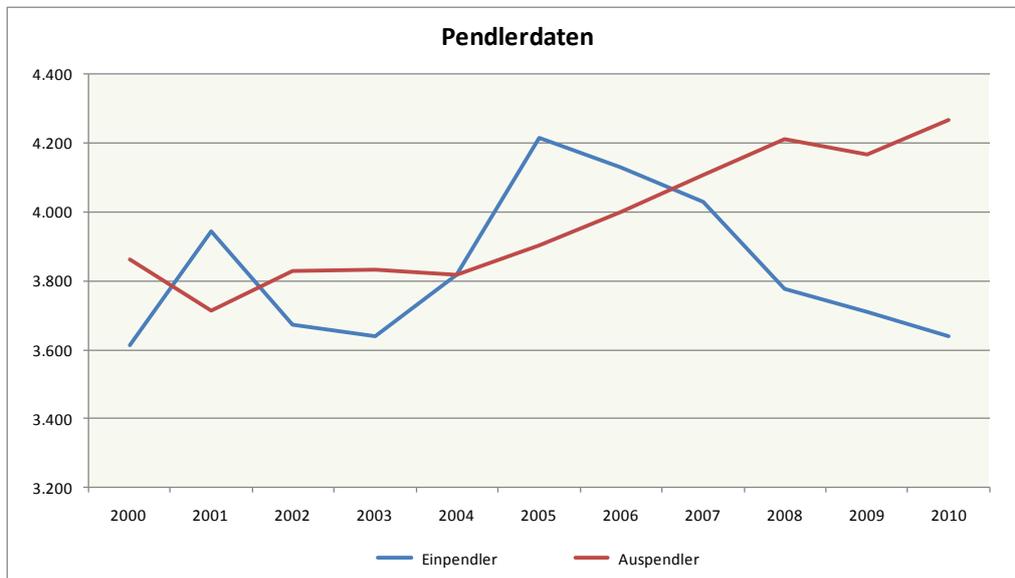


Abb. 13: Ein- und Auspendler (jeweils zum 30.06.)
(Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit 2011)

Aus diesen Ergebnissen lässt sich schließen, dass die am Ort vorhandenen Arbeitsplätze nicht ausreichen, um die Einwohner insgesamt mit Arbeitsplätzen zu versorgen. Es deutet jedoch darauf hin, dass sich die Gemeinde als Wohnstandort etabliert hat, denn die Bevölkerungszahlen blieben weiterhin relativ konstant und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort hat zugenommen.

Aufgrund der Größe der Gemeinde und ihrer Funktion als Grundzentrum im überwiegend ländlich geprägten Raum nimmt sie insbesondere Aufgaben der Grundversorgung der Bevölkerung wahr. Der tägliche Grundbedarf kann in beiden Ortsteilen der Gemeinde gedeckt werden. Der quantitative Angebotsschwerpunkt liegt dabei auf Nahrungs- und Genussmitteln. Mittel- und langfristige Warengruppen werden nur ergänzend angeboten. Fast die Hälfte des Verkaufsflächenangebots der Gemeinde und über zwei Drittel des Umsatzes fallen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

*Einzelhandel und
Kaufkraft*

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich kann die Gemeinde auf eine sehr gute Angebots- und Betriebsformenmischung verweisen. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (2010) verfügt die Kommune neben mehreren kleinen Geschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks über einen Verbrauchermarkt, drei Lebensmitteldiscounter, zwei Supermärkte und drei Getränkefachmärkte zur Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Im Bereich Gesundheit/Körperpflege stehen den Bürgern zwei Drogeriemärkte³, drei Apotheken und ein Fachgeschäft sowie die entsprechenden Warenangebote in den Lebens-

³ Ende des Jahres 2011 hat der Drogeriemarkt im Ortsteil Clarholz seinen Standort aufgegeben.

mitteldiscountern zur Verfügung. Aufgrund der zahlreichen Angebote liegt die Gemeinde im Gegensatz zur Verkaufsfläche pro Betrieb und der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung insgesamt hinsichtlich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich (0,46 m²) leicht über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert (0,35-0,40 m²) (vgl. Junker und Kruse 2010).

Im Rahmen konkreter Ansiedlungsvorhaben von zwei Lebensmittelmärkten im Ortsteil Clarholz wurden von der Gemeinde zwei Gutachten hinsichtlich der Verträglichkeit dieser Vorhaben eingeholt. Im Ergebnis zeigen sich mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,5 m² pro Einwohner für den Ortsteil Clarholz sogar noch höhere Werte als im Gemeindedurchschnitt. Durch Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft wurde eine Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel für Clarholz von 1,0 ermittelt, was einem ausgewogenen Verhältnis entspricht. (vgl. Junker und Kruse 2012) Somit liegt eine gute Angebotsausstattung vor und der Nachfragebedarf wird in diesem Ortsteil quantitativ gedeckt.

Der Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Im Jahr 2009 gab es in der Gemeinde 105 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 20.000 m² Verkaufsfläche, im Jahr 2005 waren es 110 Betriebe mit 18.500 m². Hier zeigt sich eine Tendenz der Ansiedlung größerer Betriebseinheiten. (vgl. Junker und Kruse 2006 und 2010)

Waren des ...	Verkaufsfläche 2009 (ca.)	Tendenz zu 2005
überwiegend kurzfristigen Bedarfs, darunter:	10.000 m ²	+ 8%
- Nahrungs- und Genussmittel	7.650 m ²	0
- Gesundheit/Körperpflege	1.050 m ²	+52%
- Blumen/Zoologischer Bedarf	950 m ²	+26%
- Schreibwaren/Bücher/Papier	300 m ²	-3%
überwiegend mittelfristigen Bedarfs	3.100 m ²	-27%
überwiegend langfristigen Bedarfs	6.900 m ²	+ 31%
Gesamt	20.000 m²	+ 8%

Tab. 5: Entwicklung der Verkaufsflächen
(Datenquelle: Junker und Kruse 2006 und 2010)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Herzebrock-Clarholz definiert neben punktuellen Einzelhandelsagglomerationen entlang der B 64 zwei räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte:

- **Herzebrock:**
Der Ortsteil verfügt über zwei Drittel der Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Angebote und übernimmt die Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet (Hauptgeschäftsbereich). Ergänzend werden Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs angeboten. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsstandorte liegt im historischen und siedlungsräumlichen Kern und zwischen Kirchplatz, Paul-Craemer-Platz und dem Kreuzungsbereich Uthof-, Bahnhof- und Debusstraße.

- Clarholz:
Der Bereich zwischen Marktplatz und der Einmündung Marienfelder Straße stellt das Nahversorgungszentrum für die Bewohner des Ortsteils und angrenzender ländlicher Siedlungsbereiche dar.

Laut Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2010) stehen im Gemeindegebiet 16 Ladenlokale mit 2.400 m² Verkaufsfläche leer. Im Vergleich zu 2005 hat sich die Zahl der leerstehenden Lokale nur leicht erhöht, aber die ungenutzte Verkaufsfläche fast verdoppelt. Die Leerstände befinden sich überwiegend in Streulagen. Nur 5 Läden stehen in den Neben- bzw. Randlagen der Hauptgeschäftsbereiche der beiden Ortsteile leer. Diese wirken sich hier jedoch negativ auf die Attraktivität und Aufenthaltsqualität aus. (vgl. Junker und Kruse 2010)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird als Kennziffer herangezogen, um darzustellen, wie viel von den Bürgern für den Einzelhandel ausgegeben wird. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index bezieht sich dabei auf die Kaufkraft eines Einwohners. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt, der einem Index von 100 entspricht, besitzen die Bürger von Herzebrock-Clarholz eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft. Diese nahm von 101,0 (2004) auf 103,9 (2007) zu, bevor sie in den letzten Jahren leicht rückläufige Werte aufwies (2010: 103,2). Im Vergleich zu den Gemeinden im Kreis Gütersloh lag die Gemeinde im oberen Mittelfeld. Nur Gütersloh, Steinhagen, Halle und Verl verfügten 2010 über noch bessere Werte. Die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraft-Index war im Vergleich positiver als in anderen Kommunen des Kreises. Im Jahr 2004 war die Gemeinde noch im unteren Mittelfeld zu finden – nur vier Kommunen hatten schlechtere Index-Werte als Herzebrock-Clarholz. (vgl. Pro Wirtschaft GT 2011b)

Die Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde in die umliegenden Kommunen sind stärker als entsprechende Zuflüsse aus dem Umland. Dies betrifft kaum den nahversorgungsrelevanten Warengruppenbereich der Nahrungs- und Genussmittel, teilweise aber den Bereich Gesundheit/Körperpflege.

Zusammenfassend formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde:

- Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs als wichtigsten Versorgungsstandort der Gemeinde,
- Sicherung der Grundversorgungsfunktion und eines attraktiven Einzelhandelsangebots,
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Zentren,
- Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung.

Für das dem Hauptgeschäftsbereich Herzebrock untergeordneten Ortsteilzentrum Clarholz definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Zielsetzungen:

- Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau des Nahversorgungsangebots vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Gemeindegebiet,

- Sicherung und Arrondierung des kleinteiligen Ergänzungsangebots aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeindebereiche,
- Schwerpunkt: nahversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe.

2.6. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind wesentliche weiche Standortfaktoren und beeinflussen die Lebensqualität in einer Kommune entscheidend.

Betreuungs- und Bildungsangebote

Derzeit verfügt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz über sieben Kindergärten mit ergänzendem Tagesstättenangebot, die von Kirche, dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) und Elterninitiativen getragen werden. In der Tages- und Ganztagsbetreuung stehen insgesamt 575 Plätze zur Verfügung, darunter auch Plätze zur Nachmittagsbetreuung von Schülern. (vgl. Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2012) Im Jahr 2010 lebten in der Gemeinde über 750 Kinder zwischen zwei und sechs Jahren, also dem Alter, für das der überwiegende Teil der Einrichtungen eine Betreuung anbietet. Damit bestehen für rund drei Viertel der Kinder dieser Altersgruppen Betreuungsangebote.

*Kindergärten und
Kindertagesstätten*

Die Betreuungseinrichtungen haben ihre Standorte besonders in den beiden Ortsteilen Herzebrock und Clarholz. Eine Einrichtung befindet sich dezentral im ländlichen Raum.

Einrichtung	Standort	Trägerschaft	Kapazität
Kath. Kindergarten St. Christina	OT Herzebrock	Pfarrgemeinde St. Christina Herzebrock	100 Kindergartenplätze für 2-6-Jährige
DRK-Kindergarten Raabestraße	OT Herzebrock	DRK Ortsverein Herzebrock-Clarholz e.V.	75 Kindergartenplätze, 20 Tagesstättenplätze für 2-6-Jährige
DRK-Kindergarten Postweg	OT Herzebrock	DRK Ortsverein Herzebrock-Clarholz e.V.	75 Kindergartenplätze, 20 Tagesstättenplätze für 2-6-Jährige
Kath. Kindergarten St. Raphael	OT Clarholz	Kath. Kirchengemeinde Laurentius	100 Kindergartenplätze für 2-6-Jährige
Norbert-Kindergarten	OT Clarholz	Trägerverein Norbert-Kindergarten Clarholz e.V.	50 Kindergartenplätze, 35 Tagesstättenplätze für ½-14-Jährige
Marien-Kindergarten	OT Clarholz	Trägerverein Martinskindergarten Clarholz e.V.	50 Kindergartenplätze für 2-6-Jährige
Kindergarten St. Michael	Bauernschaft Pixel	Trägerverein St. Michael	50 Kindergartenplätze

Tab. 6: Übersicht der Kindergärten in Herzebrock-Clarholz
(Datenquelle: Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2012)

Die Gemeinde ist Standort von drei Grundschulen sowie einer Haupt- und einer Realschule. Je eine Grundschule liegt dabei in den Ortsteilen Clarholz und Herzebrock, die dritte stellt eine Verbundschule dar, deren Hauptstandort in Herzebrock und der Nebenstandort in Pixel lokalisiert sind. Haupt- und Realschule liegen im Schulzentrum des Ortsteils Herzebrock. In der Gemeinde gibt es kein Gymnasium. Die Gymnasiasten der Gemeinde lernen derzeit überwiegend in Einrichtungen der Nachbarkommunen Rheda-Wiedenbrück und Harsewinkel. Zudem wird aktuell das Gesamtschul-

Schule

angebot in Gütersloh genutzt. Außer in Pixel wird die Grundschulbetreuung als offene Ganztagschule angeboten (Trägerschaft der Volkshochschule Reckenberg-Ems).

Die Entwicklung der Schülerzahlen zeigt rückläufige Tendenzen. Lerneten 2000 noch 1.770 Schüler in der Gemeinde, so waren es zehn Jahre später nur noch 1.375. Das entspricht einem Rückgang von mehr als 20%. (vgl. IT.NRW 2011b) Die Prognosen für die Entwicklung der Grundschüler gehen entsprechend der rückläufigen Geburtenzahlen von einem weiteren Rückgang aus. Diese Gruppe soll sich bis 2014 im Vergleich zu 2010 nochmals um rund 10% verringern (vgl. Dr. Garbe Consult 2010). Besonders deutlich zeigt sich dieser Rückgang in der Hauptschule, während gleichzeitig trotz weniger Grundschulern die Zahl der Realschüler leicht gestiegen ist. Das deutet darauf hin, dass mehr Grundschüler auf die Realschule auf die Hauptschule wechseln.

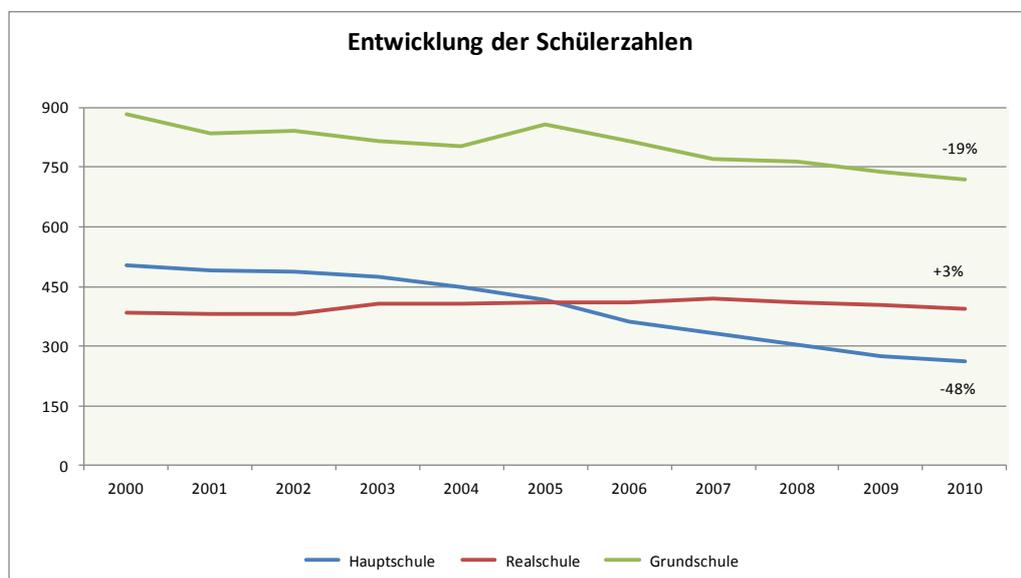


Abb. 14: Entwicklung der Schülerzahlen
(Datenquellen: IT.NRW 2011b, Dr. Garbe Consult 2010)

Trotz sinkender Schülerzahlen besteht laut Schulentwicklungsplan der Gemeinde (2010) für die beiden eigenständigen Grundschulen auch zukünftig schulorganisatorisch kein Handlungsbedarf. Der Standort in Pixel wird ohne ein regulierendes Eingreifen nicht fortbestehen können. Daher werden zukünftig Regelungen innerhalb des Schulverbunds zur Verteilung der Schüler notwendig. Der Schulentwicklungsplan der Gemeinde geht davon aus, dass die Hauptschule auch zukünftig ohne schulorganisatorischen Handlungsbedarf bestehen kann. Allerdings wird sich auch hier der in Nordrhein-Westfalen weit verbreitete Trend im geänderten Schulwahlverhalten der Eltern auswirken. Somit muss damit gerechnet werden, dass der Standort der Hauptschule mittelfristig nicht eigenständig laufen kann. Der Realschulstandort wird auch zukünftig ausgelastet sein.

Aufgrund dieser Ergebnisse strebte die Gemeinde eine Zusammenarbeit von Real- und Hauptschule am bereits vorhandenen Schulzentrum an. Vor dem Hintergrund aktueller schulpolitischer Entscheidungen auf Landesebene hat die Gemeinde dieses Vorhaben weiterentwickelt und wird ab dem Schuljahr 2012/2013 am bestehenden Schulstandort sukzessive eine

Gesamtschule aufbauen und damit das Bildungsangebot gleichzeitig um die Abituroption ergänzen.

Das Bildungsangebot der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wird durch eine Anzahl weiterer Angebote ergänzt, u.a. in folgenden Einrichtungen:

Sonstige Bildungsangebote

- Volkshochschule Reckenberg-Ems mit verschiedenen Veranstaltungsorten im gesamten Gemeindegebiet und
- Musikschule des Kreises Gütersloh (Zweigstellen in Clarholz und Pixel).

Weiterführende Bildungsangebote können die Bürger von Herzebrock-Clarholz in der Kreisstadt Gütersloh (Fachhochschule) sowie in den Oberzentren Bielefeld oder Münster (Universität, Fachhochschule) wahrnehmen.

Im Zuge des demographischen Wandels nimmt, wie in Kapitel 2.3 erläutert, die Gruppe der Senioren auch in Herzebrock-Clarholz zu. Während die Gesamtbevölkerung in Herzebrock-Clarholz stagnierende bzw. leicht rückläufige Zahlen aufweist, wächst die Altersgruppe der Senioren (ab 65 Jahren) stark. Innerhalb der letzten zehn Jahre nahm diese Altersgruppe um über 20% zu. Es zeigt sich zudem deutlich, dass besonders die Zahlen der über 75-Jährigen stark angestiegen sind. Zudem wächst die ebenfalls zahlenmäßig starke Gruppe der „Best-Ager“ in den nächsten Jahren in das Seniorenalter hinein, so dass mittelfristig der Bedarf an altengerechten Wohn- und Pflegeangeboten deutlich zunehmen wird. In der Gemeinde ist das diesbezügliche Angebot derzeit an folgenden Standorten lokalisiert:

Einrichtungen der Altenpflege und Betreuung

- **Pflegewohnheim St. Josef im Ortsteil Herzebrock**
Die 2005 neu errichtete Einrichtung bietet 74 Einzel- und drei Doppelzimmer sowie in begrenztem Umfang Möglichkeiten der Kurzzeitpflege. Träger ist der Verein katholischer Altenhilfeeinrichtungen e.V. (VKA).
- **Seniorenwohnhaus St. Katharina im Ortsteil Clarholz**
In dem seit 1971/1972 errichteten Komplex sind zwölf Zweizimmer- und neun Einzimmerwohnungen untergebracht. Diese sind barrierefrei ausgebaut, ein Betreuungsangebot besteht jedoch nicht. Träger ist die katholische Kirchengemeinde St. Laurentius.

In der Nachbarschaft des Pflegewohnheims St. Josef existieren zudem 47 altengerecht ausgestattete Eigentums- und Mietwohnungen und ein Wohnhaus für junge behinderte Menschen.

Die ambulante häusliche Pflege wird durch die Caritas-Sozialstationen sichergestellt. Mittagsangebote bestehen im Pflegewohnheim St. Josef (Offener Mittagstisch) sowie durch Essen auf Rädern, das in Herzebrock-Clarholz neben dem Pflegeheim auch vom Malteser Hilfsdienst und dem Gütersloher Tafel e.V. offeriert werden.

Das Angebot an altengerechten Wohn- und Pflegemöglichkeiten ist besonders im Ortsteil Clarholz als unzureichend einzustufen. Neben dem begrenzten Angebot des Altenwohnhauses fehlen altengerechte, barrierefreie Wohnangebote, die es den Älteren ermöglichen, solange wie möglich selbstständig leben zu können.

Angebote für Behinderte

Das 2001 errichtete Wohnheim „Unser Haus“ im Ortsteil Herzebrock ist eine Einrichtung für Menschen mit Behinderung. Unterstützt wird das Projekt durch den Träger „Unser Haus gem. GmbH Behindertenhilfe Herzebrock-Clarholz“. Das Stammhaus bietet 24 Wohnräume. Seit 2005 wird das Betreuungsangebot auf ein Gebäude in der Nachbarschaft ausgedehnt. Die Mobilität der Behinderten wird durch den Fahrdienst des Deutschen Roten Kreuzes sowie den Malteser Hilfsdienst gewährleistet.

Gesundheitswesen

Die medizinische Betreuung wird in der Gemeinde von zehn Allgemein- und Fachärzten sowie sieben Zahnärzten/Kieferorthopäden wahrgenommen. Deren Praxen liegen mit Ausnahme einer Kieferorthopädie ausschließlich innerhalb der beiden Ortskerne. Insbesondere im allgemeinmedizinischen Bereich haben sich die Ärzte häufig in Gemeinschaftspraxen organisiert. Das medizinische Angebot wird durch Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Logopäden und Hebammen ergänzt. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh, Oelde und Warendorf.

Außerdem gibt es in der Gemeinde drei Apotheken, zwei im Ortsteil Herzebrock und eine in Clarholz. Damit entfallen mehr als 5.300 Einwohner auf eine Apotheke, was im Vergleich zum Kreisdurchschnitt deutlich schlechter einzustufen ist. Im Jahr 2010 versorgte im Kreis Gütersloh eine Apotheke 4.065 Einwohner (vgl. Apothekerkammer Westfalen-Lippe 2010).

Die Standorte der Arztpraxen und Apotheken liegen im Ortsteil Herzebrock wesentlich zentraler im Ortskern (Bahnhof-, Uthof-, Debus-, Konrad-Adenauer-Straße). Dagegen liegen die Standorte in Clarholz zwar überwiegend im erweiterten Ortskern, sind jedoch räumlich stärker gestreut.

Kultur, Sport und Freizeit

Das öffentliche Leben in Herzebrock-Clarholz wird durch fast 100 verschiedene Vereine unterstützt, die neben Sportvereinen, Musik- und Chorgemeinschaften auch die Bereiche Kunst/Kultur, Kirche und Heimat umfassen.

Die Gemeinde kann einige besondere kulturelle Einrichtungen und Angebote vorweisen. Diese werden von Vereinen und privaten Akteuren getragen und haben daher nur eingeschränkte Öffnungszeiten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Einrichtungen:

- Heimatstube Herzebrock:
Ausstellung zur Kloster- und Dorfgeschichte, Exponate zu altem Handwerk, Führungen durch Kirche und Klosteranlage, Veranstaltungen, ostdeutsche Heimatstube;
- Caspar Ritter von Zumbusch-Museum Herzebrock:
Informationen über den in Herzebrock geborenen Bildhauer von Zumbusch;
- Klostermuseum Clarholz:
Dauerausstellung über das Klosterleben, Räumlichkeiten für Sonderaus-

stellungen, Führungen durch Kirche und Klosteranlage, Veranstaltungen;

- Galerie Haus Samson, Clarholz:
ständige Kunstausstellungen der Künstlergruppe „Gruppe 13“, temporäre Gastausstellungen.

Veranstaltungen, die das dauerhafte Kultur-, Freizeit- und Sportangebot der Gemeinde ergänzen, sind u.a. anderem verschiedene saisonale Märkte sowie jährliche Volksfeste und Umzüge, z.B. die überregional bekannte Herbstwoche mit großem Erntedankumzug und Trödelmarkt oder die Kirmes in Clarholz.

Den Bürgern stehen in der Gemeinde verschiedene Sport- und Spielangebote zur Verfügung. Neben mehreren Tennishallen/-plätzen und Reitsportanlagen, finden sich folgende Sportstätten im Gemeindegebiet:

	Ortsteil Herzebrock	Ortsteil Clarholz	Außenbereich
Sportplätze, Kleinspielfelder	- Waldstadion Herzebrock (Kunstrasen-, Rasen-, Bolzplatz, 400 m-Bahn)	- Holzhofstadion Clarholz (Kunstrasen-, Rasen-, Bolzplatz)	- Sportplatz Pixel
Sporthallen	- Sporthalle am Hallenbad (Dreifachsporthalle) - Hans-Joachim-Brandenburg-Halle (Zweifachsporthalle) - Sporthalle Bolandschule	- Sporthalle Clarholz (Zweifachsporthalle) - Turnhalle Holzhofstraße	- Turnhalle St. Michael-Schule
Hallenbäder	- Sport- und Spaßbad Herzebrock	- Hallenbad Clarholz (Lehrschwimmbecken)	

Tab. 7: Übersicht der Sportstätten in Herzebrock-Clarholz
(Datenquelle: Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2012)

Überregionale Bedeutung hat dabei insbesondere das 2002 sanierte Sport- und Spaßbad in Herzebrock. In diesem Ortsteil wurde in den letzten Jahren auch ein Skatepark (Am Hallenbad) gestaltet.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Jugendliche werden zudem in zwei kommunalen Jugendhäusern angeboten – dem Jugendhaus „Klein Bonum“ in Herzebrock und dem Jugendhaus „Pentagon“ in Clarholz. Hier können Kinder und Jugendliche montags bis freitags bzw. samstags ab dem Nachmittag verschiedene Angebote (z.B. Kreativ-Treff, Internet- und Medien-Café, Schlagzeugkurs) nutzen oder in Arbeitsgruppen (z.B. Fotolabor-, Tanz- oder Koch-AG) aktiv werden.

Auch für die Freizeitgestaltung der Älteren stehen Möglichkeiten zur Verfügung (z.B. Seniorennachmittage, Senioren-Internet-Café, Literaturkreis oder Sportangebote für Senioren). Für die „jungen Alten“ werden zudem verschiedene gemeinsame Freizeitaktivitäten wie Wander- oder Radtouren organisiert. Unterstützt werden die Seniorenaktivitäten besonders durch Caritas, DRK, die Kirchengemeinden und die Sportvereine. Seit 2007 bietet die Gemeinde Senioren zudem mit dem Seniorenbüro in Herzebrock eine Anlaufstelle für Informationen, Fachberatungen und Freiwilligenvermittlung an. Gleichzeitig nimmt der Seniorenbeirat die Interessen und Belange der Senioren als politische Vertretung wahr.

Familienbezogene Beratungs- und Hilfsangebote erhalten die Bürger in Herzebrock im Kreisfamilienzentrum der Caritas im Zumbusch-Haus und im Familienzentrum St. Christina, das von der gleichnamigen Pfarrgemeinde organisiert wird. Den Clarholzer Bürgern steht das Familienzentrum St. Raphael als Beratungsstelle zur Verfügung, das im Kindergarten zusammen mit sozialen Diensten und Bildungsstätten geführt wird.

Auffällig ist, dass alle Angebote vergleichsweise häufiger im Ortsteil Herzebrock zu finden sind. Zudem hat die Gemeinde Defizite beim Angebot generationsübergreifender Aktivitäten (z.B. Hausaufgabenbetreuung durch Senioren, EDV-Kurse für Senioren durch Jugendliche oder gemeinsame Spielenachmittage für Jung und Alt). Positive Ansätze gibt es hier nur in den Kirchgemeinden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden generationsübergreifende Angebote nicht nur bei entsprechenden Wohnprojekten, sondern auch generationenübergreifende Projekte, die das öffentliche Leben und Miteinander fördern, an Bedeutung zunehmen. Um das Miteinander der Generationen zu fördern, besteht hier zukünftig Handlungsbedarf.

2.7. Verkehr

Trotz ihrer Lage im ländlich geprägten Raum ist die Gemeinde über ein dichtes Netz von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen regional und überregional gut eingebunden. Die das Gemeindegebiet von West nach Südost querende B 64 stellt die wichtigste Verkehrsachse dar und bindet die Gemeinde in Richtung Münster und Paderborn an. Zudem verbindet sie die beiden Ortsteile selbst miteinander. Von der Bundesstraße zweigen verschiedene Landesstraßen in Richtung Gütersloh (L 788), Rheda-Wiedenbrück (L 568) sowie Oelde und Bielefeld (L 806) ab. Ergänzt wird das Straßennetz in der Gemeinde durch acht Kreisstraßen.

Straßenanbindung

Im Gemeindegebiet selbst befindet sich kein Anschluss an die Autobahn. Eine gute Verbindung zur A 2 ist aber über die B 64 gegeben. Die nächstgelegenen Anschlussstellen – Rheda-Wiedenbrück (23) und Herzebrock-Clarholz (22) – liegen jeweils nur wenige Kilometer entfernt und sind schnell zu erreichen.

Aufgrund der zentralen Bedeutung der B 64 für den überörtlichen und örtlichen Verkehr entstehen erhebliche Belastungen entlang des Verkehrszugs. Davon sind besonders die angrenzenden Bereiche innerhalb der beiden Ortsteile betroffen. Bereits seit den 1970er Jahren wird daher eine Umgehungslösung für die B 64 geplant, in den ersten Jahren sogar als Autobahn. Der Trassenverlauf der B 64n ist inzwischen linienbestimmt und verläuft südlich der Siedlungsbereiche zwischen Industriegebiet und Axtbach. Damit erhofft sich die Gemeinde als Folge der Verminderung des Durchgangsverkehrs besonders eine Reduzierung der Lärmbelastungen und damit eine Verbesserung der Wohnqualität in den betroffenen Siedlungsbereichen. Da die B 64 nicht in den „vordringlichen Bedarf“ eingestuft ist, hat das Land NRW im Rahmen der Priorisierung der Landes- und Fernstraßenprojekte weitere Planungen für die Ortsumgehung Herzebrock-Clarholz im Jahr 2011 ausgesetzt. Somit ist die konkrete Umsetzung des Vorhabens zurzeit offen.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch verschiedene Verkehrsträger wahrgenommen. Parallel zur Bundesstraße verläuft die Bahnstrecke Münster–Rheda-Wiedenbrück–Gütersloh–Bielefeld (RB 67 – „Der Warendorfer“). In Bielefeld wird der Zug als RE 82 („Der Leineweber“) weiter in Richtung Detmold geführt. Von Herzebrock-Clarholz aus ist ein Umsteigen in Bielefeld i.d.R. nicht erforderlich.

ÖPNV

Die aus wirtschaftlichen Gründen ursprünglich in den 1980er Jahren zur Stilllegung vorgesehene Strecke wird seit 2003 durch die NordWestBahn betrieben. Beide Ortsteile sind mit einem Bahnhof an das Schienennetz angeschlossen. Der Bahnhof in Herzebrock liegt zentral im Ortskern, in Clarholz befindet er sich hingegen am südöstlichen Rand des Kernbereichs. Seit 2006 verkehrt „Der Warendorfer“ einmal stündlich in jede Richtung. Entlang der eingleisigen Bahnstrecke befinden sich mehrere ungesicherte Bahnübergänge. Diese stellen nicht nur ein Gefahrenpotenzial dar, sondern führen auch zu zusätzlichen Lärmbelastungen entlang der Strecke durch die erforderlichen Warnsignale der Züge.

Herzebrock-Clarholz liegt am Rand der Verkehrsverbunds Ostwestfalen-Lippe (VVOWL). Der Regionalbusverkehr wird von Unternehmen des

VVOWL und der Verkehrsgemeinschaft Münsterland sowie einem KonzeSSIONÄR betrieben. Mit Regionalbussen haben die Bürger werktags die Möglichkeit, nach Harsewinkel, Rheda-Wiedenbrück, Warendorf, Beelen, Gütersloh und Oelde zu gelangen. Teilweise verkehren die Linien jedoch nur als Taxibus. Am Wochenende werden die Bushaltestellen im Gemeindegebiet kaum bedient. In Herzebrock bestehen am Bahnhof direkte Umsteigemöglichkeiten. Aufgrund der randlichen Lage müssen Fahrgäste in Clarholz zu den nächstgelegenen Bushaltestellen rund 200 m bzw. 400 m zurücklegen. Das Busangebot wird durch Ortsverkehre ergänzt, deren Funktion im Schülertransport liegt und die daher nur während der Schulzeit zwischen den Schulstandorten und den einzelnen Bauernschaften pendeln. Diese Busse fahren nur morgens und mittags – damit können Schüler, die auf den Bus nach Ende des Unterrichts angewiesen sind, das 2005/2006 eingeführte Ganztagsbetreuungsangebot an den Grundschulen nicht nutzen.

Radverkehr

Herzebrock-Clarholz ist in das Radwegenetz NRW eingebunden. Die Radwege verlaufen überwiegend abseits der stark befahrenen Straßen auf ruhigen bis mäßig belasteten Straßen.

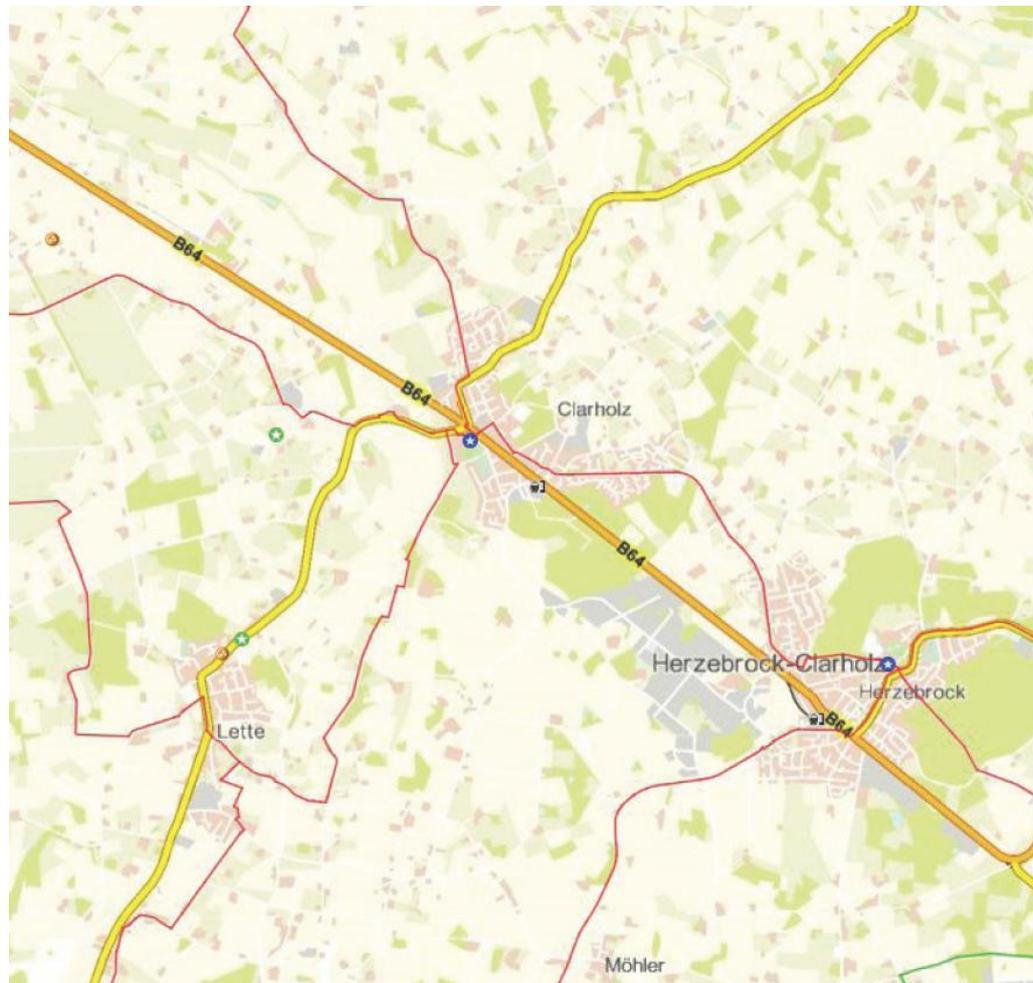


Abb. 15: Radverkehrsnetz NRW in Herzebrock-Clarholz
(Quelle: Radroutenplaner NRW 2011)

2.8. Tourismus, Landschaft und Naherholung

Die touristische Bedeutung der Gemeinde ist bislang gering. Dies zeigt auch der Vergleich von touristischen Kennzahlen mit den benachbarten Kommunen.

Tourismus

	Herzebrock-Clarholz	Beelen	Oelde	Harsewinkel	Rheda-Wiedenbrück
Zahl der Betriebe	3	4	9	9	15
Bettenbestand	89	56	403	400	612
Ankünfte	4.128	1.162	22.425	35.034	45.226
Übernachtungen	6.264	3.834	34.912	57.364	69.566
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer	1,5	3,3	1,6	1,6	1,5
Auslastungsgrad	19,3	23,2	24,0	42,4	32,6

Tab. 8: Vergleich touristischer Kennzahlen
(Datenquelle: IT.NRW 2011b)

Die kurze Aufenthaltsdauer resultiert in den zahlreichen Übernachtungen von Montage- und Geschäftsleuten, weniger durch Urlauber. Im Vergleich zu anderen Gemeinden des Kreises wird der Ort jedoch aufgrund seiner kulturhistorisch erhaltenen Klosteranlagen auf regionalen Tourismuseiten beworben und hat damit insbesondere das Potenzial, Tagestouristen anzuziehen.

Herzebrock-Clarholz liegt in der Westfälischen Bucht am Nordostrand des Münsterländer Kreidebeckens im Grenzbereich zwischen Kern- und Ostmünsterland. Offenlandschaften, verschiedene Waldgebiete (z.B. Putz, Bollandwald) sowie Wege entlang größerer und kleinerer Gewässer (u.a. Ems, Axtbach) und kleinere Schutzgebiete bilden eine landschaftlich attraktive Umgebung, die den Einwohnern nahegelegene und abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten bieten. Zeugen der historischen Besiedlung wie z.B. einzelne Hofstätten sind auch heute noch erhalten und ergänzen zusammen mit den Klosteranlagen die reizvolle Kulturlandschaft der Gemeinde.

Landschaft und Naherholung

Die Gemeinde ist mit ihren historischen Klostergärten sowie dem rekonstruierten, rund 3,5 ha umfassenden Barockgarten Möhler Teil der Gartenlandschaft Ostwestfalen-Lippe. Gefördert durch die Regionale 2000 konnten die 3,8 ha (Herzebrock) bzw. 5 ha (Clarholz) großen Klostergärten neu gestaltet werden. Dabei wurden auch Wegesysteme und Sichtbeziehungen wiederhergestellt sowie die Gräften entschlammt. Die Gartenanlagen bilden Ruhepole für Erholungssuchende.

Touristische Potenziale ergeben sich somit besonders aus der natur- und kulturlandschaftsbezogenen Ausstattung der Gemeinde für den Bereich des Aktivtourismus. Aufgrund der weitgehend ebenen Landschaft und der guten Grünausstattung bieten sich Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Nordic-Walking an. Vor dem Hintergrund der Bedeutungszunahme aktivtouristischer Angebote verfügt Herzebrock-Clarholz über zukunftsfähige touristische Potenziale, die es weiter zu nutzen und auszubauen gilt. So werden z.B. mit der überregionalen Themenroute „Historische Stadtkerne“ Radtouristen direkt durch beide Ortsteile geführt. Im Norden

quert zudem der Emsradweg das Gemeindegebiet, die Bahnradroute Heller-Weser tangiert die Gemeinde südöstlich an der Grenze zu Rheda-Wiedenbrück. Über das regionale Radwegenetz bestehen Anbindungsmöglichkeiten beider überregionaler Themenrouten an die Ortskerne. Zudem sind die beiden örtlichen Rundwege R18/R19 im gesamten Gemeindegebiet durchgängig beschildert.

Neben den genannten überregionalen Themenradwegen kann Herzebrock-Clarholz auch regionale Rad- und Wanderwege sowie Rundwanderkurse im Gemeindegebiet aufweisen, darunter z.B.:

- Hauptwanderweg X3 (Bocholt – Rheda-Wiedenbrück)
- Rundweg A1 (Clarholz – Lette),
- Prälatenweg (Wander- und Radweg zwischen den Klöstern Herzebrock, Clarholz und Marienfeld),
- Rundwanderweg Kerkherrenweg (vom Kloster Clarholz zu den Pfarrkirchen Beelen und Lette),
- Eichenweg (Rad- und Wanderweg zwischen Rheda-Wiedenbrück – Herzebrock-Clarholz – Marienfeld).

Zudem verlaufen drei vom Kreis Gütersloh entwickelte Nordic-Walking-Routen durch das Gemeindegebiet.

3. Stadträumliche Analyse des Ortskerns

3.1. Nutzungsstruktur und Leerstände

Das Sanierungsgebiet lässt sich aufgrund verschiedener Nutzungsstrukturen in Teilbereiche untergliedern. Der im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte zentrale Versorgungsbereich des Ortsteilzentrums Clarholz ist aufgrund seiner Lage im Ortskern insgesamt Teil des Sanierungsgebiets. Die Nutzungsvielfalt ist jedoch beschränkt.

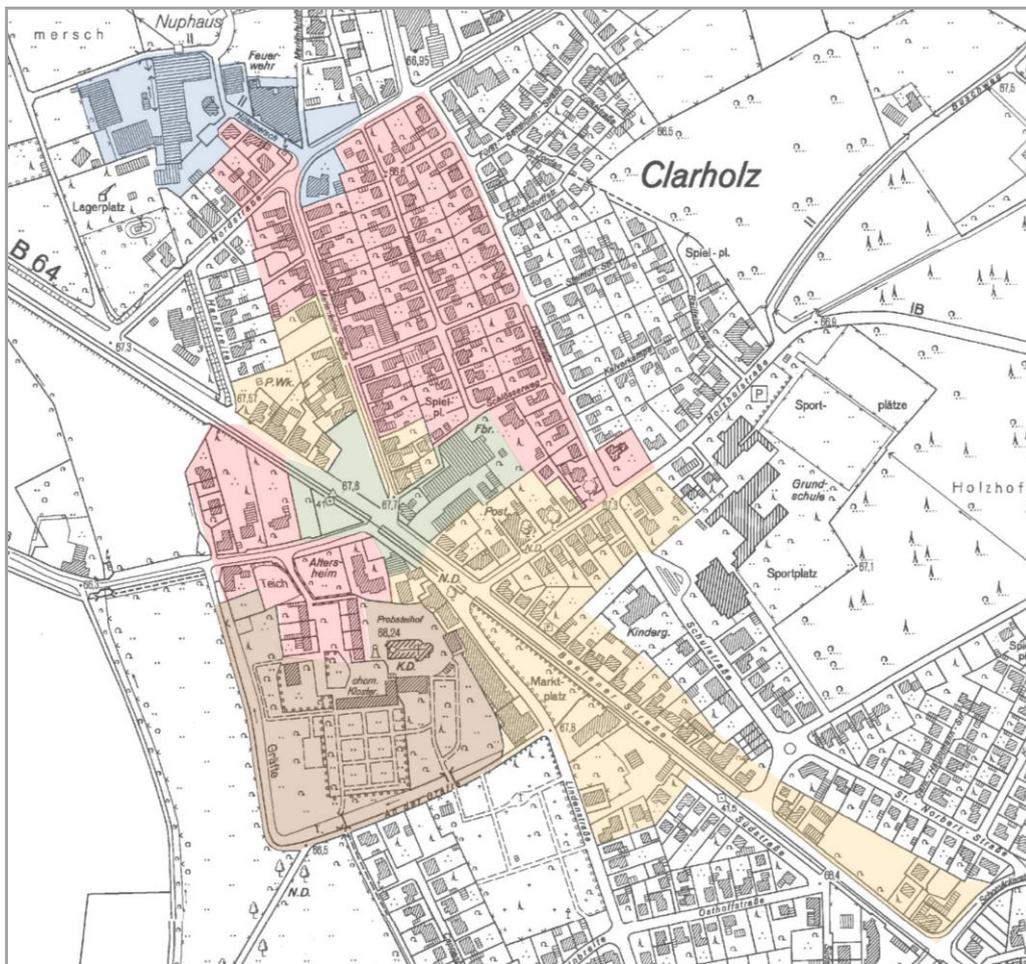


Abb. 16: Teilbereiche des Ortskerns nach Nutzungsstrukturen

Die Gebäude im Bereich des historischen Siedlungskerns um die ehemalige Klosteranlage sind heute neben der kirchlichen Nutzung zu einem großen Teil durch öffentlichen Nutzungen belegt, so z.B. für Bildungsangebote der Volkshochschule, als Trauzimmer für Hochzeiten und als Bibliothek. Außerdem zeigt ein Kunstverein in dem am Kirchplatz befindlichen Haus Samson seine Ausstellungen. Die Zehntscheune wird als Begegnungszentrum genutzt. Leerstehende Gebäude sind nicht vorhanden.

*Propsteihof/südlicher
Klosterbereich*

Im südlichen Bereich bieten sich mit dem sanierten Klostergarten Naherholungsmöglichkeiten an. Der Klostergarten bildet gleichzeitig den Übergang zum offenen Landschafts- und Naherholungsraum. Die Wege entlang der Gräfte sind grundsätzlich in das örtliche und regionale Rad- und Wanderwegenetz eingebunden. Dieser Bereich trägt somit entscheidend zur Lebensqualität der Bevölkerung bei und stellt ein wichtiges Naherholungs-

und Tourismuspotenzial für Clarholz dar. Problematisch erweist sich die ungenügende Beschilderung auf der Seite des Marktplatzes, so dass der historische Kern von der Bundesstraße aus nicht wahrgenommen wird. Wegen der introvertierten Lage und der geringen Bezüge zu den frequentierten Bereichen des Ortskerns kann das volle Potenzial somit nicht ausgenutzt werden. Zudem zeigen sich Mängel in der Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Sitzmöglichkeiten entlang der Wege sowie wegen des mangelhaften Zustands des Wegs entlang der Gräfte (s. Kapitel 3.2).



Abb. 17: Zehntscheune und Propstei

Nördlicher historischer Kern/Letter Straße

Im westlichen Bereich des Sanierungsgebiets, das Teile des Wirtschaftshofs sowie die Bebauung entlang der Letter Straße umfasst, dominieren Wohnnutzungen. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz (ehemalige Marställe) wurden zu Wohngebäuden umfunktioniert. Nördlich, im Anschluss daran wurde Anfang der 1970er Jahre das Seniorenwohnhaus St. Katharina errichtet. Als ergänzende Nutzung in diesem Bereich ist nur eine Arztpraxis an der Letter Straße zu nennen.



Abb. 18: Wohnnutzung in ehemaligen Marställen

Direkt im Übergang zur derzeit ungenutzten Fläche an der B 64 befindet sich ein seit wenigen Jahren leerstehendes Wohnhaus an der Letter Straße.

Im Kreuzungsbereich von Beelener, Marienfelder, Letter Straße und An der dicken Linde sind innerhalb der letzten Jahre mehrere, überwiegend gewerbliche Immobilien brach gefallen. Die leerstehenden Gebäude und ungenutzten Infrastrukturen wurden z.T. bereits zurückgebaut (Gildemeister und zugehöriger „Eiskeller“). Die Fläche der ehemaligen fleisch- und wurstverarbeitenden Fabrik Gildemeister stellt derzeit eine Rasenfläche dar und wird von verschiedenen Gewerbetreibenden ohne Genehmigung der Gemeinde durch das Aufstellen von Werbeschildern zwischen-genutzt, was zu einer deutlichen Verschlechterung des städtebaulichen Gesamtbilds führt. Die Fläche steht seit einigen Jahren zum Verkauf, Interessenten für eine standortgerechte Nachnutzung konnten jedoch trotz intensiver Anstrengungen der Gemeinde zur Vermarktung der Fläche bisher nicht gefunden werden. Das auf der gegenüberliegenden Seite der Marienfelder Straße gelegene Schlösser-Areal wird seit ca. zwei Jahren nicht mehr genutzt. Zudem hat Anfang des Jahres 2011 ein im Ortskern ansässiges Busunternehmen seinen Standort im Anschluss an das denkmalgeschützte Ensemble entlang der Straße An der dicken Linde aufgegeben.

Zentrale Brachflächen



Abb. 19: Gewerbebrachen der Fleischfabriken

Für den erweiterten Kreuzungsbereich in räumlicher Nähe zur historischen Bausubstanz besteht die Gefahr des weiteren Verfalls. Daraus leitet sich ein dringender Handlungsbedarf ab, um sinnvolle Nachnutzungen zu finden. Dies stellte sich in der Vergangenheit sehr schwierig dar, u.a. wegen der hohen Verkehrsbelastungen auf der Bundesstraße sowie der insgesamt problematischen, unübersichtlichen Verkehrsführung im Kreuzungsbereich auch in Verbindung mit der parallel verlaufenden Bahnstrecke. Für die Fläche der ehemaligen Fabrik Gildemeister/Eiskeller und des früheren Busunternehmens sind außerdem die geringen Grundstücksgrößen und schwierigen Zuschnitte in der gegebenen, lärmbelasteten Situation ein großes Hindernis für Folgenutzungen. Angemessene, standortgerechte Umnutzungen würden der angestrebten städtebaulichen Aufwertung entgegenkommen.

Lindenstraße/Holz-
hofstraße/B 64

Östlich, an Kirche und Klostergarten anschließend, erstreckt sich ein Bereich, der den zentralen Versorgungsbereich von Clarholz (Marktplatz/Lindenstraße) einschließt und durch gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Beelener Straße bis zur Einmündung Schomäckerstraße und entlang der Holzhofstraße bis zum Kreuzungsbereich Schulstraße gekennzeichnet ist. Typisch für diesen Bereich ist eine Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen, gastronomischen Einrichtungen und Wohnnutzungen.

Aufgrund der im Bereich von Lindenstraße/Marktplatz angesiedelten beiden Lebensmittelmärkte werden hier hohe Nutzerfrequenzen erzielt. Ergänzend finden sich in diesem Bereich eine Bäckerei sowie zwei gastronomische Anbieter in der sich nördlich anschließenden denkmalgeschützten Bausubstanz mit außergastronomischen Möglichkeiten, die in Richtung Kirchplatz attraktiv gestaltet sind. Zu einer weiteren Belebung im zentralen Ortskern tragen die regelmäßig stattfindenden Markttage und saisonale Veranstaltungen (z.B. Laurentius-Kirmes, traditionelle Herbstwoche mit Erntedankumzug und Trödelmarkt) auf dem Marktplatz bei.



Abb. 20: Marktplatz und Gastronomie am Kirchplatz

Typisch in den nördlichen Bereichen entlang der B 64 und entlang der Holzhofstraße ist der Wechsel von reinen Wohnhäusern mit Gebäuden, deren Nutzungen aus kleineren Fachgeschäften (z.B. Textilwaren, Fahrräder) oder Handwerks- und Dienstleistungsangeboten (u.a. Friseur, Rechtsanwalt) im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen bestehen. Im südlichen Teil der Holzhofstraße ist zudem mit den Standorten von Sparkasse und Volksbank der Schwerpunkt der finanzorientierten Dienstleistungen im Ortskern lokalisiert. Diese Nutzungsmischung nimmt mit zunehmender Entfernung vom Marktplatz ab. Nördlich der Einmündung Schulstraße befindet sich an der B 64 noch eine kleine gastronomische Einrichtung. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter mit integrierter Bäckerei hat sich im Jahr 2011 an der Bundesstraße zwischen Schul- und Schomäckerstraße angesiedelt. In seiner Nachbarschaft haben zudem eine Werkstatt und eine Betriebsverwaltung ihren Standort.

Entlang von Holzhof- und Beelener Straße ist eine erhöhte Fluktuation der Anbieter im Wechsel mit Leerstandsphasen zu erkennen, teilweise haben sich hier auch Geschäfte mit nur eingeschränkten Öffnungszeiten und geringen Besucherzahlen angesiedelt. Erkennbar ist auch der einsetzende Wandel der Nutzungsstrukturen. Aufgrund fehlender Nachnutzer wurden

hier Gebäude nach der Schließung kleiner Läden im Erdgeschoss teilweise umgebaut und bieten heute nur noch die Möglichkeit zum Wohnen. Problematisch für eine stabile Ausstattung des Ortskerns mit multifunktionalen Nutzungen stellt sich die Trennungswirkung durch die Bundesstraße einschließlich der parallel verlaufenden Bahnstrecke dar. Im gesamten Versorgungszentrum ist nur eine sichere Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in Höhe der Einmündung Holzhofstraße durch eine Ampel vorhanden. Hier erschwert jedoch eine wegen des Bahnverkehrs zusätzlich errichtete Umlaufsperrung den Übergang, wodurch es besonders für Kinderwagen, Rollstuhl- und Fahrradfahrer (ggf. mit Anhänger) zu eng ist. Insgesamt betrachtet werden somit eine direkte Verbindung und die Nutzung von Synergieeffekten zwischen dem stark frequentierten Marktbereich und den sich anschließenden straßenbegleitenden kleinteiligen Geschäften behindert. Zudem ist entlang der stark befahrenen Bundesstraße aufgrund von Lärm und Abgasen die Aufenthaltsqualität erheblich eingeschränkt, so dass sich das typische Flair einer Geschäftsstraße nicht entwickeln kann.

In dem gesamten Bereich sind vergleichsweise viele minder- und ungenutzte Gebäude bzw. Flächen zu finden. So stehen u.a. im Kreuzungsbereich von Holzhof- und Schulstraße zwei Gebäude leer. Weitere ungenutzte Immobilien finden sich entlang der Beelener Straße. Auch der Bereich südlich des Marktplatzes zwischen Lindenstraße und B 64 wirkt sich aufgrund der Lage im Ortskern und der nur unregelmäßigen Nutzung eines großen Gaststättengebäudes mit seinem angegliederten Festsaal negativ auf die Qualität des Marktlebens aus. Verstärkt wird dies durch vorhandene Weideflächen im Umfeld sowie einen Baustoffhandel, der mit seiner nicht zentrencharakteristischen Nutzung an diesem zentralen Standort aufgrund der geringen Besucherströme und des vergleichsweise großen Betriebsgeländes einen mindergenutzten Eindruck entstehen lässt. Das Fehlen der hier notwendigen zentrentypischen Nutzungen wie z.B. kleinteiliger Einzelhandel oder ein Lokal mit Außengastronomie stört den Übergang zu den sich an das Sanierungsgebiet anschließenden Wohngebieten.



Abb. 21: Leerstand an der B 64

Kirchstraße/Wulfbreite/nördliche Marienfelder Straße

Im nordöstlichen Teil des Sanierungsgebiets, der die Bereiche Kirchstraße/Wulfbreite bis zur Marienfelder Straße und Nordstraße umfasst, dominieren Wohnnutzungen. Vereinzelt sind Dienstleistungs-/Einzelhandels-/Handwerksnutzungen eingestreut. Sie spielen hier jedoch nur eine deutlich untergeordnete Rolle und treten nur im Zusammenhang mit meist selbstgenutztem Eigentum auf. Im Kreuzungsbereich Holzhofstraße/Schulstraße befindet sich zudem die evangelische Kirche. In den überwiegend in den 1950er Jahren entstandenen Ein- und Zweifamilienhausgebieten wurden innerhalb der letzten Jahre bereits zahlreiche Um- und Anbaumaßnahmen durchgeführt. Außerdem zeigt sich bei den Altersstrukturen der Bewohner ein relativ geringer Anteil von über 55-Jährigen. Damit lassen sich Rückschlüsse auf einen bereits stattgefundenen Generationenwechsel ziehen. Dieser nordöstliche Teilbereich bildet gleichzeitig den Übergang zu weiteren Wohngebieten und benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten).

Leerstände sind kaum vorhanden. Nur eine im Anschluss an ein Wohnhaus aufgegebene Gärtnerei sowie ein benachbartes Wohnhaus im Anschluss an das Schlösser-Areal sind ungenutzt. Diese direkt anschließende Gewerbebrache entfaltet eine negative Wirkung auf das Wohnumfeld. Das Betriebsgelände stellt sich hier als funktionaler Störfaktor dar. Durch die alten hohen Gebäude und die innerörtliche Lage der Fabrikgebäude werden aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit die Bereiche von Wohn- und Mischnutzungen voneinander getrennt.



Abb. 22: Unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem Wohngebiet an der Wulfbreite und der ehemaligen Fleischfabrik

Marienfelder Straße/Beelener Straße

An die innerörtlichen Brachflächen nördlich anschließend befinden sich entlang von Beelener und Marienfelder Straße, ähnlich der Situation im weiter südlich gelegenen Bereich an B 64 und Holzhofstraße, Gebäude mit kleinen Ladengeschäften in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Neben einem kleinen Lebensmittelladen mit integriertem Bäcker, einem Spiel- und Schreibwarengeschäft sowie einem

Friseur haben sich hier eher weniger frequentierte Nutzungen (z.B. Raumausstatter, Bestatter) angesiedelt.

Die Nachbarschaft zu den innerörtlichen Brachen, die fehlende Verbindung zum Ortskern mit dem Kern des zentralen Versorgungsbereichs sowie die teilweise unzureichenden Parkmöglichkeiten entlang der Straße bewirken hier den zunehmenden Rückgang der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen. Gleichzeitig ist besonders entlang der Marienfelder Straße eine zunehmende Wohnnutzung auch in den Erdgeschossbereichen zu beobachten. Der Bereich mit der vormals typischen Nutzungsmischung hat sich somit in den letzten Jahren bereits deutlich verkleinert. Weitere Geschäftsaufgaben können die Folge sein – so z.B. Anfang des Jahres 2011 mit der Schließung des Blumenladens nahe des Kreuzungsbereichs Marienfelder/Beelener Straße.



Abb. 23: Leerstehendes Ladenlokal an der Marienfelder Straße

Der nordwestliche Randbereich des Sanierungsgebiets ist verkehrsgünstig angebunden, wirkt aber nutzungsstrukturell wenig ansprechend und gegliedert. Während im Übergang zum freien Landschaftsraum das Betriebsgelände eines großflächigen ehemaligen Zimmereibetriebs mit mehreren Lagerhallen prägend ist, werden die Flächen im Anschluss an die straßenbegleitenden Wohnnutzungen entlang von Nordstraße und Marienfelder Straße durch den Standort der Feuerwehr, einen Getränkemarkt mit integriertem Bäckereigeschäft, einem Wohnhaus sowie einem kleinen Gastronomieanbieter und einem Kostümverleih genutzt.

Hütemersch/Marienfelder Straße

Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Zimmereibetriebs und den damit verbundenen leerstehenden Gebäuden ist der Bereich insgesamt als problematisch einzustufen. Eine Wiederaufnahme des Betriebs ist fraglich. Die Flächen werden derzeit durch Lagernutzungen teilweise zwischengenutzt. In Verbindung mit der mangelnden Gliederung der vorgelagerten Nutzungen

gen leitet sich hier ein deutlicher Handlungsbedarf zur Neuordnung des gesamten Bereichs Hütemersch ab (z.B. durch Wohnnutzungen).



Abb. 24: Zwischengenutzte Gewerbebrache im Bereich Hütemersch

Einzelhandelsstruktur

Anfang des Jahres 2012 wurden im Sanierungsgebiet 19 Einzelhandelsanbieter erfasst. Aufgabe des Ortsteilzentrums Clarholz ist die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Clarholzer Bevölkerung im Ortskern (s. Kapitel 2.5). Daher liegen die quantitativen Angebotsschwerpunkte auch in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs. Der Schwerpunkt der Angebote befindet sich im Bereich Markt/Lindenstraße im Anschluss an den historischen Ortskern und teilweise noch bis über die B 64 hinweg entlang der Holzhofstraße. Sonst ist eine räumlich disperse Verteilung der Anbieter im Untersuchungsgebiet festzustellen.

Haupt- und Nebenlage

Entsprechend Art, Verteilung, Größe und Bedeutung der Einzelhandelsstandorte benennt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (s. Kapitel 2.5) den siedlungsräumlich zentral gelegenen Bereich Markt/Lindenstraße als Hauptlage. Er ist durch zwei Lebensmittelgeschäfte gekennzeichnet, die als Magnetanbieter fungieren und stellt damit ein großes Potenzial dar. Der Vorteil von Clarholz zeigt sich in der zentralen Lage des Versorgungsschwerpunkts, den ein Großteil der Bevölkerung auch fußläufig erreichen kann. Durch die räumliche Nachbarschaft zum Marktplatz mit regelmäßigen Markttagen und die Ergänzung der Angebote durch einige kleine Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter sowie Gastronomiebetriebe können die Synergien, die sich hier aufgrund der räumlichen Nähe zu den stark frequentierten Lebensmittelanbietern ergeben, gut genutzt werden. Defizite in diesem Bereich bestehen besonders hinsichtlich:

- der Entfernung zu den nördlichen Wohngebieten im Zusammenhang mit der von dort schlechten ÖPNV-Anbindung – dadurch gestaltet sich die

Erreichbarkeit des Ortsteilzentrums insbesondere für ältere und gehbehinderte Einwohner schwierig;

- des ungeordneten Übergangs im Süden des Marktplatzes in die anschließenden Wohngebiete (s.o.) – dadurch sind Attraktivität und Aufenthaltsqualität des zentralen Platzes gemindert;
- die Barrierewirkung der stark frequentierten Bundesstraße (s.o.) – dadurch werden die am Markt ansässigen Kundenmagneten von den eher kleinteiligen Geschäften an B 64 und Holzhofstraße getrennt.

Dagegen zählt das sich an den Hauptbereich anschließende Gebiet, das sich um Kirchplatz und Altenwohnhaus sowie nördlich entlang der B 64 in einem Bereich zwischen Marktplatz und Hanfbreite, entlang der Holzhofstraße bis zur Schulstraße und entlang der Marienfelder Straße etwa bis zur Einmündung der von-Steinfurt-Straße erstreckt, als Nebenlage. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch einen deutlich geringeren und dispers verteilten Einzelhandelsbesatz, der durch Wohnnutzungen und ungenutzte Gebäude unterbrochen wird und eine dadurch verursachte eingeschränkte Geschäftsatmosphäre besitzt.

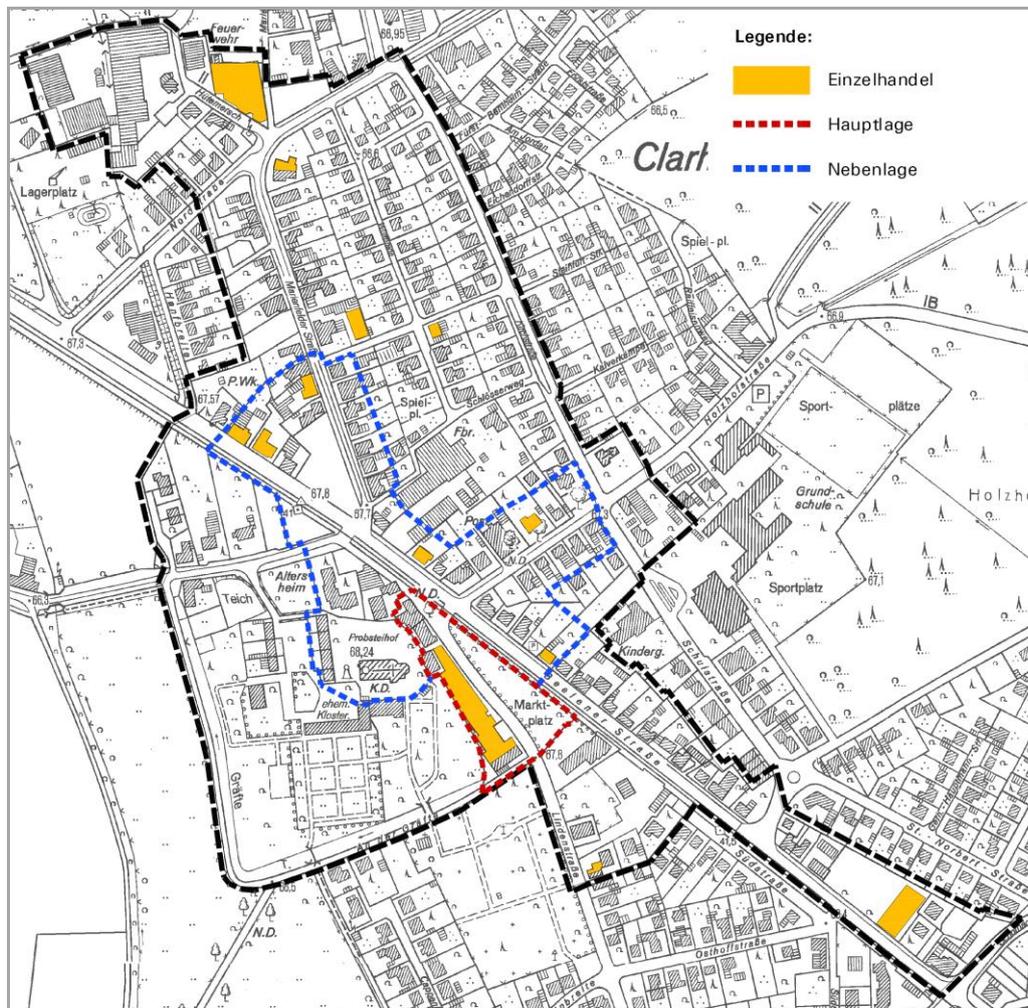


Abb. 25: Einzelhandelsbesatz im Sanierungsgebiet, Stand 2012

Unter den 19 aktuell erfassten Einzelhandelsanbietern befinden sich fünf Geschäfte unterschiedlicher Größe, deren Sortimente umfangreiche Angebote aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich umfassen. Neben den

Waren des kurzfristigen Bedarfs

beiden siedlungsstrukturell sehr gut eingebundenen Lebensmittelmärkten am Marktplatz treten im Untersuchungsgebiet noch drei solitäre Versorgungsstandorte auf. Diese befinden sich zum einen entlang der Marienfelder Straße (kleiner Lebensmittelladen, Getränkemarkt). Zum anderen hat sich kürzlich ein weiterer Nahversorger an der B 64 zwischen Schul- und Schomäckerstraße angesiedelt. Dieser Standort war in der Vergangenheit durch fluktuierende Nutzungen (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Textilgeschäft im Billigsegment, Leerstand) geprägt. Mit der Umstrukturierung der gesamten Fläche und dem Neubau des Lebensmitteldiscounters hat sich besonders die wohnortnahe Grundversorgung der nördlich und östlich anschließenden Wohngebiete verbessert.

Die genannten Nahversorgungsstandorte werden jeweils durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um selbstständige Bäckereien, deren Geschäfte in den Versorgungsmärkten integriert sind.

In Anbetracht der zentralörtlichen Aufgabe der Gemeinde, die im Untersuchungsgebiet die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Clarholzer Bevölkerung umfasst und unter Beachtung der Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln ist angesichts der Anzahl der entsprechenden Geschäfte der notwendige Bedarf an Nahversorgern gedeckt. Defizite bei den innerörtlichen und nahversorgungsrelevanten Angeboten bestehen damit insbesondere hinsichtlich der Vielfalt der Angebote. So fehlen u.a. separate Fleischer, Obst- und Gemüsehändler sowie Anbieter aus dem Bereich Gesundheit/Körperpflege außerhalb des Angebots der Versorgungsmärkte. Die regelmäßigen Markttagge können dieses Defizit nur eingeschränkt ausgleichen.

Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs

Einzelhandelsangebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind nur in geringem Umfang in Nebenlage und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorhanden. Neben einem Anbieter mit Schreib- und Spielwarensortiment und zwei Blumenhändlern umfasst das Angebot jeweils zwei Fahrradläden und Textilwarengeschäfte sowie jeweils einen Raumausstatter sowie einen Elektrowarenladen. Positiv für die Entwicklung der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur ist das Fehlen größerer Textilwarendiscounter mit Waren aus dem Billigsortiment.

Problematisch stellt sich, wie bereits erwähnt, besonders für die kleinen Fachgeschäfte mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs die durch Bundesstraße und Gleiskörper hervorgerufene Trennwirkung und damit die fehlende problemlose Verbindung zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und den Geschäften und Dienstleistern nördlich der B 64 dar.

Dynamik der Einzelhandelsentwicklung

Innerhalb des Sanierungsgebiets ist eine hohe Dynamik bei den Einzelhandelsanbietern erkennbar, so z.B. durch konkrete Vorhaben zur Neuansiedlung eines Supermarkts auf der Brache der ehemaligen Fleischwarenfabrik Schlösser und zur Verlagerung des am Markt ansässigen Supermarkts sowie durch wiederkehrende Anfragen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Bereich des heutigen Getränkemarkts am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Dabei sieht sich die Gemeinde heute vor dem Problem, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers die deutliche Gefahr der Nutzungsaufgabe des zentral ansässig-

gen Anbieters und damit die Schwächung der Funktion des historischen und heutigen Ortskerns als Versorgungsschwerpunkt besteht.

Gastronomie

Gastronomische Einrichtungen sind im Sanierungsgebiet kaum vorhanden. Neben einem Gasthaus und einem Eiscafé im historischen Ortskern, die jeweils Außengastronomie anbieten, verfügt das Sanierungsgebiet noch über zwei kleine Lokale – eine Pizzeria am nördlichen Rand und einen Imbiss mit Lieferservice an der B 64 nahe der Einmündung Schulstraße. Das Eiscafé hat jedoch nur saisonal geöffnet. Ein allgemeines Caféangebot im zentralen Ortskern ist nicht vorhanden. Das Imbissangebot wird durch die vier Bäckereien (s.o.), die an den Nahversorgungsstandorten lokalisiert sind, ergänzt.

Auf ein ehemals umfangreicheres gastronomisches Angebot weisen die leerstehenden Einrichtungen im Sanierungsgebiet hin, so ein neben dem Eiscafé liegendes Restaurant in saniertem, denkmalgeschützter Altbausubstanz, in attraktiver und frequentierter Lage sowie ein ehemaliges Gasthaus an der Kreuzung B 64/Schomäckerstraße. Letzteres steht seit mehreren Jahren leer und entfaltet besonders aufgrund seiner mangelhaften Bausubstanz sowie der direkten Lage an der B 64 im Ortseingangsbereich als städtebaulicher Missstand eine negative städtebauliche Wirkung. Das Gebäude der früheren Gastwirtschaft „Huckenbeck-Saal“ wird nicht mehr regelmäßig, sondern nur noch bedarfsabhängig für größere Veranstaltungen teilgenutzt. Bauliche Substanz und Ausstattung sind zudem veraltet und sanierungsbedürftig, so dass eine Reaktivierung der Nutzung nur in Verbindung mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen denkbar ist.

Vor dem Hintergrund attraktiver Angebote für Einheimische und Gäste sowie der angestrebten Erhöhung der Aufenthaltsqualität bestehen bei der innerörtlichen Gastronomie Defizite. Diese zeigen sich sowohl hinsichtlich außergastronomischer Angebote als auch durch das Fehlen kleiner Cafés und Imbissmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten im zentralen Ortskern. Eine gastronomische Nachnutzung des ehemaligen Restaurants an der Straße Zur dicken Linde würde zu einer weiteren Belebung des Bereichs beitragen.

Handwerk und Dienstleistungen

Das Handwerks- und Dienstleistungsangebot innerhalb des Sanierungsgebiets beschränkt sich auf einzelne, innerhalb des Gebiets dispers verteilte Anbieter. Ein deutliches Verteilungsmuster ist nicht erkennbar, sie befinden sich jedoch überwiegend im erweiterten Bereich entlang der B 64 und der Marienfelder Straße, selten in den angrenzenden Wohngebieten und dem historischen Kern. Bei den Angeboten handelt es sich überwiegend um verschiedene handwerkliche Dienstleistungen. Vereinzelt sind Anbieter aus den Bereichen Banken/Versicherungen (3) und Anwälte/Steuerberater (2) vertreten. Das Angebot wird durch eine Postagentur, eine Fahrschule, einen Hundesalon und eine Arztpraxis ergänzt. Weitere Dienstleistungsanbieter sind im Sanierungsgebiet nicht ansässig.

Neben der Anzahl ist auch die Vielfalt der Angebote eingeschränkt. Die handwerklichen Dienstleistungen beschränken sich z.B. auf drei Friseurgeschäfte, ein Nagelstudio, eine Kunsthandwerkstatt, eine Reparaturwerkstatt und einen Bestatter. Die Angebotsvielfalt hat innerhalb der letzten Jahre abgenommen, so haben z.B. eine Schneiderei sowie ein Radio- und Fernsehgeschäft an der Holzhofstraße ihren Standort aufgegeben.

Leerstand und Brachflächen

Leerstehende Gebäude, besonders ungenutzte Erdgeschossbereiche, stellen ebenso wie un- oder mindergenutzte Flächen städtebauliche Missstände dar und beeinträchtigen das Ortsbild stark. Ein vermehrtes Auftreten dieser ungenutzten Gebäude und Brachflächen in räumlicher Nähe zueinander kann zu einer städtebaulichen Abwertung des Ortskerns insgesamt führen. Ein solcher „Trading-Down-Effekt“ ist im Clarholzer Ortskern bereits deutlich spürbar.

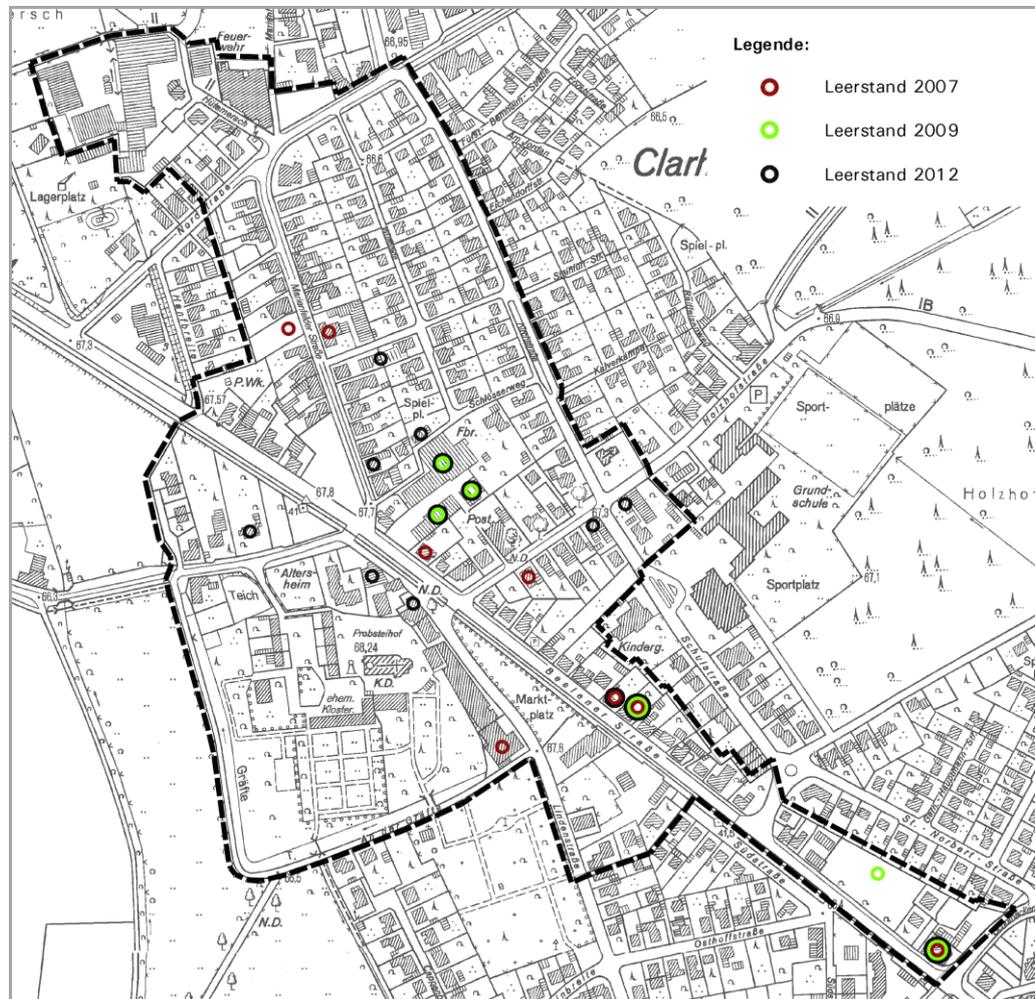


Abb. 26: Entwicklung der Leerstände in der Erdgeschosszone im Sanierungsgebiet

Im Vergleich der Bestandsaufnahmen aus den Jahren 2007, 2009 und 2012 ist hier erkennbar, dass sowohl der Gebäudeleerstand als auch die Zahl der Brachflächen deutlich zugenommen haben. Ihre negative Wirkung auf Ortsbild, Aufenthaltsqualität und Funktion des Ortskerns hat sich durch die Zahl und zusammenhängende Wirkung weiter verstärkt. Dadurch besteht insbesondere in räumlicher Nähe zum historischen Ortskern und

den sich daran anschließenden etablierten Versorgungsstrukturen sowie komplementären Nutzungen die Gefahr einer weiteren Zunahme der Leerstände. Gleichzeitig ist erkennbar, dass entlang der B 64 Immobilien ihre Nutzungen nicht über einen längeren Zeitraum halten können und ein häufiger Wechsel von Leerstand und Nutzung oder eine endgültige Nutzungsaufgabe erfolgen. Vereinzelt wurden leerstehende Gebäude bereits abgerissen.

Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende vier aufgrund ihrer Lage und Größe für die Entwicklung des Ortskerns bedeutsame Bereiche, die derzeit minder- oder ungenutzt sind. Diese Flächen bilden Potenzialflächen im Ortskern Clarholz, die durch eine städtebauliche Neuordnung und neue Nutzungen funktional besser in den Ortskern integriert werden können.

<i>Lage:</i>	Nördliches Sanierungsgebiet, im Eingangsbereich zum erweiterten Ortskern		<i>Marienfelder Straße/ Hütemersch</i>
<i>Größe (ca.):</i>	1,9 ha		
<i>Nutzungsabriss:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Größerer Zimmereibetrieb mit Lagerhallen ca. seit den 1930er Jahren, Nutzungsaufgabe 2011 - Einzelhandelsnutzung im Kreuzungsbereich, ursprünglich Lebensmittelmarkt, Nutzungsaufgabe vor ca. 5 Jahren, derzeit Zwi- schennutzung als Getränkemarkt 		
<i>Zustand der Fläche:</i>	- Mindergenutzte Flächen und Bauten des Zimmereibetriebs ohne Genehmigung durch die Gemeinde		
<i>Entwicklungspotenzial:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsverlagerung Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Clarholz - Ggf. teilweise Umnutzung als Quartiersladen (kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz) - Ansiedlung verträglicher gewerblicher Nutzungen, sofern nicht umsetzbar ggf. Entwicklung von Wohnnutzungen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum denkbar 		

*Kreuzungsbereich
B 64/Marienfelder
Straße/An der dicken
Linde/Letter Straße*

Lage:

Zentral im Sanierungsgebiet, im Eingangsbereich zum Ortskern; in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und zu ortsbildprägenden historischen Gebäuden

**Größe (ca.):**

1,4 ha

Nutzungsabriss:

Teilfläche der ehemaligen Fleischfabrik Gildemeister:

- Nutzung durch fleischverarbeitende Fabrik im 19./20. Jahrhundert
- Betrieb 2002 eingestellt, bisher keine Nachnutzung

Teilfläche der ehemaligen Fleisch- und Wurstfabrik Schlösser:

- Nutzung durch fleisch- und wurstverarbeitende Fabrik ca. seit den 1920er Jahren
- Betrieb 2009 eingestellt, bisher keine Nachnutzung

Teilfläche Lindenstraße/Letter Straße:

- „Eiskeller“ (zu Gildemeister gehöriges Betriebsgebäude) an der Letter Straße, Nutzungsaufgabe 2002, daran anschließend Freifläche und ein seit einiger Zeit leerstehendes Wohngebäude
- Kleines Busunternehmen, Nutzungsaufgabe Anfang 2011, bisher keine Nachnutzung

Zustand der Fläche:

Teilfläche der ehemaligen Fleischfabrik Gildemeister:

- Rückbau aller baulichen Anlagen der ehemaligen Fabrik 2006
- Unbebaut, bisher aufbereitet als Rasenfläche, Zwischennutzung durch ungenehmigte Aufstellung von Werbeschildern

Teilfläche der ehemaligen Fleisch- und Wurstfabrik Schlösser:

- Leerstehende Bausubstanz der ehemaligen Fleisch- und Wurstfabrik
- Teilabriss von Gebäudeteilen
- Fehlende Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer

Teilfläche Lindenstraße/Letter Straße:

- Weitgehend unbebaut, „Eiskeller“ wurde im Zusammenhang mit dem Rückbau der Fabrik Gildemeister abgerissen, leerstehendes Wohnhaus noch vorhanden
- Leerstehendes Gebäude des ehemaligen Busunternehmens an der Lindenstraße

Entwicklungspotenzial:

- Ansiedlung verträglicher gewerblicher Nutzungen, Infrastrukturen und Gemeinbedarfs-/Freizeitnutzungen unmittelbar entlang der Bundesstraße,
- Neugestaltung des Kreuzungsbereichs
- teilweise rückwärtig oder südlich der Bundesstraße Realisierung innerörtlicher Wohnnutzungen denkbar (altengerecht, barrierefrei)

Lage:	<p>Zentral im Sanierungsgebiet; südlich im Anschluss an zentralen Versorgungsbereich mit Einzelhandel, einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Marktplatz; in räumlicher Nähe zu ortsbildprägenden historischen Gebäuden</p>	
Größe (ca.):	0,9 ha	
Nutzungsabriss:	<ul style="list-style-type: none"> - Gaststätte Huckenbeck mit nachträglich angebautem Festsaal, Nutzung seit ca. 100 Jahren - Betriebsgelände eines Baustoffhandels seit Ende der 1920er Jahre - Lindenstraße: Pferdeweide im Anschluss an das Festsaalgelände, Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Anfang der 2000er Jahre 	
Zustand der Fläche:	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildprägendes, zweigeschossiges Gaststättengebäude und eingeschossiger Festsaalanbau nur zu besonderen Anlässen genutzt - Lagerflächen und -gebäude des Baustoffhandels genutzt, aber ungeordneter Zustand - Innerörtliche Pferdeweide ohne räumlichen Bezug zu landwirtschaftlicher Hofstelle oder zur freien Landschaft 	
Entwicklungspotenzial:	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des Abschlusses des zentralen Versorgungsbereichs unter Einbeziehung der ortsbildprägenden Bausubstanz (z.B. ergänzender Einzelhandel, gastronomischer Betrieb mit Außen gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen), Stärkung der Aufenthaltsqualität - Gestaltung des Übergangs zu den sich anschließenden Wohngebieten (z.B. Nachverdichtung mit Wohnbebauung, altengerechten/barrierefreien Wohnungen) 	

Zwischen B 64 und
Lindenstraße

*Kreuzungsbereich
B 64/Schomäcker
Straße*

Lage:

Südliches Sanierungsgebiet, im Eingangsbe-
reich zum erweiterten
Ortskern;
in Bahnhofsnähe



Größe (ca.):

0,2 ha

Nutzungsabriss:

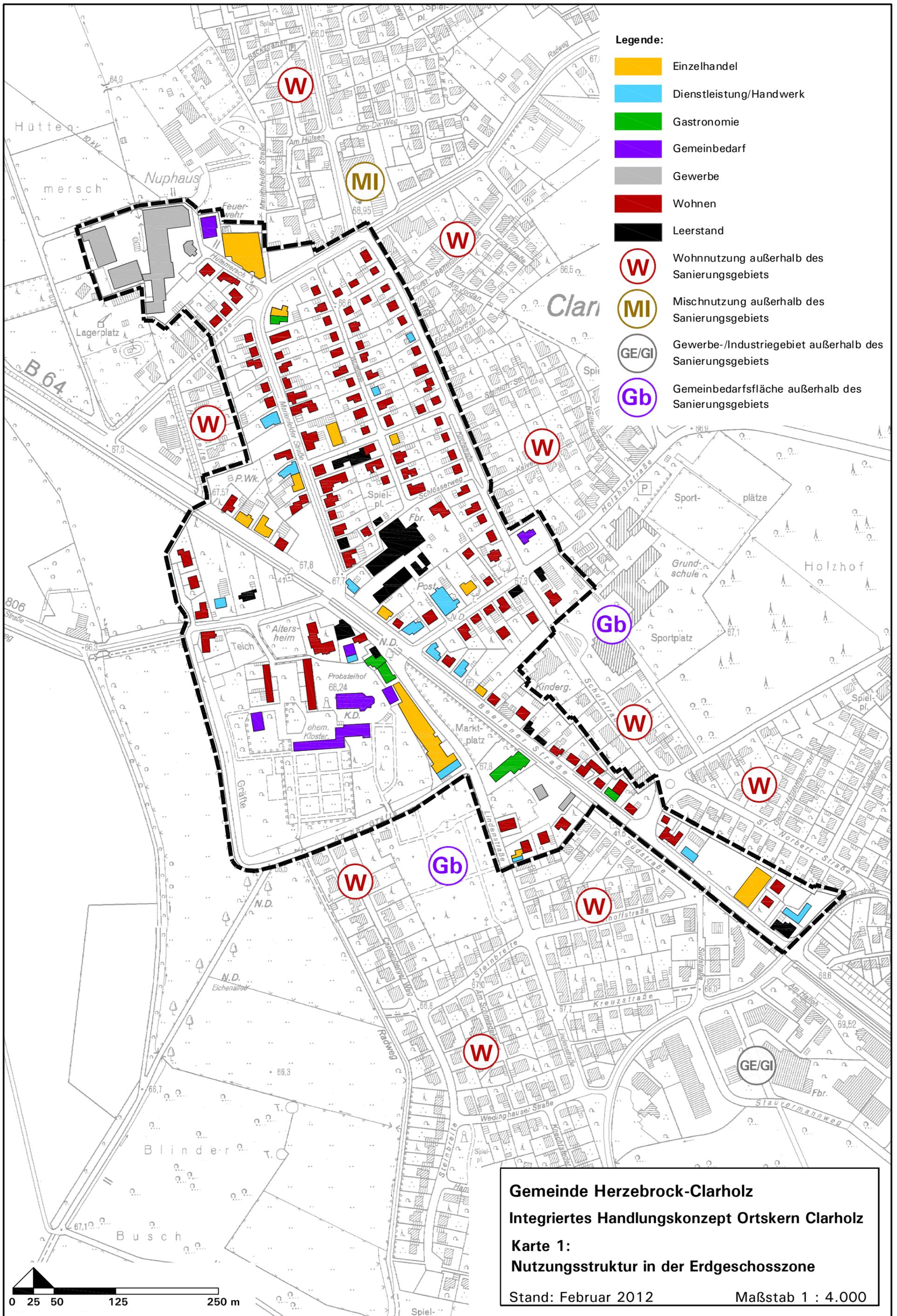
- Eckgebäude Gastwirtschaft seit 1913, Nutzungsaufgabe 1995
- Verwaltungsgebäude eines Spielautomatenherstellers

Zustand der Fläche:

- Leerstehende, unsanierte, z.T. baufällige bis ruinöse Bausubstanz, störend im Ortseingangsbereich

Entwicklungspotenzial:

- Abriss des Gaststättengebäudes
- Ansiedlung verträglicher Gewerbenutzungen (z.B. Verwaltungs-/Präsentationsräume ortsansässiger Gewerbebetriebe)
- ggf. im rückwärtigen Bereich ergänzt durch Wohnnutzung
- Gestaltung des Ortseingangsbereichs



Legende:

- Einzelhandel
- Dienstleistung/Handwerk
- Gastronomie
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Wohnen
- Leerstand
- W Wohnnutzung außerhalb des Sanierungsgebiets
- MI Mischnutzung außerhalb des Sanierungsgebiets
- GE/GI Gewerbe-/Industriegebiet außerhalb des Sanierungsgebiets
- Gb Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Sanierungsgebiets

Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Integriertes Handlungskonzept Ortskern Clarholz
Karte 1:
Nutzungsstruktur in der Erdgeschosszone
 Stand: Februar 2012 Maßstab 1 : 4.000

3.2. Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt

Die Gliederung der Nutzungsstruktur innerhalb des Sanierungsgebiets spiegelt sich teilweise auch in der städtebaulichen Struktur und Stadtgestalt wider. Während drei Teilbereiche jeweils eine i.W. einheitliche ablesbare Gestaltung aufweisen, sind andere Quartiere eher heterogen geprägt. Im Einzelnen stellt sich die städtebauliche Situation in den Teilbereichen wie folgt dar.

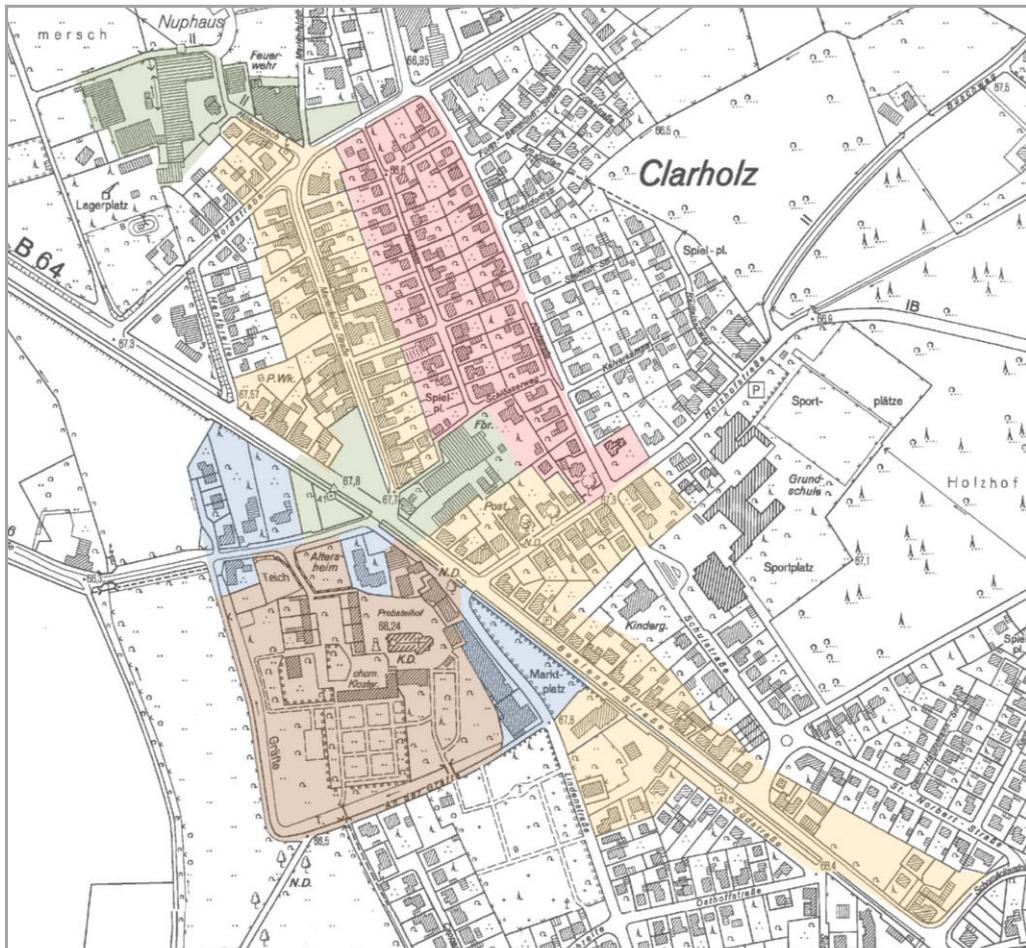


Abb. 27: Teilbereiche des Ortskerns

Historischer Ortskern

Die Entstehung des historischen Ortskerns von Clarholz geht zurück auf die Stiftungsgründung des Prämonstratenserklusters im Jahr 1133. Die ursprünglich Ende des 12. Jahrhunderts entstandene romanische Basilika erhielt ca. 1320 bis 1330 einen Umbau zur heute noch erhaltenen gotischen Hallenkirche. Erst in der Barockzeit Anfang des 18. Jahrhunderts wurde die repräsentative Propstei fertiggestellt. Später folgten der Ehrenhof, verschiedene Wirtschaftsgebäude und die Zehntscheune. Trotz des Abrisses einiger Gebäude Anfang des 19. Jahrhunderts infolge des Übergangs der Klosteranlage in den weltlichen Besitz ist heute noch ein großer Teil der alten Gebäudesubstanz erhalten.



Abb. 28: Luftbild des historischen Ortskerns (Ausschnitt)

Propstei und Klostergarten

Das überwiegend denkmalgeschützte Kloster-Ensemble weist einen ortsbildprägenden Charakter auf. Besonders die Propstei als zweigeschossiger roter Ziegelbau mit hell verputztem Sockel, Kellergeschoss und drei imposanten Freitreppen hat auch aufgrund seiner Gebäudehöhe und -länge eine beeindruckende Wirkung. Sichtbeziehungen bestehen u.a. aus dem westlich angrenzenden freien Landschaftsraum und aus der südlich gelegenen Wohnsiedlung an der Steinbreite.

Sowohl die Fassade als auch das rote Walmdach des ehemaligen Klosters weisen einen eher schlechten Erhaltungszustand auf. Das historische Feldsteinpflaster auf dem Vorplatz ist weitgehend ursprünglich erhalten, aber in seiner Struktur sehr uneben und somit nicht barrierefrei. Hier besteht ein dringender Handlungsbedarf zur Sanierung, um die Gesamtwirkung des historischen Quartiers nicht zu beeinträchtigen.



Abb. 29: Südfassade der Propstei

In den Jahren 2001 bis 2004 wurde die Klosteranlage Clarholz mit Hilfe von Fördermitteln des Landes NRW und der Gemeinde aufwendig nach barockem Vorbild im 17. und 18. Jahrhundert umgestaltet. Ziel war unter gartenkünstlerischen Aspekten die ursprüngliche Konzeption des Parks wieder erlebbar zu machen. Blickbeziehungen, Wege und Plätze wurden in weiten Teilen wiederhergestellt. Ein Irrgarten wurde nach alter Vorlage neu angelegt und die Gräfte wurde erneuert. Die Gemeinde hat sich bewusst dazu entschieden, die meisten Wege nicht zu pflastern, sondern sie in einer einheitlichen Gestaltung mit kleinen, hellen Steinen zu schottern. Die Wege befinden sich überwiegend in einem guten Zustand, ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt. Der Klostergarten weist insgesamt eine klare Gestaltung auf und verfügt über eine gute Aufenthaltsqualität.

Der Fuß- und Radweg entlang der Gräfte, die das gesamte Kloster-Ensemble umfasst, wird von einer alten Eichenallee eingerahmt. Die hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität wird durch den schlechten Zustand der asphaltierten Wegeoberfläche gemindert. Hier besteht ein dringender Sanierungsbedarf. Unter Erhalt des alten, ortsbildprägenden Baumbestands würden eine neue Wegepflasterung oder eine Ausführung z.B. mit Dolomitsand und die Ergänzung von Sitzbänken zu einer deutlichen Stärkung der Aufenthaltsqualität führen. Die Wahl und Position der Absperrpfosten gilt es aus gestalterischen Aspekten und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit zu überdenken. Schleichverkehre von Anwohnern der Straße „An der Gräfte“ sollen weiterhin vermieden werden.



Abb. 30: Fuß- und Radweg an der Gräfte

Im Bereich der Rückseite der Bebauung am Marktplatz, die zum Klostergarten orientiert ist, ist jedoch eine geschlossene, einheitliche Eingrünung, wie z.B. eine Buchenhecke, ausgeblieben. Die vorhandenen Sträucher sind bisher noch sehr klein. Hier besteht entlang der unterschiedlich gestalteten, meist zweigeschossigen Gebäude und der verschiedenen baulichen Einfriedungen ein Gestaltungsdefizit, das den Gesamteindruck des aufwendig aufgewerteten Klostergartens schmälert.

Zehntscheune und Marställe

Die nordwestlich des ehemaligen Klosters gelegene Zehntscheune stellt einen eineinhalbgeschossigen Fachwerkbau mit roten Ziegelsteinen, großen Scheunentoren und steilem, rot eingedektem Krüppelwalmdach dar. Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde vor einigen Jahren aufwendig saniert, es befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Dies trifft ebenso auf die St. Laurentius-Kirche, das südlich anschließende zweigeschossige, weiß verputzte Pfarrhaus und auf die nördlich gelegenen ehemaligen Marställe zu. Die ein- bis zweigeschossigen Zeilenbauten der Marställe haben rote Walmdächer, weiße Putzfassaden, die Fenster und Türen sind beigefarben eingerahmt. Die Gebäude wurden vor einigen Jahren saniert und zu Wohnungen umgenutzt. Die angrenzenden Freiflächen sind als Privatgärten angelegt und einheitlich mit Buchenhecken eingefriedet. Die Gestaltung fügt sich gut in das historische Gesamtbild ein.

Historische Einfahrt

Von der Letter Straße gelangt man von Norden über die gut erhaltene, mit Kopfstein gepflasterte, historische Einfahrt durch die ursprünglichen, mit Löwen bekrönten Torpfeiler auf den alten Wirtschaftshof. Hier bestehen direkte Wege- und Blickbeziehungen zum ehemaligen Kloster. Für die einfahrteinrahmenden Mauern im Bereich des Krautgartens und der Börne besteht dringender Handlungsbedarf, um weiterhin die ortsbildprägende Wirkung des historischen Ortskerns aufrecht zu erhalten. Das Mauerwerk weist einen maroden, bröckeligen Zustand auf, der kurzfristig behoben werden sollte.



Abb. 31: Mangelhafter Zustand der Mauern an der historischen Einfahrt zum Kloster

Die überwiegend zweigeschossigen historischen Gebäude am Kirchplatz und an der Straße An der dicken Linde stellen sich als Fachwerkbauten mit rotem Ziegelmauerwerk oder weiß gestrichenem Mauerwerk dar. Die Sattel- und Krüppelwalmdächer sind i.W. traditionell rot eingedeckt. Das zum Kirchplatz orientierte Gebäude hebt sich von den an der Straße ausgerichteten Fachwerkhäusern ab und weist die gleiche städtebauliche Struktur wie das Kloster auf. Insgesamt haben die Gebäude einen guten Erhaltungszustand, sie wurden z.T. aufwendig saniert. Die leerstehenden Anbauten im Bereich des ehemaligen Busunternehmens unmittelbar an der Straße An der dicken Linde stellen jedoch aufgrund der baulichen Materialien und Formen eine Art Fremdkörper im gesamten Ensemble dar. Nur ein Rückbau dieser Gebäudeteile kann zu einer Aufwertung des Gesamtbilds führen.

An der dicken Linde

Darüber hinaus fällt besonders die Gestaltung und Gliederung der Straße An der dicken Linde negativ auf. Die Oberfläche weist einen sehr schlechten Zustand auf, es fehlt eine der angrenzenden historischen Bausubstanz angemessene Gestaltung und Gliederung durch Bäume oder andere Grünelemente. Der Zustand der ehemals gewerblich genutzten Gebäude sowie die mangelhafte Straßengestaltung führen zu einer deutlichen Minderung der Aufenthaltsqualität. Positiv stellt sich derzeit nur der Übergangsbereich zu Marktplatz und Lindenstraße dar, der im Rahmen der dortigen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (s.u.) mitgestaltet wurde. Hier werten u.a. hochwertige Möblierungen den Platzbereich auf.

Der ca. 0,3 ha große Kirchplatz stellt sich aktuell als Rasenfläche mit einem dichten Bewuchs älterer Laubbäume dar. Einzelne anthrazit gepflasterte Wege kreuzen den gesamten Platz. Zurzeit bietet der Kirchplatz keine attraktiven öffentlichen Sitzmöglichkeiten. Die Aufenthaltsqualität ist zudem durch die Dunkelheit, verursacht durch die dichten Baumkronen

Kirchplatz

stark gemindert. Erst ein behutsamer Rückschnitt bzw. eine teilweise Entfernung des alten Baumbestands und eine Ergänzung mit Sitzbänken sowie von generationenübergreifenden Nutzungsmöglichkeiten können zu einer deutlichen gestalterischen und funktionalen Aufwertung des bisher untergenutzten Kirchplatzes beitragen (z.B. durch Gestaltung einer Teilfläche als Bouleplatz, den u.a. ältere Menschen in ihrer Freizeit nutzen können).

Die insgesamt hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Klosteranlage im historischen Ortskern kann durch einzelne, kleinere Maßnahmen gestärkt werden. Dies führt zu einer Optimierung der Gesamtwirkung des Kloster-Ensembles.

Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren

Bauliche Strukturen

Der Wohnsiedlungsbereich entlang von Kirchstraße und Wulfbrede im Norden des Sanierungsgebiets weist eine weitgehend homogene Gestaltung auf. Hier bestehen auf tiefen Grundstücken meist kleine ein- bis ein- und einhalbgeschossige ältere Siedlungshäuser aus den 1950er Jahren mit steilen Dachneigungen (um 50°) und roten oder anthrazitfarbenen Satteldächern. Als Fassadenmaterial überwiegen roter Klinker und heller Putz. Dies gilt grundsätzlich sowohl für die Altbaubestände als auch für die Neu- bzw. Anbauten. In den Wohngebäuden sind meist ein bis zwei Wohnungen untergebracht. Die weitgehend ursprünglich erhaltene Gebäudestellung der Siedlungshäuser lässt das Bild einer durchgehend geschlossenen Raumkante in der Kirchstraße und der Straße Wulfbrede entstehen.

Die Siedlungshäuser wurden überwiegend saniert, es bestehen bereits viele Anbauten. Diese fügen sich in ihrer Kubatur, Gebäudestellung und Materialwahl nicht immer in das städtebauliche Gesamtgefüge ein. Der positive Gesamteindruck des guten baulichen Zustands der Gebäude in diesem Quartier wird durch einzelne Häuser mit deutlichem Sanierungsbedarf unterbrochen. Diese treten aufgrund der Seltenheit besonders hervor.

Trotz der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden ist ein weiterer Handlungsbedarf vor dem Hintergrund der älter werdenden Bevölkerung, ähnlich wie in anderen Clarholzer Wohngebieten, nicht auszuschließen. So hat z.B. eine Umfrage im Rahmen der Wohnbaulandbedarfs-ermittlung gezeigt, dass die Hauseigentümer auch im höheren Alter nicht aus ihren Immobilien ausziehen wollen. Daraus ergeben sich u.a. Hinweise auf zukünftig erforderliche Umbaumaßnahmen (z.B. Änderung der Grundrisse, barrierefreie Gestaltung).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Sicherung attraktiver innerörtlicher Wohnstandorte ist im Zuge weiterer Sanierungsmaßnahmen aber auch darauf zu achten, dass Immobilienbesitzer hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen durch die Gemeinde beraten und unterstützt werden.



Abb. 32: Wohngebäude mit Sanierungsbedarf an der Straße Wulfbrede

Die Kirchstraße wurde vor gut 20 Jahren mit Hilfe von Fördermitteln umgestaltet und neu gegliedert. Im Zuge der inzwischen langjährigen Nutzung der umgebauten Straßenführung hat sich gezeigt, dass die Parkplatzinsel nach Süden und Norden anders abgerundet werden musste, um eine problemlose Durchfahrt mit dem Schulbus zu ermöglichen. Insbesondere an den Einmündungsbereichen im Norden auf die Marienfelder Straße und im Süden auf die Holzhofstraße kommt es aufgrund der vorhandenen Eingengungen regelmäßig zu einer Stockung des Verkehrsflusses.

Kirchstraße

Ein deutliches Gestaltungsdefizit besteht inzwischen auf der Kirchstraße im Bereich der Parkplatzinsel. Die Bepflanzung ist z.T. eingegangen oder die Beete sind durch Bodendecker oder Wildkräuter zugewuchert. Die Anzahl der Einzelbäume hat im Laufe der Jahre deutlich abgenommen. Hier könnte eine Neuordnung der gesamten Fläche verbunden mit einer Neubepflanzung mit Einzelbäumen oder Laubheckenstrukturen zu einer gestalterischen Aufwertung und Stärkung der Aufenthaltsqualität auf dem Platz beitragen.

Zudem weisen die Außenanlagen der evangelischen Kirche im Eckbereich zur Holzhofstraße Gestaltungsmängel auf. Die Flächen stellen sich aktuell als Rasenflächen mit weg begleitenden Blumenbeeten dar. Hier fehlt eine bebauungersetzende Bepflanzung, die den Kreuzungsbereich räumlich fasst. Darüber hinaus bestehen auf der Fläche keine angemessenen Sitzmöglichkeiten. Besonders in dieser exponierten Lage sollte eine gestalterische Aufwertung erfolgen; vorstellbar sind z.B. mindestens 1,20 m hohe Laubhecken zur Fassung der Straßenzüge sowie ein großkroniger, einzelner Laubbaum im Eckbereich.

Abgesehen vom nördlichen Teilstück weist die asphaltierte weitgehend gemischte Verkehrsfläche der Straße Wulfbrede und des Schlösserwegs

Wulfbrede

eine schlechte Qualität auf. Der Asphalt wurde mehrfach geflickt und ist nun mit diversen Löchern versehen. Eine Begrünung fehlt in der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt. Hier sollte eine Neugestaltung und Neugliederung der Straße vorgenommen werden, um die Aufenthaltsqualität zu stärken.



Abb. 33: Erneuerungsbedarf der Straße Wulfbrede

Einer gestalterischen Aufwertung bedarf auch der Kinderspielplatz am südlichen Ende der Straße Wulfbrede. Hier könnte bereits ein Rückschnitt der umgebenden dichten Eingrünung sowie eine altersgerechte Anpassung und Erneuerung der Spielgeräte zu einer deutlichen Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen. Angemessene Sitzmöglichkeiten sollten die bestehende Möblierung ergänzen.

Innerörtliche Gewerbebrachen

Im Sanierungsgebiet Clarholz liegen mehrere innerörtliche Gewerbebrachen im Siedlungszusammenhang, die sich zum einen aufgrund ihrer Nutzung und zum anderen wegen ihrer baulichen Kubatur und Gestaltung deutlich von ihrer umliegenden Bebauung abheben oder bestehende bauliche Strukturen unterbrechen. Ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld ist nicht gegeben.

*Kreuzungsbereich
Marienfelder Straße/
Beelener Straße/
Letter Straße*

Die Flächen der seit 2002 Jahren brach gefallenen Fleischfabrik waren zunächst noch geprägt durch alte, leerstehende Produktions- und Bürogebäude in schlechtem baulichen Zustand sowie ein voll versiegeltes Betriebsgelände. Aufgrund der exponierten Lage im Eingangsbereich zum Ortskern stellte diese alte, zerfallene Bausubstanz einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar, der einen dringenden Handlungsbedarf erforderlich machte. Die einzige Option zur Behebung dieser gestalterisch untragbaren Situation war der Rückbau der Gebäudesubstanzen, der 2006 realisiert werden konnte. Seitdem ist das ehemalige Fabrikgelände durch eine ungestaltete Grünfläche ohne sinnvolle Nachnutzung geprägt. Die zurzeit auf den Freiflächen aufgestellten großflächigen Werbeanlagen sind das Resultat eines ungenehmigten Wildwuchses. Mit dem Abriss der Gebäude

und sonstigen baulichen Anlagen verschwanden auch die bis dahin entlang von Marienfelder Straße und B 64 prägenden Raumkanten, was den ungegliederten Eindruck des öffentlichen Raums hier zusätzlich verstärkt.



Abb. 34: Gewerbebrache im Kreuzungsbereich Marienfelder/Beelener Straße

Aufgrund der innerörtlichen, exponierten Lage ist somit eine gestalterische Aufwertung des Standorts weiterhin dringend erforderlich. Da die Realisierung einer erneuten Bebauung bisher nicht erfolgreich war, ist zur Aufwertung des Ortsbilds nach dem Entfernen jeglicher Werbeschilder vorerst die Umsetzung akzeptabler Zwischennutzungen mit kontrollierten, durch die Gemeinde gesteuerten, wechselnden Maßnahmen des Stadtmarketings zu empfehlen (z.B. qualitativ hochwertige Präsentation ortsansässiger Firmen wie einer Gärtnerei oder eines Tischlers). Abschließend ist jedoch aus gestalterischer Sicht die Schaffung neuer baulicher Raumkanten unerlässlich.

Das ca. 0,8 ha große Schlösser-Areal an der Beelener Straße ist vor wenigen Jahren brach gefallen. Die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Fleisch- und Wurstfabrik sowie Neben- und Werbeanlagen und die Eisentore sind aber noch weitgehend erhalten. An einigen Stellen sind Ansätze eines Abrisses zu erkennen. Die Produktionshallen und Verwaltungsgebäude weisen ein unterschiedliches Entstehungsalter auf und haben daher auch verschiedene Gestaltungsmerkmale. Die Fassadenmaterialien variieren vom roten Backstein des ältesten Fabrikgebäudes über hellen Putz beim zweigeschossigen Verwaltungsgebäude bis hin zu beigefarbenen Metallplatten im Bereich der ehemaligen An- und Ablieferung. Großformatige Werbeanlagen sind einerseits an den Fassaden und andererseits auf dem Dach der Fabrik angebracht. Es überwiegen Flachdächer, teils haben die Gebäude auch flach geneigte Satteldächer.

Schlösser-Areal

Während die an die Gewerbebrache angrenzenden zweigeschossigen Gebäude entlang von Marienfelder Straße und Holzhofstraße Gebäudehöhen von maximal ca. 12,5 m aufweisen, sind die Wohnhäuser an Wulfbrede und Kirchstraße maximal 10 m hoch. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf dem Schlösser-Areal weisen aber Höhen von bis zu 14 m

auf. Hinzu kommen bis zu 8 m hohe Mobilfunkanlagen, die auf den Dachflächen der Fabrik installiert worden sind. Die Gebäude sind zudem bis zu 75 m lang und heben sich somit deutlich von der umgebenden durch Wohn- und Mischnutzung geprägten, eher kleinteiligen Bebauung ab.



Abb. 35: Schlösser-Areal

Das Schlösser-Areal wirkt sich in seinem derzeitigen Erscheinungsbild insgesamt in dieser innerörtlichen Lage aufgrund seiner baulichen Kubatur und den mit dem Leerstand verbundenen schlechten Gesamteindruck sehr negativ auf das Ortsbild aus. Nur ein Rückbau der alten Gebäudesubstanz und eine städtebauliche Neuordnung der gesamten Fläche verbunden mit der Prüfung angemessener Nachnutzungsoptionen können zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen und ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld ermöglichen.

Gewerbebrache im Bereich Hütemersch

Der Bereich Hütemersch im Norden des Sanierungsgebiets ist seit vielen Jahren gewerblich geprägt. Die überwiegend in einfacher Bauweise errichteten Betriebsgebäude der ehemaligen Zimmerei stehen seit einiger Zeit leer und weisen inzwischen aufgrund des auffälligen Sanierungsstaus und des Alters einen schlechten baulichen Zustand auf. Die verwendeten Fassadenmaterialien variieren zwischen Holz, weißem Putz, rotem Klinker, Trapezblechen und Faserplatten. Dieser heterogene Gesamteindruck bildet sich auch im Materialmix der flach geneigten Satteldächer ab. Die ungeordneten und ungepflegten Lagerflächen und Außenanlagen beeinträchtigen ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild des Standorts. Besonders der Spänebunker hat aufgrund seiner Höhe von ca. 20 m eine ausgeprägte Fernwirkung auf den angrenzenden freien Landschaftsraum. Die bis zu 10 m hohen Mobilfunkmasten verstärken diese Wirkung. Der gesamte Bereich hebt sich durch seine baulichen Kubaturen, die Höhenentwicklung und die Materialien deutlich vom südlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ab. Zudem ist aufgrund der fehlenden Eingrünung des Gewerbestandorts eine mangelhafte Ortsrandgestaltung im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum nach Norden und Westen erkennbar. Ein Rückbau der alten Gebäudesubstanz und eine standortgerechte Umnutzung der gesamten Fläche (z.B. für Wohnbebauung)

würden zu einer gestalterischen Aufwertung und zu einem angemessenen Einfügen in das städtebauliche Umfeld beitragen.



Abb. 36: Gewerbestandort im Bereich Hütemersch

Bebauung entlang ortsbildprägender Straßenzüge

Die Bebauung entlang von Marienfelder Straße, Holzhofstraße und Beeleener Straße ist von Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit gekennzeichnet. Die ältesten Häuser stammen z.T. aus den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts sowie teilweise aus den 1920er und 1930er Jahren. Nachverdichtungen und ergänzende Bebauungen wurden vorwiegend in den 1970er bis 1980er, teilweise auch erst in den 2000er Jahren vorgenommen. Gemeinsamkeiten bestehen hinsichtlich Geschossigkeit, Gebäudeausrichtung, Dach- und Fassadengestaltung. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude weisen i.W. eine traufständige Gebäudeausrichtung, eine offene Bauweise, vorwiegend Sattel- und Walmdächer sowie rote Backsteinfassaden, die teilweise durch Putzelemente ergänzt sind, auf. Die ursprünglichen Fassaden sind nur in einigen Fällen erhalten und fachgerecht saniert worden. Häufiger erkennbar ist eine Überprägung z.B. durch geänderte Fensterausschnitte, Verklinkerungen oder den Einbau von Fensterfronten bei Geschäften im Erdgeschoss. Die bauliche Fassung des Straßenraums wirkt durch die straßenbegleitende Bebauung in größeren zusammenhängenden Bereichen als geschlossene Raumkante. Einzelne Baulücken unterbrechen diese Wirkung.

Entlang der Holzhofstraße sind noch einige sogenannte „Kaffeemühlenhäuser“ aus den 1920er bis 1930er Jahren erhalten. Typisch für diese zweigeschossigen Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten sind ihr ursprünglich quadratischer Grundriss und das Walmdach. Die Fassade ist zur Straßenseite hin häufig durch Erker aufgelockert. Rote Backsteinfassaden überwiegen.

Holzhofstraße



Abb. 37: „Kaffeemühle“ an der Holzhofstraße

Die Bausubstanz ist weitgehend gut erhalten bzw. saniert. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht aber im erweiterten Kreuzungsbereich von Holzhof- und Schulstraße. Hier entfalten unsanierte sowie nachträglich umgestaltete Fassaden und Dächer eine negative Wirkung, darunter das ortsbildprägende Gebäude einer ehemaligen Hofstelle. Im Kreuzungsbereich mit der Beelener Straße beeinträchtigen die von der umliegenden Bebauung deutlich abweichende Flachdachform und die z.T. als Fassadenmaterial integrierten Trapezbleche des Sparkassengebäudes das städtebauliche Gesamtgefüge. Dieser Eindruck wird durch die markante Lage verstärkt.



Abb. 38: Gestaltungsmängel am Sparkassengebäude

Öffentlicher und privater Raum sind in der Holzhofstraße weitgehend gegliedert und ebenso wie die Stellplätze entlang der Straße und vor den Gebäuden visuell voneinander getrennt. Den Straßen- und Übergangsbereich gliedernde Elemente sind neben unterschiedlichen, aufwendigen Pflasterungen auch angelegte Beete mit Bodendeckern, gepflanzte Stauden und Hecken sowie gestaltete Vorgärten. Die bestehenden, straßenbegleitenden alten Platanen wurden gut in die Straßengestaltung einbezogen. Hochwertige Fahrradständer und Beeteinfassungen tragen zudem zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung der Holzhofstraße bei. Mit dieser durch Straßenbau-Fördermittel unterstützten umfassenden Neugestaltung des Straßenabschnitts zwischen Beelener Straße und Schulstraße Ende der 2000er Jahre erfolgte zudem ein weitgehend barrierefreier Aufbau. Das Aufgreifen gestalterischer Elemente aus dem Bereich der Lindenstraße (s.u.) auf der gegenüberliegenden Seite der B 64 trägt dazu bei, dass der Zusammenhang zwischen struktureller Gliederung und funktionaler Nutzung als Versorgungsschwerpunkt im Bereich der Holzhofstraße hergestellt wird. Insgesamt hat die Neugestaltung zu einer Stärkung der Aufenthaltsqualität beigetragen.



Abb. 39: Neugestaltung der Holzhofstraße

Entlang der Beelener Straße finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude unterschiedlichen Alters. Neben einigen alten zweigeschossigen Backsteingebäuden wurde der Straßenzug überwiegend in den 1970er bis 1980er Jahren und teilweise in den 2000er Jahren nachverdichtet. Die ursprünglichen Backsteinhäuser sind in ihren Fronten jedoch z.T. deutlich, insbesondere im Bereich der Fensteröffnungen und -formen, überprägt worden. Nur wenige dieser alten Gebäude sind noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten und wurden aufwendig saniert. Die Dachlandschaft entlang des Straßenzugs ist größtenteils durch Sattel-, z.T. auch durch Walmdächer mit unterschiedlichen Giebelaufbauten geprägt.

Beelener Straße



Abb. 40: Handlungsbedarf entlang der Beelener Straße

Die Gebäude entlang der Beelener Straße befinden sich überwiegend in einem guten baulichen Zustand. Jedoch wirken die zwischenliegenden unsanierten bzw. stark überprägten und z.T. leerstehenden Gebäude negativ auf das gesamte Straßenbild. Eine Konzentration dieser Gebäude ist im Bereich zwischen der alten Gastwirtschaft und dem Baustoffhandel beidseits der Bundesstraße zu erkennen. Besonders entlang der Fläche des Baustoffhandels wirken sich großformatige Werbeanlagen, Fahnenstandorte, uneinheitliche Einfriedungen und alte Bausubstanz negativ auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Hinzu kommen einzelne Gebäude im Abschnitt zwischen der Kreuzung B 64/Marienfelder Straße und dem nördlichen Ortseingang sowie im südlichen Ortseingangsbereich.

Der Handlungsbedarf erstreckt sich sowohl auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. vorderer Teil der Huckenbeck-Gastwirtschaft) als auch auf Aufwertungsmaßnahmen der Fassaden und den Rückbau einzelner Gebäude. Letzterer wird neben einem ehemaligen Wohnhaus insbesondere für das leerstehende Gasthaus im südlichen Eingangsbereich vorgeschlagen. Die unsanierte und z.T. baufällige Bausubstanz wirkt sich besonders an diesem exponierten Standort im Ortseingangsbereich negativ auf den gesamten Ortskern aus.



Abb. 41: Baufällige Gastwirtschaft am südlichen Ortseingang

Die Bebauung entlang der B 64 ist überwiegend nördlich des Verkehrszugs ausgeprägt. Hier bestehen in größeren zusammenhängenden Bereichen klare Raumkanten hin zum Straßenraum. Unterbrochen werden diese einerseits südlich zwischen Schomäcker- und Schulstraße durch die Stellplätze des Lebensmittelmarkts und andererseits durch den Bereich der Gewerbebrachen im Kreuzungsbereich Marienfelder Straße/Beelener Straße. Im Übergang zum Straßenraum finden sich nur wenige gliedernde Elemente, meist durch kleine bepflanzte Vorgärten.

Fuß- und Radweg sind durch unterschiedliche Oberflächenmaterialien und die zusätzliche optische Markierung eindeutig voneinander getrennt. Jedoch ist die Qualität der Oberflächengestaltung durch Ausbesserungen und Unebenheiten merklich gemindert. Vor dem Hintergrund eines Zweirichtungsradwegs und der gleichzeitigen Nutzung durch Fußgänger ist der Weg außerdem zu schmal. Der gesamte Straßenbereich wirkt hingegen aufgrund der breiten Straße, dem parallel verlaufenden Gleiskörper und durch die weitgehend fehlende Bebauung südlich entlang der B 64 als Barriere zwischen den Siedlungsbereichen beidseits der Bundesstraße. Mangelhaft erweist sich zudem das Defizit an gliedernden Bäumen und weiteren Grünelementen entlang der Bundesstraße. Durch die fehlende räumliche Fassung des Straßenraums wirkt dieser deutlich überdimensioniert. Zur Verbesserung dieser Situation und damit zur Aufwertung des Ortsbilds und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität ergibt sich hieraus ein deutlicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung und optischen Verkleinerung (s. Kapitel 3.3).



Abb. 42: Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Beelener Straße

Auch entlang der Marienfelder Straße sind vereinzelt Backsteingebäude aus den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts erhalten und saniert. Daneben überwiegen, ähnlich der Situation entlang der Beelener Straße, Gebäude aus den 1970er bis 1980er Jahren. Aufgrund des Rückbaus von baulichen Anlagen (Fleischfabrik im Kreuzungsbereich s.o., baufälliges ungenutztes Wohngebäude) entlang der westlichen Straßenseite werden

Marienfelder Straße

die sonst überwiegend geschlossenen Raumkanten unterbrochen. Diese charakteristischen baulichen Strukturen setzen sich auch entlang der Nordstraße fort. Störend aufgrund abweichender Baumaterialien und Fassadengestaltung sowie unbefestigter und ungestalteter Vorbereiche wirkt das an der Marienfelder Straße liegende Gebäude mit Kostümverleih und Gastronomiebetrieb in Höhe des Kreuzungsbereichs Nordstraße/Hüttemersch.

Die Bebauung östlich der Straße ist häufig durch kleine gestaltete Vorgärten oder aufgestellte Blumenkübel vom Straßenraum getrennt. Straßengeleitende kleinkronige Zierobstgehölze tragen jedoch nur teilweise zu einer Zonierung und Gliederung des öffentlichen Raums bei. Westlich der Straße grenzen ungestaltete oder gepflasterte Vorzonen der Gebäude direkt an den gepflasterten Fußweg. Gliedernde Grünzonen oder gestaltete Vorderbereiche fehlen entlang dieser Straßenseite vollständig.



Abb. 43: Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Marienfelder Straße

Die Fußwege bestehen häufig aus quadratischen, großformatigen Pflastersteinen, teilweise wurden Abschnitte im Rahmen von Ausbesserungsmaßnahmen asphaltiert. Durch die zu einem Großteil versiegelten Gebäudevorderbereiche, uneinheitliche Materialien und Defizite hinsichtlich der Eingrünung fehlt entlang dieses Straßenzugs eine klare Zonierung des öffentlichen und privaten Raums. Verstärkt wird der durch uneinheitliche Materialien und Farben hervorgerufene unruhige Charakter durch provisorische weiße Stellplatzmarkierungen in Teilbereichen des westlichen Fußwegs. Insgesamt weisen die Gehwegbereiche neben dem Gestaltungsdefizit auch einen Handlungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Dessen Ursache liegt in den Unebenheiten der Gehwegoberflächen, hervorgerufen durch sich hebende und senkende Großpflastersteine sowie herausstehende Kanaldeckel. Ähnlich der Gehwegbereiche weist auch die Fahrbahn der Marienfelder Straße einen erheblichen Handlungsbedarf auf.

Auch hier ist die Qualität der Oberflächen durch zahlreiche Ausbesserungsmaßnahmen beeinträchtigt. Zudem fehlen eindeutige Fahrbahnmarkierungen entlang des als Landesstraße eingestuftes Verkehrswegs. Somit besteht hinsichtlich der Gestaltung und Neugliederung des gesamten Straßenraums einschließlich der Seitenbereiche entlang der Marienfelder Straße ein erheblicher Aufwertungsbedarf (s. Kapitel 3.3).



Abb. 44: Handlungsbedarf entlang der Marienfelder Straße

Sonstige Bereiche unterschiedlicher Entstehungszeit

Die Bebauung in den Bereichen Marktplatz/Lindenstraße sowie an der Letter Straße/Propsteihof sind durch heterogene Strukturen geprägt, die sich in den differenzierten Zeiträumen ihrer Entstehung begründen. Die historischen Bausubstanzen wurden jedoch z.T. deutlich überprägt sowie durch Neubauten im Ortsrandbereich ergänzt.

Die Bebauung südwestlich des Marktplatzes ist insgesamt uneinheitlich gestaltet und heterogen geprägt. Die z.T. historische Bausubstanz wurde deutlich überformt und durch unmaßstäbliche Anbauten in den letzten drei Jahrzehnten erweitert. Die geschlossene Bebauung wirkt aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung sowie differierenden Dach- und Fassadengestaltung als deutlicher städtebaulicher Missstand. Angrenzend an die historische Bausubstanz des Kloster-Ensembles folgt im Norden ein zweieinhalbgeschossiges Gebäude, das ursprünglich etwa aus der Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts stammt. Es wurde im Laufe der Jahre durch eine helle Verklinkerung und diverse Umbauten stark überprägt. Das mit einem Sattel- und Walmdach eingedeckte Haus wirkt sich besonders aufgrund seiner baulichen Kubatur sowie seiner markanten Lage am Platz negativ auf das städtebauliche Umfeld aus. Daran schließt sich ein ein- bis zweigeschossiger Gebäudekomplex mit Satteldach, rotem Mauerwerk und ausgebautem Dachgeschoss an. Unterschiedlich gestaltete Balkone lassen das Erscheinungsbild zusätzlich unruhig wirken. Südlich folgt im Bereich des Discounters ein eingeschossiger Flachdachbau mit Mauerwerk und Glasfassade. Den Abschluss bildet ein hell verputztes zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlich zwei genutzten Dachebenen. Besonders die durch unterschiedliche Baumaterialien geprägte Erdgeschosszone wirkt sich negativ auf das städtebauliche Gesamtgefüge aus.

*Marktplatz/
Lindenstraße*



Abb. 45: Mangelhafte Baugestaltung am Marktplatz

Im Gegensatz zu den baulichen Strukturen wurde der Marktplatz einschließlich der Lindenstraße selbst im Rahmen einer umfassenden Sanierung Ende der 2000er Jahre neu gestaltet und strukturiert. Der Bereich ist heute durch sanierte Wege, eine dezente Farbgestaltung der Oberflächen (Fußwege in Braun-Rottönen gepflastert, Straße asphaltiert) und eine barrierefreie Gestaltung charakterisiert. Die Randbereiche sind durch Pflanzinseln bzw. Grünstreifen gegliedert, der Marktplatz selbst durch Buchenhecken gefasst und mit einzelnen Bäumen durchsetzt – sowohl entlang der Lindenstraße als auch entlang der Bahntrasse/B 64. Die Pflanzungen im Übergang zur Beelener Straße dienen zugleich als „Sichtschutz“ für die größere Parkfläche sowie zur Einfassung eines zentralen Containerstandorts.

Der Platzbereich selbst ist durch asphaltierte Fahrgassen und eine farblich abgehobene Pflasterung für die Stellplätze gegliedert. Der zentral neu angelegte Übergang vom Parkplatz zu den Lebensmittelmärkten ist für Fußgänger nochmals deutlich durch eine Unterbrechung vom Asphalt durch einen gepflasterten Bereich kenntlich gemacht. Durch die gleichzeitige Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz und Festgelände ist die Oberfläche in diesem Bereich vollständig versiegelt, gliedernde Grünstrukturen fehlen. Hinsichtlich einer gestalterischen Aufwertung mit Hilfe von Grünelementen ergibt sich hier ein Konflikt aufgrund des zusammenhängenden Flächenbedarfs für die Feste. Ein weiteres Defizit stellt die fehlende Einfriedung der Sammelstelle für Einkaufswagen dar.

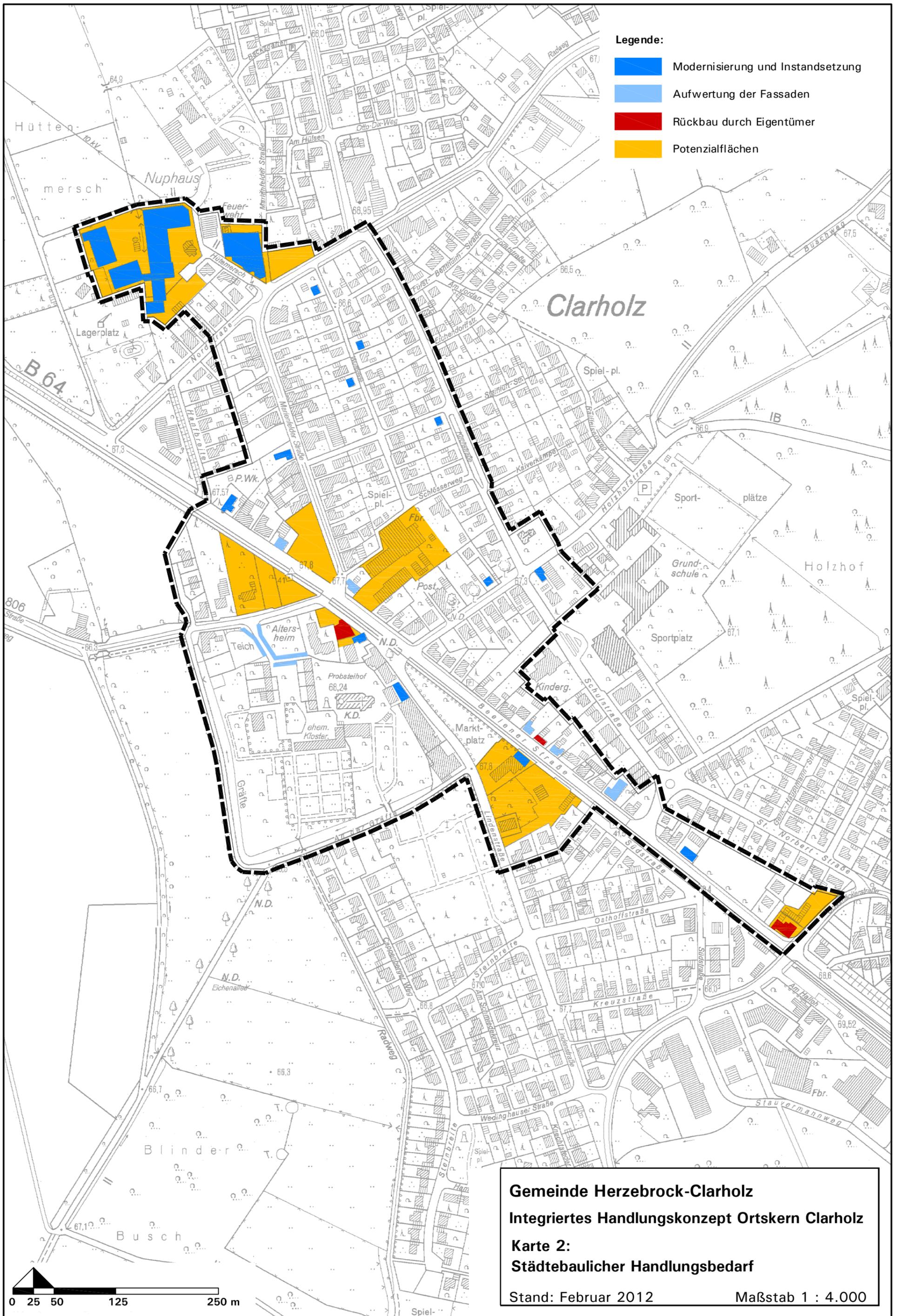
*Altenwohnhaus/
Letter Straße*

Das Altenwohnhaus stellt ein überproportionales Gebäude im Übergang zum historischen Kloster-Ensemble dar, das in den 1970er Jahren errichtet wurde. Das L-förmige, dreigeschossige Haus weist eine durch roten Klinker und grau gefasste Balkone unterbrochene Fassade auf. Das Gebäude weicht aufgrund von Höhenentwicklung, Kubatur, Dachgestaltung und verwendeter Materialien deutlich von den umgebenden baulichen Strukturen ab und wirkt dadurch als Fremdkörper im historischen Ortskern. Die Stellplatzanlagen sind durchgängig gepflastert und lassen ein Defizit an strukturierenden Elementen (z.B. Grünstrukturen, farbliche Pflasterung) erkennen. Die der Straße abgewandten Bereiche werden durch den dichten Baumbewuchs stark verschattet, ungestaltete Rasenflächen sowie unzureichende Sitzmöglichkeiten beeinträchtigen hier die Aufenthaltsqualität zusätzlich.



Abb. 46: Altenwohnhaus an der Letter Straße

Die Wohnbebauung an der Letter Straße gegenüber dem Altenwohnhaus setzt sich aus altem Gebäudebestand in eineinhalb- bis zweigeschossiger Bauweise und einzelnen Neubauten zusammen. Gegenüber dem Altenwohnhaus prägen zwei ältere Villen, gekennzeichnet durch Walmdächer und weiße Putzfassaden, mit großen Grundstücken und ursprünglich aufwendig gestalteten Einfriedungen, das Straßenbild. Es schließen sich beidseits der Straße zwei ebenfalls alte Gebäude an, die gleichzeitig den Ortseingang markieren und zusammen mit der anschließenden alten Eichenallee eine Torsituation am Ortseingang bewirken. Die Gebäude selbst sind jedoch durch Anbauten und nachträgliche Fassadensanierungen überformt worden. Im rückwärtigen Bereich der alten Bausubstanz nördlich der Letter Straße wurden eineinhalbgeschossige Doppelhäuser mit roten Klinkerfassaden errichtet. Aufgrund der fehlenden Eingrünungen in diesem Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum weist der Ortsrand hier Gestaltungsdefizite auf.



Legende:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Aufwertung der Fassaden
- Rückbau durch Eigentümer
- Potenzialflächen

Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Integriertes Handlungskonzept Ortskern Clarholz
Karte 2:
Städtebaulicher Handlungsbedarf
 Stand: Februar 2012 Maßstab 1 : 4.000

3.3. Verkehrserschließung

Das Sanierungsgebiet Ortskern Clarholz wird i.W. durch die das Gebiet in Nordwest-Südost-Richtung querende Bundesstraße B 64 (Beelener Straße) sowie die davon abzweigende Landesstraße L 806 (Marienfelder/Letter Straße) erschlossen. Die genannten Straßenzüge binden das Sanierungsgebiet an den überörtlichen Verkehr an. Damit geht insbesondere auf der B 64 eine sehr starke Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr einher, infolgedessen eine Trennung in den historischen Ortskern südlich der Trasse und in die Bereiche unterschiedlicher Siedlungserweiterungen nördlich der Straße sowie Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

MIV

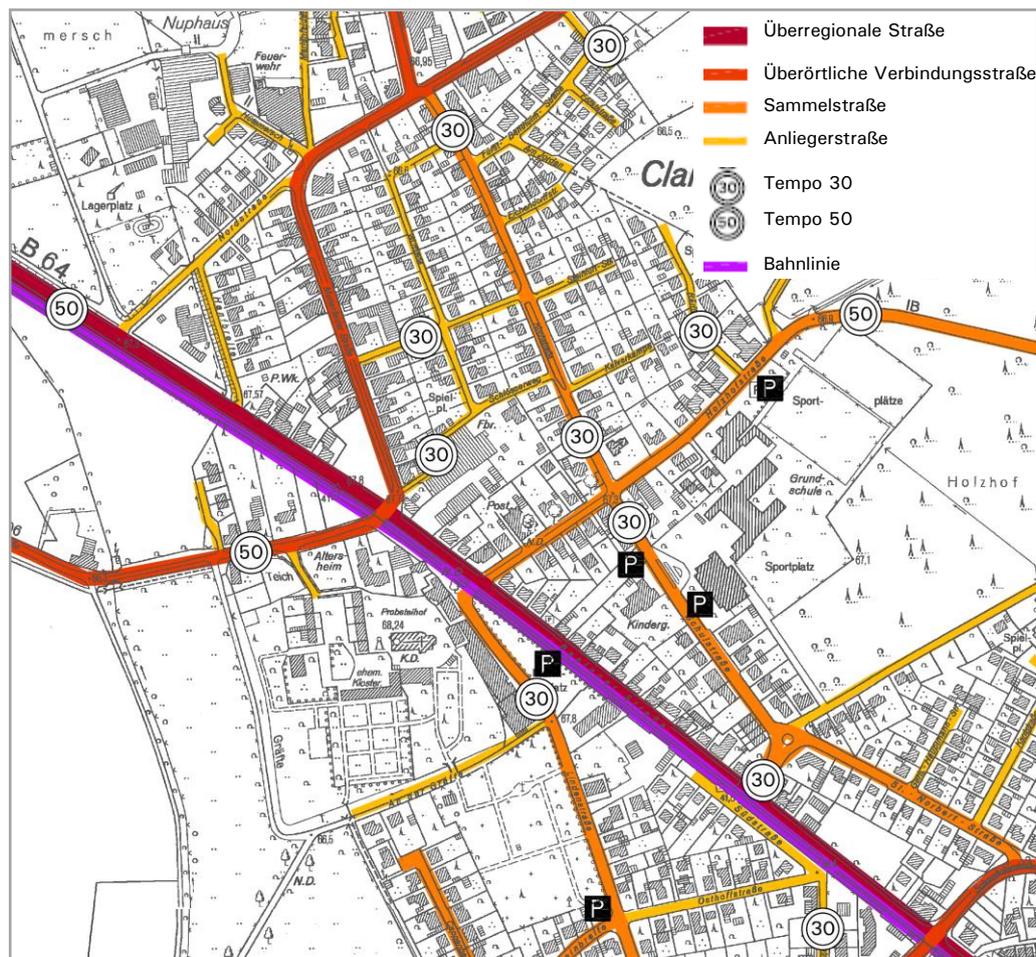


Abb. 47: Verkehrserschließung im Sanierungsgebiet

Die beiden Hauptknotenpunkte der Verkehrserschließung befinden sich heute mit den Kreuzungsbereichen der Bundesstraße mit der Marienfelder/Letter Straße bzw. der Schomäcker-/Samtholzstraße jeweils an den Eingangsbereichen in den Ortskern. Nach Beschlusslage wird an der B 64 der Knotenpunkt B 64/L 806 mit Bahnübergang in den Einmündungsbereich Nordstraße verlagert. Von den überregionalen und überörtlichen Erschließungsstraßen abzweigend führen Holzhof-, Schomäcker- und Schulstraße als Sammelstraßen in die nördlichen Wohngebiete sowie die Linden- und die Samtholzstraße in die südlich der B 64 liegenden Siedlungsbereiche. Die innere Erschließung der Wohngebiete erfolgt durch Anliegerstraßen. Zur weiteren Verkehrsberuhigung wurden in mehreren Bereichen des Sanierungsgebiets Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h und verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde bereits verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung des Straßenraums und der Verkehrssicherheit innerhalb des Sanierungsgebiets umgesetzt. So wurde die Holzhofstraße Ende der 2000er Jahre durch den Einsatz von Straßenbaufördermitteln komplett saniert und unter Berücksichtigung der alten Baumbestände die Seitenbereiche neu gestaltet. Auch der Bereich Marktplatz/ Lindenstraße wurde umfassend neu gestaltet. Weiterer Handlungsbedarf besteht jedoch entlang folgender Straßenzüge:

- Beelener Straße (B 64)

Die Bundesstraße ist durch zahlreiche Mängel gekennzeichnet. Die starke Frequentierung der Straße, sowohl hinsichtlich der Zahl der Pkw als auch der starken Belastung durch den Schwerlastverkehr, beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit entlang des Straßenzugs wesentlich⁴. Hinzu kommen Lärmbelastungen durch die regelmäßigen Warnsignale der durchfahrenden Züge vor den ungesicherten Bahnübergängen. Im Rahmen verschiedener städtebaulicher Vorhaben wurde die Verkehrsbelastung entlang der B 64 thematisiert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der hohen Pkw- und Lkw-Dichte erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lärms und der Abgase bestehen. Zudem führt die Breite der Fahrbahn im Zusammenhang mit der weitgehend geraden Straßenführung und den parallel verlaufenden Bahngleisen zu einer auch visuell deutlich wahrnehmbaren Barriere zwischen dem historischen Ortskern südlich und den späteren Siedlungserweiterungen nördlich des Straßenzugs. Aufenthaltsqualität und der Zusammenhang des Ortskerns beidseits der B 64 sind dadurch stark gestört. (s. Kapitel 3.2)



Abb. 48: Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Straßenseitenbereiche entlang der Beelener Straße

⁴ Für den Kreuzungsbereich B 64/Marienfelder Straße gibt die Straßeninformationsbank NRW (2010) eine Frequentierung pro Tag von 11.481 Kfz und 1.547 Kfz SV an.

Die Verkehrsproblematik entlang der Bundesstraße wirkt sich auf die gesamte innerörtliche Entwicklung aus. So wird nicht nur die Aufenthaltsqualität entlang der Straße gestört, was zu Problemen für die hier noch ansässigen Geschäfte führt. Auch im Zusammenhang mit der sinnvollen städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Brachen wird eine schnelle Realisierung von Nachnutzungen an diesen Standorten durch die vorhandenen Belastungen erschwert.

Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität kann hier nur durch die gesamte Neugliederung des Straßenraums einschließlich verkehrsberuhigender Maßnahmen erreicht werden (Einengung des Straßenraums, Bepflanzung der Seitenstreifen, Gestaltung der Fuß- und Radwege, etc.). Bereits 1986 hat das Ingenieurbüro Röver im Rahmen einer Untersuchung zur Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung den Gestaltungsbedarf der Bundesstraße thematisiert und nachfolgenden Gestaltungsvorschlag erarbeitet.

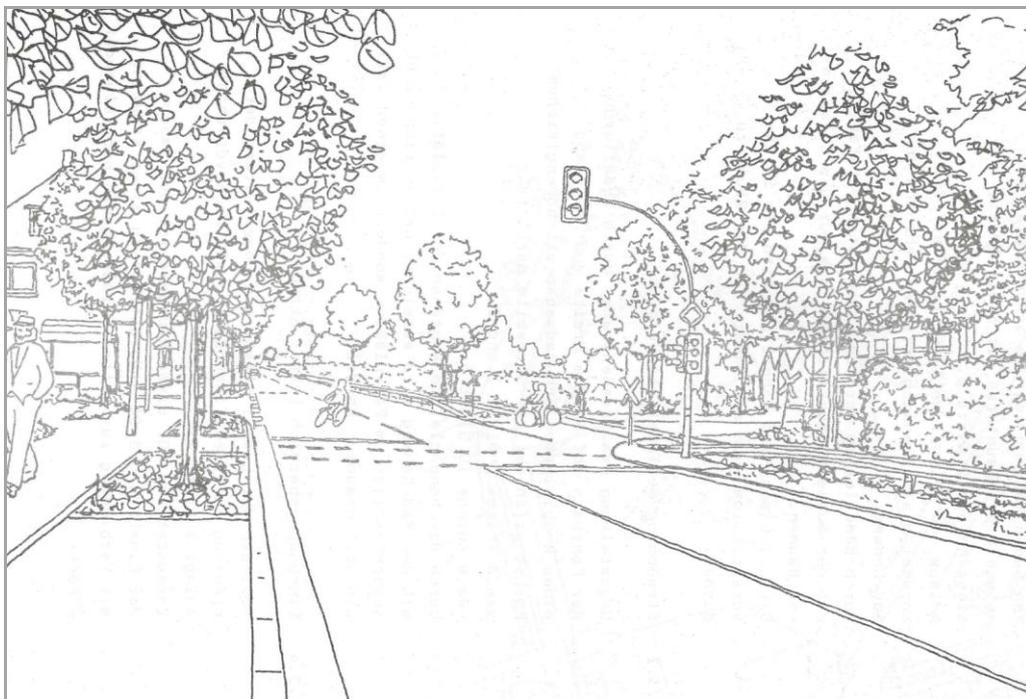


Abb. 49: Untersuchung zur Verkehrsberuhigung – Gestaltungsvorschlag für die B 64
Quelle: Ingenieurbüro Röver 1986

- Marienfelder Straße (L 806)

Auch die Landesstraße ist entsprechend ihrer Funktion als überörtliche Verbindungsstraße stärker durch den Verkehr belastet. Es gibt zudem keinen straßenbegleitenden Radweg, so dass Radfahrer hier gezwungen sind, sich in den fließenden Verkehr einzuordnen. Erschwerend kommt hinzu, dass auf weiten Teilen der westlichen Straßenseite auf dem Gehweg und auf der Straße geparkt werden muss. Entlang der östlichen Straßenseite ist das Parken nur auf der Straße möglich. Dieser für die dortigen Geschäfte notwendige Stellplatzbedarf führt aufgrund der hier verkehrenden Lkw zu Problemen im Begegnungsverkehr und zu Einschränkungen der Verkehrssicherheit.

Auch entlang dieser Straße wird die Aufenthaltsqualität durch das hohe Verkehrsaufkommen und die vorhandenen Defizite in der Straßenraumgliederung beeinträchtigt. Ähnlich der Situation entlang der B 64 kann

sich so keine Geschäftsatmosphäre entwickeln, was hier u.a. innerhalb der letzten Jahre zu Geschäftsaufgaben geführt hat.

Eine Neugliederung und Umgestaltung der Straßenseitenräume einschließlich der Gewährleistung der sicheren Befahrbarkeit für Radfahrer ist daher an dieser Stelle erforderlich.



Abb. 50: Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Straßenseitenbereiche entlang der Marienfelder Straße

- An der dicken Linde

Im Gegensatz zu den beiden überörtlichen Straßenzügen ist die Straße An der dicken Linde im historischen Kernbereich des Sanierungsgebiets nicht durch hohes Verkehrsaufkommen belastet. Im Rahmen der Sanierung von Marktplatz und Lindenstraße wurde der südliche Bereich der Straße bis zur Höhe des Hauses Nr. 1 saniert und gestaltet. Der weitere Straßenverlauf bis zur Einmündung auf die Letter Straße ist jedoch durch eine mangelhafte Oberflächengestaltung und Aufenthaltsqualität gekennzeichnet.

Die Straße ist heute besonders durch Schleichverkehre belastet, da Autofahrer bei geschlossener Schranke an der Kreuzung zur B 64 diese Straße nutzen, um in Richtung Marktplatz und Lindenstraße zu gelangen bzw. um die geschlossene Schranke in Richtung Letter Straße zu umgehen. Aufgrund der geringen Breite der Straße ist ein problemloser Begegnungsverkehr hier jedoch nicht möglich.

Neben der Oberflächengestaltung ergibt sich für diese Straße somit vor allem Handlungsbedarf bezüglich verkehrsregelnder Maßnahmen (z.B. Prüfung hinsichtlich Einbahnstraßenregelung oder Umwidmung zu einem Fuß- und Radweg). Ergänzend sind gliedernde Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität erforderlich.



Abb. 51: Schlechter Straßenzustand und fehlende Gliederung im Bereich der Straße An der dicken Linde

Parallel zur Bundesstraße verläuft die Trasse der Regionalbahn „Der Warendorfer“, die den Ortsteil an die umliegenden Kommunen und die Oberzentren Bielefeld und Münster anbindet. Der Haltepunkt Clarholz liegt im südlichen Siedlungsbereich außerhalb des Sanierungsgebiets, aber in räumlicher Nähe zu dessen südlicher Grenze. Die Entfernung zwischen Bahnhof und zentralem Versorgungsbereich beträgt ca. 700 m. Die Züge verkehren regelmäßig einmal pro Stunde in jede Richtung entlang der eingleisigen Trasse, so dass das Sanierungsgebiet im Halbstundentakt durchquert wird.

ÖPNV

Neben der Regionalbahn wird das Sanierungsgebiet von verschiedenen Buslinien angefahren, allerdings nur stündlich oder seltener, teilweise auch nur als Rufbus. Die überwiegenden Linien verkehren während der Schulanfangs- und -endzeiten zwischen den umliegenden Bauerschaften und der an das Sanierungsgebiet angrenzenden Grundschule.

Neben den geringen Taktfrequenzen sind auch die Umstiegszeiten der einzelnen Linien bzw. der Busse auf die Regionalbahn nur selten aufeinander abgestimmt. Die Erreichbarkeit des Kernbereichs aus den umliegenden Wohngebieten mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist demnach nur eingeschränkt möglich.

Im Sanierungsgebiet nördlich der Bundesstraße sind keine separaten Radwege vorhanden. Innerhalb der Wohngebiete stellt dies auch kein Problem dar, da das Verkehrsaufkommen hier geringer und die Geschwindigkeiten begrenzt sind. Nur entlang der Marienfelder Straße sind aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens bei gleichzeitig begrenzt verfügbarem Straßenraum und am Straßenrand parkenden Fahrzeugen ein Gefahrenpotenzial und eine mangelnde Attraktivität für Radfahrer gegeben (s.o.).

Radverkehr und Fußgänger

Entlang der Bundesstraße führt nördlich ein mit dem Fußweg gekoppelter Zweirichtungsradweg durch das Untersuchungsgebiet. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist dessen Benutzung hier jedoch sehr unattraktiv. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität kann aber nur durch die Umsetzung eines gesamten Maßnahmenbündels erreicht werden. (s.o.)

Südlich der B 64 werden mehrere Fuß- und Radwege unterschiedlichen Ausbauszustands durch den historischen Kern, den Klostergarten und weiter in den freien Landschaftsraum geführt. Handlungsbedarf bezüglich der Wegequalität besteht aufgrund der mangelhaften Oberflächenbeschaffenheit und der eingeschränkten Wegebreite besonders entlang der Gräfte.



Abb. 52: Mangelhafter Fuß-Rad-Weg entlang der Gräfte

Problematisch für Radfahrer und besonders für Fahrräder mit Anhänger ist weiterhin die Querung der B 64 an der Kreuzung Holzhofstraße/Lindenstraße, die entsprechend der Beschilderung vor Ort für Radfahrer an dieser Stelle vorgesehen ist. Aufgrund der engen Ausgestaltung der Umlaufsperrn und des geringen verfügbaren Straßenraums entstehen hier Probleme beim Aufstellen an der roten Ampel (s.u.). Da dies auch die Wegeführung touristischer Regionalrouten betrifft, die durch den historischen Ortskern geführt werden, sind hier nicht nur Aspekte des innerörtlichen Radverkehrs allgemein betroffen, es bestehen auch negative Folgewirkungen für die Attraktivität des Radtourismus innerhalb des Ortskerns.

Ruhender Verkehr

Im Ortskern, in räumlicher Nähe zu den größeren Versorgungsmärkten ist eine Vielzahl öffentlicher und privater Stellplatzanlagen vorhanden. Diese werden durch das Angebot einzelner, den kleinen Geschäften zugeordneter Stellplätze ergänzt. Als zentraler Parkplatz, der auch für Aktivitäten über die Nahversorgung hinaus genutzt werden kann, wurde der Marktplatz in den letzten Jahren funktional und gestalterisch entwickelt. Insgesamt betrachtet lässt sich feststellen, dass die Zahl der Stellplätze im Ortskern Clarholz ausreichend ist.

Teilweise treten Konflikte des ruhenden Verkehrs mit anderen Nutzungen im Straßenraum auf. So stellen die vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten entlang der Marienfelder Straße für den Erhalt der noch vorhandenen kleinen Geschäfte einen wichtigen Standortfaktor dar. Gleichzeitig wird dadurch jedoch der ohnehin vergleichsweise enge Straßenraum weiter eingeschränkt, wodurch Gefahrenquellen für alle Verkehrsteilnehmer entstehen.



Abb. 53: Parkplatznutzung auf dem Marktplatz

Das Thema Verkehrserschließung ist im Ortskern Clarholz aufgrund der Trennwirkung durch Bundesstraße und Bahnanlage und des sehr hohen Verkehrsaufkommens auch eng mit Fragen der Verkehrssicherheit verbunden. Innerhalb des Sanierungsgebiets sind hier zahlreiche Problemstellen vorhanden, die aufgrund der Trennwirkung durch beide Verkehrsträger in enger Verbindung mit der strukturellen und funktionalen Entwicklung des Ortskerns stehen. Die Überwindung dieser Barriere ist entlang der Streckenführung der beiden Verkehrsträger nur an bestimmten Punkten im Sanierungsgebiet möglich. Die Übergänge sind jedoch nicht überall so gestaltet, dass eine Querung auch gefahrlos erfolgen kann. Allein innerhalb des Sanierungsgebiets gibt es sechs öffentliche und private Bahnübergänge, die nur an den beiden Verkehrsknotenpunkten (s.o.) mit Schranken gesichert sind. An jedem der verbleibenden vier Übergänge erfolgen bei Zugdurchfahrten nur akustische Warnsignale.

Verkehrssicherheit

Der Übergangsbereich vom Versorgungszentrum am Marktplatz zu den Wohngebieten nördlich der Bahnlinie kristallisiert sich aufgrund der fehlenden Schranken als ein zentraler Gefahrenpunkt für zu- und abfahrende Kunden der Geschäfte am Markt heraus. Das hohe Verkehrsaufkommen und die parallel verlaufenden Bahngleise erschweren hier das Queren der Bundesstraße in Richtung Holzhofstraße bzw. ein Abbiegen auf die B 64 deutlich. Auch für Fußgänger und Radfahrer stellt die Querung der Gleise und der Bundesstraße in diesem Bereich ein Problem dar. Durch eine Fußgängerampel wird hier die Querung der Bundesstraße geregelt. Eine Abstimmung der Ampelschaltung mit dem Zugverkehr ist allerdings nicht gegeben. So sind hier die Fußgänger- und Radfahrerbereiche auf Seiten des historischen Kerns zwar vom Gleiskörper durch Umlaufschranken getrennt, nicht aber der Aufstellbereich zwischen Fußgängerampel und Gleiskörper.

Aufgrund der unmittelbaren Lage beider Verkehrsstrassen nebeneinander verbleiben so nur sehr beengte Aufstellflächen zwischen Straße und Gleisen, was bereits bei kleineren Personengruppen sowie für Radfahrer, Kinderwagen und Rollstühle zu Platzproblemen führt, so dass bei roter Ampelschaltung ein Rückstau der Wartenden auf die Gleise bzw. bei grüner Ampelschaltung und einem durchfahrenden Zug ein Rückstau der Ankommenden auf die Straße entstehen kann.

Gleichzeitig kann es aufgrund des hohen Anteils an Schwerlastverkehr auf der Bundesstraße zu der Situation kommen, dass sich Wartende zwischen Lkw auf der einen und einem durchfahrenden Zug auf der anderen Seite innerhalb eines sehr beengten Raums wiederfinden. Damit ist an diesem zentralen Querungspunkt ein allgemein hohes Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Die Unübersichtlichkeit des Übergangs an diesem zentralen Punkt des Ortskern mit Versorgungsschwerpunkt, Gemeinbedarfseinrichtungen und Naherholungsbereichen im Süden und den Wohngebieten im Norden stellt aber besonders für unsichere bzw. unerfahrene Verkehrsteilnehmer (z.B. Kinder, Ältere) ein besonderes Problem dar.



Abb. 54: Gefahrenpunkt im zentralen Ortskern

Ein weiteres Problem stellen die drei privaten Bahnübergänge dar. Diese werden wegen der stark begrenzten Querungsalternativen zwischen zentralem Ortskern und den Randbereichen im Sanierungsgebiet von Fußgängern, Radfahrern und der ansässigen Firma regelmäßig genutzt. Aufgrund der fehlenden Ausgestaltung und der schwer einsehbaren Bahnübergänge ist auch hier ein erhebliches Gefahrenpotenzial vorhanden.



Abb. 55: Straßen- und Gleisquerung am privaten Bahnübergang an der Gaststätte

Eine sichere Querung der Gleise und der B 64 am Kreuzungsbereich Marienfelder Straße ist aufgrund fehlender Wegeverbindungen und Querungshilfen nicht möglich. Auch für Radfahrer und Pkw ergeben sich an dieser Stelle aufgrund der unübersichtlichen Verkehrsführung Probleme beim Überwinden von Schiene und Straße. Anders als im zentralen Kernbereich ist hier zwar eine ausreichende Sicherung des Bahnübergangs durch Vollschraken gegeben, dafür fehlt trotz der schwer einsehbaren Straßensituation eine Ampelanlage im Kreuzungsbereich der beiden überregional bedeutsamen Straßen.

3.4. Grünflächen und Grünstrukturen

Das Sanierungsgebiet und sein Umfeld sind durch zahlreiche Grünflächen sowie verbindende wege- und straßenbegleitende Grünstrukturen gekennzeichnet. Diese werden vorwiegend im Bereich der querenden B 64 voneinander getrennt. Typisch für den Ortskern Clarholz und auch die angrenzenden Wohngebiete sind die geringen räumlichen Distanzen der bebauten Siedlungsbereiche zu größeren zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, die durch die Bewohner regelmäßig für Naherholungszwecke angenommen und genutzt werden. Die Grünausstattung bildet damit ein großes Naherholungs- und auch Tourismuspotenzial für den gesamten Ortsteil.

Der Hauptteil innerörtlicher Grünflächen im Sanierungsgebiet befindet sich mit den Klostergärten südlich der Bundesstraße im historischen Ortskern. Dieser Bereich bildet zusammen mit dem außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Friedhof eine ca. 5,6 ha umfassende innerörtliche Grünfläche. Diese geht südlich und westlich in einen großen zusammenhängenden Grünzug über, der sich zwischen dem Siedlungsrand von Clarholz und einem Gewässergraben beginnend mit der Waldfläche „Blinder Busch“ weiter in Richtung Norden bis zum Bereich „Hüttenmersch“ erstreckt. Dieser Grünzug weist insbesondere wertvolle Bereiche für Freizeit und Erholung sowie wertvolle ökologische Bereiche auf.

Die Siedlungsbereiche nördlich der B 64 sind aufgrund der Bebauungsstrukturen weniger durch große innerörtliche Grünflächen gekennzeichnet. Die überwiegend lockeren Bebauungsstrukturen werden von Hausgärten durchzogen. Zudem sind die Straßen teilweise durch begleitende Gehölze strukturiert. Nördlich des Sanierungsgebiets beginnt der siedlungsnahe Waldbereich „Holzhof“, der ähnlich des südwestlichen Grünzugs sowohl Potenziale für Freizeit und Erholung besitzt als auch durch ökologisch wertvolle Bereiche gekennzeichnet ist. Dieses Waldstück stellt insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete ein wichtiges Naherholungsgebiet dar. Die Durchlässigkeit aus dem Ortskern in das Waldgebiet ist jedoch durch überwiegend fehlende barrierefrei gestaltete Fußwegeverbindungen unterbrochen.

An der südlichen Grenze des Sanierungsgebiets führen die mit Bäumen bepflanzten Straßenzüge von Schomäcker- und Samtholzstraße in den südlich des Untersuchungsgebiets beginnenden Naherholungsbereich, der mit den Waldflächen „Halloh“ beginnt und sich als zusammenhängender Grünzug weiter in Richtung Osten und Süden erstreckt.

Klosteranlage

Der historische Kern um das ehemalige Kloster bildet mit seinem Klostergarten den südlichen und westlichen Abschluss des Sanierungsgebiets und stellt gleichzeitig einen besonders charakteristischen Übergang in den freien Landschaftsraum dar. Der Klostergarten wurde zwischen 2001 und 2003 im Rahmen des Projekts „Garten-Landschaft OstWestfalenLippe“ des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL) nach barockem Vorbild saniert und gestaltet. Dabei wurden u.a. das rechtwinklige Wegesystem wiederhergestellt, die Gräfte entschlammt und der Platzbereich vor der ehemaligen Propstei (Ehrenhof) neu gestaltet. Mit der Gräfte schließt der ehemalige Klosterbereich ab. Hier führt das Wegesystem zwischen alten Eichenalleen in den südlich und westlich anschließenden freien Land-

schaftsraum. Mit zwei Brücken ist die Durchlässigkeit zum südlich anschließenden Friedhof gewährleistet.



Abb. 56: Übergang in den freien Landschaftsraum

Innerhalb der Klosteranlage wechseln sich Einzelbäume, wegebegleitende Heckenstrukturen, verschiedene thematische Gärten und offene Parkflächen ab. Ergänzt werden diese durch offene Wasserstrukturen, so den Fischteich im nördlichen Eingangsbereich und die grenzbildende Gräfte im Süden und Westen. Der historische Kirchplatz ist durch einen alten, sehr dichten Baumbestand charakterisiert. Dadurch wirkt dieser Teil der Anlage im Übergang zu den sich anschließenden Gebäuden entlang der Lindenstraße sehr dunkel. Dadurch ist hier auch die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Mit einer gezielten Auflichtung des alten Baumbestands, eine ergänzende Anlage von Heckenstrukturen und weitere Sitzmöglichkeiten kann dieser Bereich aufgewertet werden.



Abb. 57: Wasserstrukturen und Gestaltungsbedarf

Weitere Gestaltungspotenziale bestehen im Übergangsbereich der Klosteranlage zur rückwärtigen Bebauung entlang der Lindenstraße. Die Baukörper wirken hier aufgrund ihrer von der historischen Bebauung stark abweichenden Strukturen bisher störend, was durch Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen behoben werden kann.

Mit der Neugestaltung des Bereichs Lindenstraße/Marktplatz bis zur Kreuzung mit der B 64 wurden bestehende Heckenstrukturen besonders auf Seiten der Lindenstraße durch Neupflanzungen ergänzt. Diese Buchenhecken sind mit Altbäumen durchsetzt. Mit den Pflanzungen wird der

Marktplatz/Lindenstraße

Marktplatz sehr gut gefasst und in die umgebenden Strukturen eingebunden. Auch der Übergangsbereich zwischen Lindenstraße und historischem Kern wurde durch die Anlage verschiedener Gehölzstrukturen, Sitzmöblierungen sowie die Ersatzpflanzung für die diesen Standort prägende Linde ansprechend gestaltet.



Abb. 58: Neugestaltung im Eckbereich An der dicken Linde

Diese Grünstrukturen werden durch die Gleisanlage und B 64 unterbrochen und setzen sich dann entlang der Holzhofstraße weiter fort. Hier prägen großkronige straßenbegleitende Altbäume (Platanen), die in die Neugestaltung der Straße einbezogen wurden sowie gestaltete Vorgärten das Straßenbild.



Abb. 59: Straßenbegleitende Grünstrukturen entlang der Holzhofstraße

Grünstrukturen innerhalb der Wohngebiete werden hauptsächlich durch gestaltete Gartenbereiche geprägt. In Teilbereichen der Kirchstraße wurden zur Einbindung von Stellplätzen und aus Gründen der Verkehrsberuhigung Einzelbäume gepflanzt und Beete mit Bodendeckern angelegt. An der Kreuzung Wulfbreite/Schlösserweg befindet sich mit einem Spielplatz eine kleine öffentliche Grünfläche, die hinsichtlich ihrer Ausstattung und Aufenthaltsqualität Mängel aufweist. Neben fehlenden Sitzmöglichkeiten verhindert die zu dichte Randbepflanzung die Einsicht- und damit die Aufsichtsmöglichkeiten der Eltern über ihre spielenden Kinder. Eine Neugestaltung mit zurückhaltender Begrünung ist daher erforderlich.

Innerörtliche Wohngebiete



Abb. 60: Gestaltungsmängel Spielplatz Wulfbreite

An der Marienfelder Straße sind die Grünstrukturen nur teilweise ausgeprägt. Entlang der östlichen Straßenseite befinden sich eine Baumreihe aus kleinkronigen Rotdorn-Bäumen sowie teilweise gestaltete Vorgärten. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität besteht hier der Bedarf an einer Neugestaltung und Begrünung des Straßenraums. Entlang der westlichen Straßenseite fehlen begleitende Grünstrukturen. Da für den gesamten Straßenzug der Handlungsbedarf zur kompletten Neugestaltung der Straßenseitenbereiche besteht (s. Kapitel 3.3), sind straßenbegleitende grüngestalterische Maßnahmen einzubinden.

Marienfelder Straße und B 64

Ein dringender Handlungsbedarf u.a. aus stadtökologischen und gestalterischen Gründen ist entlang der den Siedlungskörper zerschneidenden Bundesstraße gegeben. Aufgrund hier fehlender straßenbegleitender Gehölzstrukturen wird auch die Vernetzung und Durchgängigkeit der Grünflächen und Grünstrukturen im gesamten Ortskern unterbrochen. Ebenso wie im Fall der Marienfelder Straße sind grünordnerische Maßnahmen nur in Verbindung mit der kompletten Neugestaltung des Straßenraums umsetzbar.

Aufgrund des Rückbaus der Fleischfabrik Gildemeister entstanden im Kreuzungsbereich der Marienfelder Straße/B 64 ungestaltete und ungegliederte Freiflächen, die einerseits störend im Ortsbild wirken, andererseits aber auch keine stadtökologisch positiven Wirkungen entfalten. Nicht nur aus Sicht der gesamten Grünausstattung, sondern auch aus anderen städtebaulichen Schwerpunkten heraus ist hier Handlungsbedarf geboten.

Kreuzung B 64/ Marienfelder Straße und An der dicken Linde

Die mangelhafte Grüngestaltung setzt sich entlang der Straße An der dicken Linde bis zum gestalteten Kreuzungsbereich Lindenstraße/Marktplatz (s.o.) fort. Dieser in das regionale und überregionale Rad- und Wanderwegenetz eingebundene Straßenabschnitt im historischen Ortskern

hat vor allem eine bedeutende Funktion als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer und erfordert daher eine angemessene Gliederung und Einbindung in vorhandene Grünstrukturen sowie die Abschirmung der Straße hin zur Bundesstraße.



Abb. 61: Fehlende gestalterische Grünelemente entlang der Straße An der dicken Linde

Naherholungs- potenzial

Die Grünflächen und Grünstrukturen haben eine wichtige Bedeutung für die Naherholung. Zahlreiche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, die durch das Sanierungsgebiet führen, werden aktiv durch die Bewohner genutzt, um für Freizeitaktivitäten und zu Erholungszwecken in den angrenzenden Freiraum zu gelangen. Diese Wegeverbindungen besitzen Anschlüsse an regionale und überregionale Wegenetze und haben damit auch eine wichtige touristische Funktion – z.B. die Themenrouten „Historische Stadtkerne“, „Prälatenweg“ oder die Rundwege „Eichenweg“, „Kerkherrenweg“.

Aufgrund dieser für den Ortsteil wichtigen Potenziale ist die wegebegleitende Infrastruktur auch innerhalb des Sanierungsgebiets von besonderer Bedeutung. Der Netzschluss innerhalb des Sanierungsgebiets ist jedoch in großen Teilen mangelhaft. So fehlen z.B. durchgängige Beschilderungen, die Radfahrer oder Wanderer in den Bereich der Klosteranlagen führen. Auch die Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten und Abstellanlagen für Fahrräder ist unzureichend. Der Netzschluss und wegebegleitende Infrastrukturen sind daher zu verbessern, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und das Potenzial der Grünausstattung stärker zu nutzen.

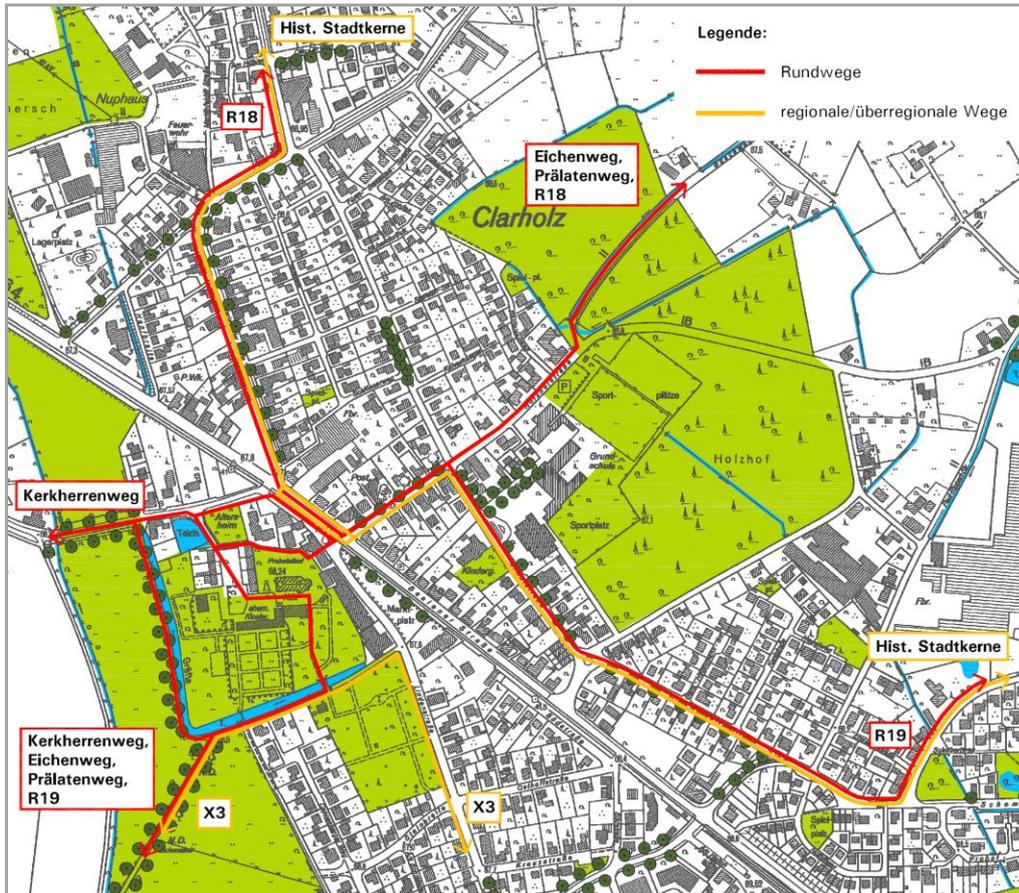


Abb. 62: Naherholungs- und Tourismuspotenzial

4. Ergebnisse der Bürgerveranstaltungen

Im Rahmen der Konzepterstellung erfolgte die Beteiligung der Bürger zu den für Clarholz wichtigen thematischen Schwerpunkten Ortskern, Verkehr und Gewerbebrachen sowie Wohngebiete unter der Berücksichtigung des demographischen Wandels. Einer Auftaktveranstaltung im April 2009 folgten zwei Planungsworkshops Anfang des Jahres 2011. Während in der Bürgerversammlung einerseits das Instrument der Städtebauförderung und andererseits die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt wurden, konzentrierten sich die Planungsworkshops im Rahmen einer aktiven Beteiligung auf zwei konkrete Themenblöcke. Die Ergebnisse der Planungsworkshops sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Planungsworkshop „Ortskern, B 64, Gewerbebrachen“

Zur Einleitung des Planungsworkshops zum Thema „Ortskern, B 64, Gewerbebrachen“ fand zunächst eine gemeinsame Ortsbesichtigung an den unten aufgeführten wesentlichen Potenzialflächen im Ortskern statt. Hier wurden Aspekte der jeweils flächenbezogenen Probleme und Potenziale diskutiert.

An der Wilbrandschule angekommen wurden den Bürgern nach einer kurzen Einführung im ersten Abschnitt die wesentlichen themenbezogenen Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgetragen. Im nächsten Schritt wurden die ca. 20 Teilnehmer im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse aktiv eingebunden. Sie haben den aus ihrer persönlichen Sicht wahrgenommenen Ortskern jeweils in eine Karte eingetragen. Die Eintragungen wurden übereinandergelegt, Mehrfachmarkierungen sind in der folgenden Abbildung durch die dunklere Farbgebung zu erkennen. Im Ergebnis wird deutlich, dass die Clarholzer Bürger besonders den zentralen Bereich um die Kirche, den Marktplatz sowie die Holzhofstraße als ihren Ortskern ansehen.

Als weitere Aufgabe wurden den Bürgern nacheinander folgende Fragen gestellt:

- Was gefällt Ihnen am Ortskern?
- Was fehlt im Ortskern?
- Was stört im Ortskern?

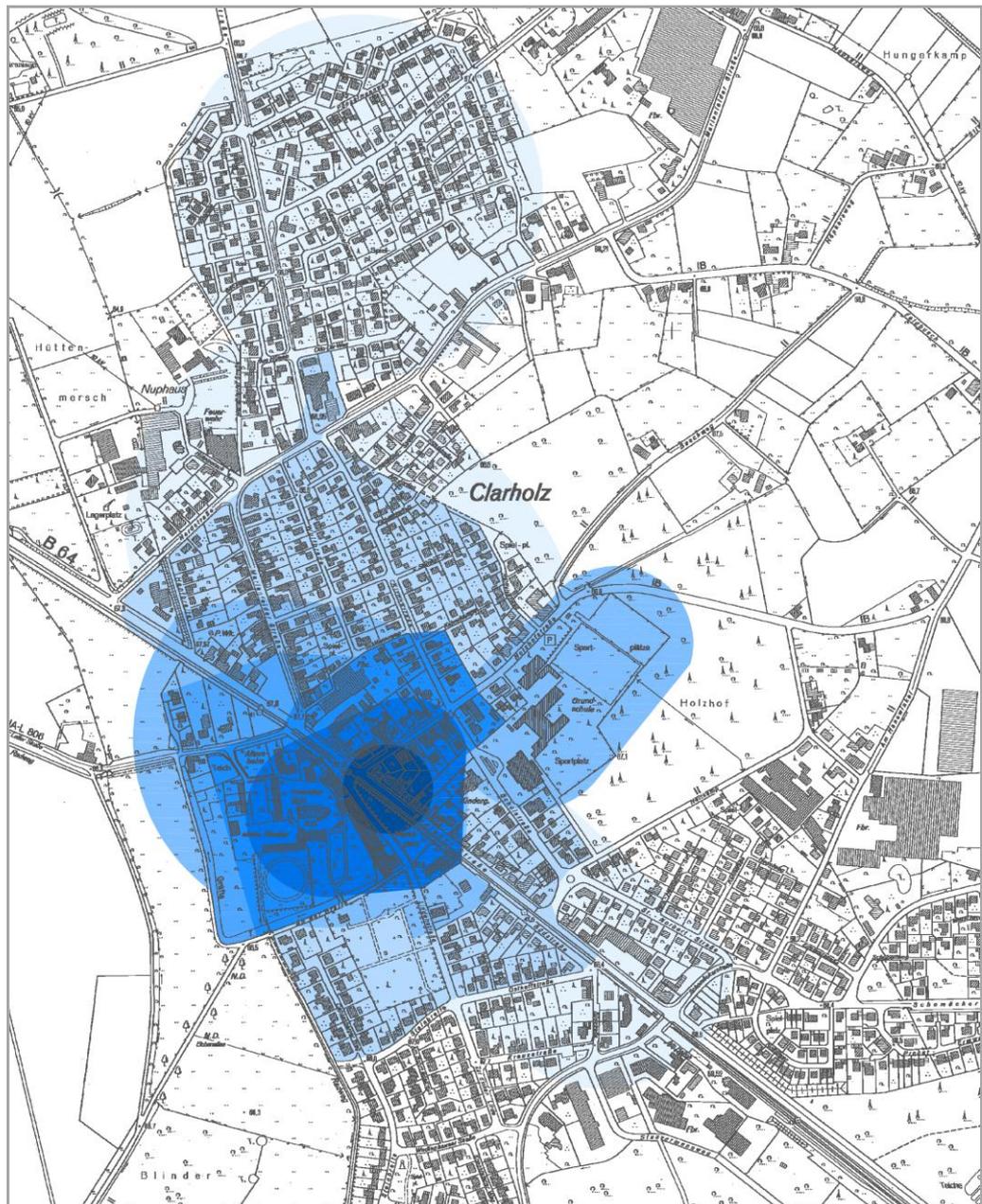


Abb. 63: Abgrenzung des Ortskerns aus Sicht der Bürger

Was gefällt Ihnen am Ortskern?

Den Clarholzern gefällt an ihrem Ortskern besonders der dörfliche Charakter im Umfeld von Kirche und Kloster; der Bereich wird als gewachsener Mittelpunkt des Ortsteils gesehen. Der Marktplatz und der historische Kern ergänzen sich gut, auf der einen Seite der belebte Marktplatz und auf der anderen Seite der beliebte Ruhepol und Grünbereich an der Kirche. In diesem Zusammenhang wurde auch der Biergarten am Kirchplatz genannt. Die Bürger schätzen ihre Dorffeste auf dem Marktplatz, wie z.B. die Herbstwoche mit Erntedankumzug und Trödelmarkt sowie die Kirmes („Wenn ein Fest stattfindet, kommen Alle!“). Positiv wurden auch das Schulzentrum mit Jugendeinrichtung und Sportanlagen sowie die attraktive Gestaltung der Holzhofstraße bewertet.

Was fehlt im Ortskern?

Auf die zweite Frage zu den fehlenden Elementen im Ortskern folgten seitens der Bürger Antworten wie: Konzentration der Läden an einem Punkt, Geschäfte für ältere Menschen oder Einkaufsmöglichkeiten zum Bummeln. Zudem fehlt den Clarholzern eine Außengastronomie auf dem

Marktplatz, z.B. ein Café. Bezüglich der ÖPNV-Anbindungen werden konkret die fehlende Bahnhaltestelle am Marktplatz sowie die nicht optimal koordinierten Busverbindungen genannt.

Als störend im Ortskern empfinden die Bürger den Charakter ihres Ortsteils als Durchfahrtsort sowie die Gestaltung des Ortseingangs aus Richtung Herzebrock. Aus Sicht der Clarholzer können Ortsfremde aufgrund des Durchfahrtscharakters nicht unmittelbar erkennen, welche touristischen Potenziale z.B. im historischen Ortskern bestehen. Zudem wird die Zerschneidungswirkung der Bahntrasse und der B 64 als besonders störend bewertet. Im Bereich der Fußgängerampel an der Lindenstraße werden die sehr engen Umlaufsperrungen sowie die Ampelschaltung und die fehlende Barrierefreiheit mit Blick auf die nicht optimal gegebene Verkehrssicherheit bemängelt. Den Bürgern fehlen zudem separate Radwege aus den weiter entfernten Wohngebieten in den Ortskern. Besonders der ehemals gewerblich genutzte Gebäudebestand auf dem Schlösser-Areal wird von den Bewohnern der im Norden gelegenen Stroth-Siedlung als Barriere empfunden, sie wünschen sich eine Durchlässigkeit der Fläche. Die Bürger empfinden außerdem den Ladenleerstand insgesamt und besonders den steigenden Trend der Geschäftsaufgaben an der Marienfelder Straße als störend. Dieser Straßenzug wird von den Clarholzern nicht mehr als Ortskern eingestuft.

Was stört im Ortskern?

Auf diese Diskussion aufbauend haben die Teilnehmer in einem letzten Schritt ihre Planungsideen für den Ortskern, die B 64 und die Gewerbebrachen entwickelt. Für den Ortskern haben die Bürger folgende Vorschläge:

Planungsideen für den Ortskern

- Hinweisschilder auf historischen Ortskern an Ortseingängen,
- Erhalt und teilweise Sanierung der alten Bausubstanz,
- „Fachgeschäfte“ im Supermarkt,
- Ärztehaus im Zentrum – Prüfung der Tragfähigkeit,
- Steuerliche Anreize für kleine Läden,
- Außengastronomie im Bereich des Huckenbeck-Gebäudes unter den Bäumen,
- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Läden.

Mit dem Ziel der Aufwertung werden für die B 64 folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Planungsideen für die B 64

- Gestaltung der Ortseingänge,
- Verlegung des Radwegs an der B 64 in die „zweite Reihe“ (St. Norbert-Straße, Schulstraße, Kirchstraße) – mehr Platz für Straßengliederung,
- Straßengestaltung,
- Mehr Sicherheit durch beschränkten Bahnübergang an der Lindenstraße.

Planungsideen für die Potenzialflächen

Für die drei wesentlichen zentral gelegenen Potenzialflächen, die bisher gewerblich genutzt wurden und nun seit einigen Jahren entweder brach liegen oder nur mindergenutzt werden, haben die Clarholzer folgende Planungsideen.

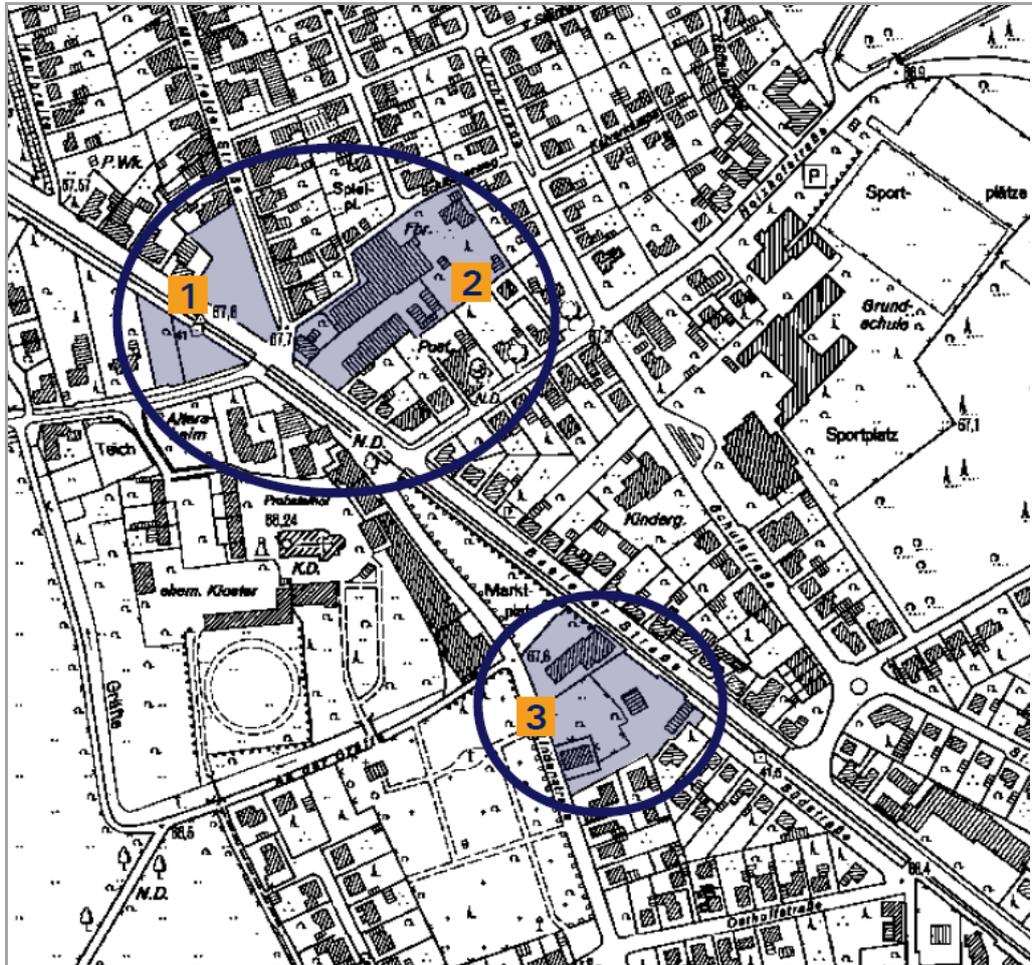


Abb. 64: Potenzialflächen im Ortskern

1. Kreuzung Marienfelder Straße/Beelener Straße/Letter Straße:

- „Anhaltepunkt“ als Zwischennutzung,
- Grünfläche mit Bänken, speziell für Ältere,
- „Neue Mitte“ mit Schlösser-Areal.

2. Schlösser-Areal:

- Altengerechtes Wohnen – angemessen kurze Wege,
- Teilung Gewerbe oder Service vorn, Wohnpark hinten,
- Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr.

3. Baustoffhandel/Pferdeweide:

- Lebensmittelmarkt und ergänzendes Wohnen

Planungsworkshop „Wohngebiete im Wandel der Zeit“

Im Zuge einer Radtour zu beispielhaften charakteristischen Wohngebieten wurde mit Hilfe von gezielten Fragestellungen der Blick der ca. 20 Teilnehmer auf konkrete gestalterische und verkehrliche Gesichtspunkte oder Aspekte zur Nutzungsstruktur gelenkt. Es entstand eine angeregte Diskussion über positive und negative Auswirkungen dieser Faktoren auf die Wohnqualität. Zurück an der Wilbrandschule wurde den Bürgern nach einer kurzen Einführung zusammenfassend die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Herzebrock-Clarholz erläutert. Dann erfolgte eine Darstellung der Siedlungsstruktur im Ortsteil Clarholz anhand der Bestandsanalyse des integrierten Handlungskonzepts sowie der Ergebnisse der Wohnbaulandbedarfsermittlung von Prof. Kötter. Konkret wurden beispielhaft verschiedene typische, weitgehend homogen geprägte Siedlungsbereiche aus den 1950er und 1970er Jahren betrachtet, zum einen das Quartier im Bereich Kirchstraße/Wulfbreite und zum anderen der Kern der Stroth-Siedlung.

Im nächsten Schritt wurden die Bürger aktiv im Rahmen der themenbezogenen Stärken-Schwächen-Analyse zu den Wohngebieten eingebunden. Sie bekamen die Aufgabe, die aus ihrer Sicht schönsten Wohngebiete jeweils in eine Karte einzutragen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar, Mehrfachmarkierungen sind wiederum durch die dunklere Farbgebung zu erkennen.



Abb. 65: Markierung der schönsten Wohngebiete aus Sicht der Bürger

Die Erarbeitung und Diskussion von Ideen für die Entwicklung der Clarholzer Wohngebiete fand in zwei Arbeitsgruppen statt. Sie widmeten sich zum einen dem Thema Generationenwechsel und dauerhafte Nutzung von Altimmobilien und zum anderen der städtebaulichen Entwicklung der Quartiere. Als Einstieg in die Gruppenarbeit wurden den Teilnehmern beider Arbeitsgruppen nacheinander folgende Fragen gestellt:

- Was gefällt Ihnen in den Wohngebieten?
- Was fehlt in den Wohngebieten?
- Was stört in den Wohngebieten?

Was gefällt Ihnen in den Wohngebieten?

Den Clarholzern gefallen in ihren Wohngebieten besonders die guten Nachbarschaften sowie der gepflegte Zustand der Häuser und Gärten. Die Identität der einzelnen Quartiere, die aufgelockerte Bebauung auf meist großen Grundstücken und die zentrale Lage der Wohngebiete werden als positive Faktoren genannt. Den Bürgern gefallen auch die große Anzahl von Spielplätzen, die gute Straßengestaltung in den Wohnstraßen sowie die direkte Verbindung zu ortsnahen Grünflächen. Zudem wird positiv bewertet, dass durch die Wohnquartiere kein Durchgangsverkehr fließt und insgesamt wenig Lärmbelästigung wahrzunehmen ist. Besonders die Entfernung vieler größerer Wohngebiete zur B 64 gefällt den Clarholzern.

Was fehlt in den Wohngebieten?

Auf die zweite Frage zu fehlenden Elementen in den Wohngebieten folgten Antworten wie: Aufenthaltsräume oder Treffpunkte, Sitzbänke, Beleuchtung, Bäume als Schattenspender auf Spielplätzen. Ganz konkret wünschen sich die Bürger der Stroth-Siedlung als gestalterische Aufwertung eine Baumreihe entlang des Spielplatzes am Riemschneiderweg. Älteren Teilnehmern des Planungsworkshops fehlen in Clarholz ein kombinierter Spiel-/Bouleplatz und insbesondere altengerechte, barrierefreie Wohnungen. Es besteht der Wunsch, so lange wie möglich eigenständig wohnen zu können und bei Bedarf Betreuungsangebote wahrzunehmen. Das im Ortskern bestehende Seniorenwohnhaus St. Katharina wird als nicht mehr zeitgemäß empfunden. Als eine Idee wurde das sog. Nachbarschaftskonzept als generationenübergreifende Wohnform an einem zentralen Standort im Ortskern, z.B. auf dem Schlösser-Areal, genannt.

Die jüngeren Bürger empfinden es insgesamt als schwierig, angemessen große Mietwohnungen für zwei Personen in Clarholz zu finden. Zudem wünschen sich die Clarholzer mehr Flexibilität bei Um- und Anbauten von bestehenden Altimmobilien. Eine angemessene Verhältnismäßigkeit unter Berücksichtigung im Umfeld vorhandener baulicher Strukturen soll dabei trotzdem gewahrt werden.

Was stört in den Wohngebieten?

Als störend in den Wohngebieten bewerten die Clarholzer Bürger die hohen Preise für Altimmobilien und die austauschbare Gestaltung der Häuser, z.B. am Kollwitzweg. Besonders ältere Menschen empfinden die Entfernung einiger Wohngebiete zu den Versorgungsstandorten im Ortskern als zu weit. Folgende Faktoren werden aus verkehrlicher Sicht negativ bewertet: schnelles Fahren auf Wohnstraßen, z.T. fehlende Barrierefreiheit der Fuß- und Radwege, nicht optimaler Ausbau der Schulwege, hohe Frequentierung der Greffener Straße. Insbesondere wird der Ausbau der Kirchstraße mit der zentral gelegenen Parkplatzinsel als störend empfunden, regelmäßig werden hier Hindernisrennen beobachtet. Zudem sind

die verengten Einfahrten in die Kirchstraße von der Holzhofstraße und der Marienfelder Straße sehr unübersichtlich.

Aufbauend auf die diskutierten positiven und negativen Merkmale der Clarholzer Wohngebiete haben die Planungsworkshop-Teilnehmer zu den drei Themenkomplexen „Generationenwechsel und dauerhafte Nutzung von Altimmobilien“, „seniorengerechtes Wohnen“ und „städtebauliche Entwicklung der Quartiere“ Ideen und Maßnahmen entwickelt. Zum Generationenwechsel und zur dauerhaften Nutzung von Altimmobilien schlugen die Bürger folgende konkreten Maßnahmen vor:

- Förderung von Altbaugutachten – Ziel: mehr Sicherheit für Verkäufer und Käufer,
- Immobilien-Plattform auf der Homepage der Gemeinde (Vermietung und Verkauf),
- Unterschiedliche Grundsteuer für Altbauten,
- Fördermodell „Jung kauft Alt“,
- Beratung zur Förderung und Sanierung,
- Akteure: Gemeindeverwaltung, Makler, Architekten, Banken, Gutachter, Energieberater.

*Generationenwechsel
und dauerhafte
Nutzung von Alt-
immobilien*

Zum Thema seniorengerechtes Wohnen haben die Bürger folgende Planungsideen:

*Seniorengerechtes
Wohnen*

- Seniorenbeirat als Ermittler für den konkreten Bedarf,
- Schlösser-Areal ideal für seniorengerechtes Wohnen – zentrale Lage, kurze Wege,
- Selbstständige Wohnformen: Individualität behalten, Hilfeleistungen nach Bedarf.

Zur städtebaulichen Entwicklung der Quartiere tragen aus Sicht der Bürger folgende Maßnahmen bei:

*Städtebauliche
Entwicklung der
Quartiere*

- Attraktive Quartiere unterstützen,
- Gestaltung öffentlicher Raum,
- Gebäude sind Sache der Einzeleigentümer, aber Gestaltungsberatung sinnvoll.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass erst durch die zahlreichen Hinweise und Anregungen der Clarholzer Bürger einige Probleme, aber auch Potenziale des Ortsteils deutlich wurden, die der Verwaltung in dieser Ausprägung bisher nicht bekannt waren. Es konnten konkrete Planungsideen entwickelt und Maßnahmen abgeleitet werden, die sich z.T. in den Projektbögen in Kapitel 7.1. wiederfinden.

5. Zusammenfassung der Potenziale, Missstände und Mängel

Potenzial	Misstände und Mängel
Nutzungsstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Noch funktionierende Nutzungsstruktur im Ortskern • Ausgeprägte Nahversorgungsfunktion des Ortskerns • Gute Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur • Aktives Festleben auf dem Marktplatz • Attraktiver ländlicher Wohnstandort für Familien 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgabe von Gewerbebetrieben im zentralen Bereich an der B 64 • Untergenutzte Flächen im Ortskern • Zunahme von Leerständen i.W. an der Marienfelder Straße und der B 64 • Wenig generationenübergreifende Angebote • Fehlende Außengastronomie am Marktplatz • Fehlende selbstständige, altengerechte Wohnformen im Zentrum → Gefährdung der zentralen Funktion des Ortskerns
Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt	
<ul style="list-style-type: none"> • Historischer Ortskern mit Kirche und Klosteranlage • Gut erhaltene bzw. sanierte historische Bausubstanz • Ortsbildprägende Gehölzstrukturen im historischen Ortskern • Gute Gestaltung Teilstück Lindenstraße/An der dicken Linde und Holzhofstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Misstände im Bereich der Gewerbebrachen • Sanierungsbedürftige Gebäude i.W. am Marktplatz und an der B 64 • Mangelhafte Gestaltung der Straße An der dicken Linde • Mangelhafte Gestaltung des Fuß- und Radwegs an der Gräfte, fehlende Sitzmöglichkeiten • Clarholz als „Durchfahrtsort“ • Mangelhafte Gestaltung der Ortseingänge • Z.T. weite Wege aus den Wohngebieten ins Zentrum → Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität und der Funktionsfähigkeit im Ortskern

Potenzial	Missstände und Mängel
Erschließung und Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung des motorisierten überörtlichen Verkehrs über B 64 und weitere Landesstraßen • Ausreichende Anzahl von Stellplätzen • Gute ÖPNV-Anbindung über Bahntrasse Münster-Bielefeld mit eigenem Haltepunkt • Der Ortskern ist an überregionale Rad- und Wanderwege angeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Barrierewirkung der B 64 und der Bahntrasse • Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Straßenseitenbereiche der Marienfelder Straße und der B 64 • Unübersichtlicher Aufbau der Einfahrten in die Kirchstraße • Bahnhofpunkt außerhalb des Zentrums • Unzureichende, schlecht koordinierte Busverbindungen • Fehlender Netzschluss für Fußgänger und Radfahrer im Ortskern • Keine Barrierefreiheit im Ortskern, besonders an Bahnübergängen • Mangelhafte Verkehrssicherheit an Bahnübergängen <p>→ Mangelhafte Vernetzung des Ortskerns besonders für den Fuß- und Radverkehr und Gefahrenstellen für die Verkehrsteilnehmer</p>
Grünflächen und Grünstrukturen	
<ul style="list-style-type: none"> • Ortskernnahe Grünbereiche zur Naherholung an der Kirche und am Kloster • Ortskernnahe Waldbereiche zur Naherholung (Blinder Busch, Holzhof) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Gliederung durch Bäume an der B 64 und an der Marienfelder Straße • Wenig generationenübergreifende Nutzungsangebote im Grün • Mangelhafte Aufenthaltsqualität auf dem Kirchplatz • Hohe Luftbelastung entlang der B 64 <p>→ Wenig Nutzungsmöglichkeiten im ortskernnahen Grün und mangelhafte Begrünung der stark frequentierten Straßen</p>

6. Leitlinien und Ziele für die Entwicklung des Ortskerns

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Gemeinde Herzebrock-Clarholz mittel- bis langfristig insgesamt einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat. Gleichzeitig wird der Anteil an älteren Menschen künftig zunehmen. Speziell im Ortskern Clarholz zeigen sich die Auswirkungen des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels in der Gemeinde deutlich. Einige zentral gelegene Gewerbestandorte wurden aufgegeben, so dass brach gebliebenen oder mindergenutzte Flächen verblieben. Zudem ist besonders entlang der Marienfelder Straße und der Bundesstraße B 64 ein zunehmender Leerstand von Läden und Wohngebäuden zu verzeichnen. Städtebauliche Funktionsverluste sind im Ortskern i.W. in den Belastungen durch die querenden Verkehrsstrassen der Bahnstrecke Münster-Bielefeld und der Bundesstraße B 64 begründet (Lärm, Zerschneidungswirkung etc.).

Um den aufgeführten negativen Entwicklungen im Clarholzer Ortskern entgegenzuwirken, sind verschiedene ineinander verzahnte Ziele umzusetzen. Abwanderungen und Funktionsverluste des Zentrums hängen eng mit der Attraktivität des Ortskerns zusammen. Hier gilt es anzusetzen, um den Wohnstandort zu stärken und die verbliebene funktionale Mischung zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln.

Dabei spielt für die Attraktivität des Ortskerns neben dem Einzelhandelsangebot auch die städtebauliche Gestaltung und das Angebot zur Naherholung eine wichtige Rolle. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz die folgenden Entwicklungsziele für Clarholz gesetzt:

- | | |
|--|----------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> I. Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels und Mobilisierung von Brachflächen II. Anpassung der Angebote und Infrastrukturen an den demographischen Wandel III. Profilbildung und Belebung des Ortskerns IV. Sicherung der Daseinsvorsorge sowie langfristige Tragfähigkeit der öffentlichen Infrastrukturen und des Einzelhandels | <i>Übergeordnete Ziele</i> |
|--|----------------------------|

Um diese übergeordneten Ziele umzusetzen, bedarf es verschiedener Maßnahmen in Bezug auf die Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur, die städtebauliche Struktur und Stadtgestalt, die Verkehrserschließung sowie die Grünflächen und -strukturen. Nur mit Hilfe eines ineinandergreifenden Maßnahmenbündels, das alle Themen berücksichtigt, können die Ziele erreicht werden. Zur Konkretisierung der o.g. Entwicklungsziele hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz für die verschiedenen Handlungsbereiche folgende Unterziele formuliert:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> A. 1 Identifizierung und Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des multifunktionalen Ortsteilzentrums A. 2 Beseitigung von Leerständen und Nachnutzung von Gewerbebrachen | <i>Ziele zur Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur</i> |
|---|---|

- A. 3 Schaffung bzw. Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von jungen und älteren Zweipersonenhaushalten sowie Familien
 - A. 4 Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie im Ortskern
 - A. 5 Schaffung einer altersgerechten Infrastruktur
 - A. 6 Förderung von generationenübergreifenden Angeboten
 - A. 7 Stärkere Nutzung des touristischen Potenzials
- Belebung des Ortskerns und Sicherung der zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge

Ziele zur städtebaulichen Struktur und Stadtgestalt

- B. 1 Beseitigung städtebaulicher Missstände
 - B. 2 Realisierung von Nachnutzungen auf Brachflächen
 - B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen
 - B. 4 Modernisierung und gestalterische Aufwertung der ortsbildprägenden Bebauung, insbesondere der Gebäude am Markt und an der B 64
 - B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - B. 6 Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge
 - B. 7 Kirchplatz aufwerten, multifunktionale Gestaltung, Gliederung und stärkere Belebung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Bausubstanz

Ziele zur Verkehrerschließung

- C. 1 Ausbau des Fuß- und Radwegesystems, Herstellung des Netzschlusses
 - C. 2 Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, besonders an Bahnübergängen
 - C. 3 Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern
 - C. 4 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft
 - C. 5 Anbindung der Wohngebiete an das Ortsteilzentrum, Verbesserung des Netzschlusses
 - C. 6 Erhöhung der Verkehrssicherheit, u.a. Schulwegsicherung
 - C. 7 Befahrbarkeit im Ortskern sicherstellen im Einklang mit der Aufenthaltsqualität
- Anpassung an den demographischen Wandel und Verbesserung der Verbindungs- und Aufenthaltsfunktion besonders für den Fuß- und Radverkehr

- D. 1 Erhalt und Pflege der bestehenden wertvollen Grünbereiche
 - D. 2 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktionen vom Ortskern in die freie Landschaft
 - D. 3 Schaffung von neuen Nutzungsangeboten im Grün
 - D. 4 Gestalterische Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen, i.W. Spielflächen
 - D. 5 Erhöhung der Aufenthaltsqualität
 - D. 6 Straßenraumgestaltung und -gliederung durch Grün
 - D. 7 Verbesserung des Ortsklimas
- Erweiterung des Freizeitangebots für alle Generationen, Stärkung des Wohnstandorts

*Ziele zu Grünflächen
und Grünstrukturen*

7. Entwicklungskonzept für den Ortskern Clarholz

Anhand der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Zielsetzungen für die künftige Entwicklung wurden Maßnahmen zur funktionalen Verbesserung und Aufwertung des Ortskerns entwickelt. Im Fokus stehen besonders die Entfernung der städtebaulichen Missstände sowie die Mobilisierung und Aufwertung der ehemals gewerblich genutzten Flächen im Ortskern. Die Maßnahmen dienen der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels. Sie lassen sich nach den folgenden thematischen Schwerpunkten bündeln:

1. Vorbereitung
2. Belebung des Ortskerns und Beseitigung der Leerstände
3. Reaktivierung und Mobilisierung von Konversionsflächen
4. Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Bausubstanz
5. Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung im Ortskern
6. Beratung im Rahmen der Umsetzung

Die einzelnen Maßnahmen werden im Folgenden anhand von Projektbögen näher vorgestellt. Die entwickelten Maßnahmen verfolgen in der Regel mehrere Zielsetzungen und ergänzen sich gegenseitig. Kleinere Maßnahmen sind dabei ebenso wichtig wie umfangreiche Projekte zur Reaktivierung und Neugestaltung einzelner, größerer Teilbereiche. Wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Kombination der gesamten Maßnahmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die funktionale Verbesserung und Aufwertung des Ortskerns sind dabei ein dauerhafter Prozess. Die hier formulierten Maßnahmen stellen die ersten Schritte zur kontinuierlichen Entwicklung des Ortskerns dar. Zur erfolgreichen Umsetzung bedarf es einer gemeinsamen Herangehensweise der verschiedenen Akteure. Zu nennen sind hier neben der Gemeinde Herzebrock-Clarholz insbesondere die privaten Grundstückseigentümer und Hausbesitzer im Sanierungsgebiet, die Kirchengemeinden und die Geschäftsleute im Ortskern. Zudem sind im Zuge der Umsetzung einzelner Maßnahmen die betroffenen Fachbehörden, wie z.B. der Landesbetrieb Straßenbau NRW, zu beteiligen und einzubinden. Um die Zusammenarbeit aller Akteure zu gewährleisten, wird die Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Geschäftsleute und Eigentümer gezielt ansprechen und in den weiteren Prozess einbeziehen.

Der dauerhafte Erfolg der hier vorgeschlagenen Maßnahmen ist in diesem kontinuierlichen Entwicklungsprozess langfristig nur zu erreichen, wenn eine Fortführung der Maßnahmen auch nach dem Auslaufen aktueller Förderprogramme erfolgt. Vor dem Hintergrund eines ausgeglichenen kommunalen Haushalts und der Abhängigkeit von weiteren Projektpartnern können nicht alle hier vorgeschlagenen Projekte innerhalb der nächsten drei Jahre in den Haushalt eingestellt werden. Die langfristig anzustoßenden Projekte 5.5 bis 5.7 sind aufgrund ihres inhaltlichen Schwerpunkts im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses als Teil des Maßnahmenbündels „Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern“ bereits nachrichtlich zur Information in die Projektbögen aufgenommen worden.

7.1. Projektbögen

1. Vorbereitung

Projekt Nr. 1.1

Standortanalyse für seniorengerechtes Wohnen

Projektträger Gemeinde Herzebrock-Clarholz

**Weitere
Projektpartner** Seniorenbeirat

**Zielsetzung
des Projekts**

- A. 1 Identifizierung und Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des multifunktionalen Ortsteilzentrums
- A. 3 Schaffung bzw. Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von älteren Zweipersonenhaushalten
- A. 5 Schaffung einer altersgerechten Infrastruktur
- A. 6 Förderung von generationenübergreifenden Angeboten

Beschreibung des Projekts

Durchführung einer Standortanalyse für seniorengerechtes Wohnen:

- Ermittlung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an seniorengerechten Wohnformen
 - Prüfung von Infrastruktur und Standorten
 - Einbindung des Seniorenbeirats
-

**Durchführungs-
zeitraum** 2012

Kosten 12.000 €
Ermittlung anhand vergleichbarer Planungsaufgaben

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 1.2

Machbarkeitsstudie für Gewerbebrachen und mindergenutzte Gewerbeflächen

Projektträger Gemeinde Herzebrock-Clarholz

**Weitere
Projektpartner** ---

**Zielsetzung
des Projekts**

- A. 1 Identifizierung und Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des multifunktionalen Ortsteilzentrums
- B. 1 Beseitigung städtebaulicher Missstände
- B. 2 Realisierung von Nachnutzungen auf Brachflächen
- B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen
- C. 5 Anbindung der Wohngebiete an das Ortsteilzentrum, Verbesserung des Netzschlusses

Beschreibung des Projekts

Erarbeitung einer Studie zu Nach- und Folgenutzungen der innerörtlichen Gewerbebrachen und mindergenutzten Gewerbeflächen:

- Analyse der Umsetzungsmöglichkeiten
- Berücksichtigung der Standortanalyse für seniorenrechtliches Wohnen



**Durchführungs-
zeitraum** 2012

Kosten 75.000 €
Ermittlung anhand vergleichbarer Planungsaufgaben

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung,
Fördersatz 70%

2. Belegung des Ortskerns und Beseitigung der Leerstände

Projekt Nr. 2.1

Verfügungsfonds zum Stadtmarketing

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Gewerbetreibende, Vereine und Bürgerschaft
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 2 Beseitigung von Leerständen und Nachnutzung von Gewerbebrachen</p> <p>A. 4 Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie im Ortskern</p> <p>A. 7 Stärkere Nutzung des touristischen Potenzials</p> <p>B. 6 Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge</p>
Beschreibung des Projekts	
Einrichtung eines Verfügungsfonds:	
<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung von Maßnahmen zum Stadtmarketing (z.B. Klosterfest) • Einbindung der örtlichen Vereine und Geschäftsleute (z.B. Workshops, Mitmachaktionen, Gestaltung und Verteilung von Informationsmaterial) • Moderation und Bildung eines Gremiums für die Projektauswahl und Vergabe der Mittel 	
Durchführungszeitraum	2012-2015
Kosten	80.000 € Ermittlung: 20.000 € jährlich
Finanzierung	Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gewerbetreibende und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 2.2

Leerstandsmanagement

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Gewerbetreibende
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 1 Identifizierung und Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des multifunktionalen Ortsteilzentrums</p> <p>A. 2 Beseitigung von Leerständen und Nachnutzung von Gewerbebrachen</p> <p>A. 4 Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie im Ortskern</p> <p>A. 5 Schaffung einer altersgerechten Infrastruktur</p> <p>A. 6 Förderung von generationenübergreifenden Angeboten</p>
Beschreibung des Projekts	<p>Einrichtung eines Leerstandsmanagements:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unabhängige Beratung der Eigentümer • Marktbeobachtung • Standortanalysen für leerstehende Ladenlokale • Projektentwürfe, Entwicklung tragfähiger Nutzungskonzepte • Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale (z.B. Schaufenstergestaltung) • Ansiedlung von generationsübergreifenden Angeboten und Angeboten für Senioren
Durchführungszeitraum	2013-2015
Kosten	<p>65.000 €</p> <p>Ermittlung: Personalkosten für eine Teilzeitkraft für 3 Jahre (2 Stunden pro Woche)</p>
Finanzierung	Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%



3. Reaktivierung und Mobilisierung von Konversionsflächen

Projekt Nr. 3.1

Grunderwerb und Rückbau: Gewerbebrache Marienfelder Straße/Ecke Beelener Straße

Projektträger Gemeinde Herzebrock-Clarholz

**Weitere
Projektpartner** ---

**Zielsetzung
des Projekts**

- A. 1 Identifizierung und Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des multifunktionalen Ortsteilzentrums
- B. 1 Beseitigung städtebaulicher Missstände
- B. 2 Realisierung von Nachnutzungen auf Brachflächen
- B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen
- C. 5 Anbindung der Wohngebiete an das Ortsteilzentrum, Verbesserung des Netzschlusses

Beschreibung des Projekts

Grunderwerb und Rückbau:

- Grunderwerb des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks und Rückbau baulicher und technischer Anlagen inkl. gutachterliche Begleitung
- Gegenrechnung mit Erlös aus Flächenverkauf



**Durchführungs-
zeitraum** 2006 (bereits umgesetzt)

Kosten 722.000 € (davon zuwendungsfähig: 297.000 €)
Ermittlung: Gutachten zur Wertermittlung der Bestandsgebäude, vorliegendes Angebot zum Abriss

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70% (eingesetzte Fördermittel: 208.000 €)

Projekt Nr. 3.2

Rückbau durch die Eigentümer: Gewerbebrachen im Ortskern

Projektträger	Privateigentümer
Weitere Projektpartner	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 1 Identifizierung und Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Stärkung des multifunktionalen Ortsteilzentrums</p> <p>B. 1 Beseitigung städtebaulicher Missstände</p> <p>B. 2 Realisierung von Nachnutzungen auf Brachflächen</p> <p>B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen</p> <p>B. 6 Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge</p> <p>C. 5 Anbindung der Wohngebiete an das Ortsteilzentrum, Verbesserung des Netzschlusses</p>

Beschreibung des Projekts

Abriss durch Privateigentümer:

- Rückbau baulicher und technischer Anlagen durch Eigentümer
- Erarbeitung eines verbindlichen Zwischen- und Nachnutzungskonzepts zwischen Gemeinde und Eigentümer



Durchführungszeitraum 2013-2015

Kosten 90.000 €
Ermittlung: ca. 1.400 m² à 25 € pro m² für Rückbau, Schätzung der Buchwerte

Finanzierung Privateigentümer, Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

4. Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Bausubstanz

Projekt Nr. 4.1

Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude: Gewerbebrache an der Straße An der dicken Linde

Projektträger Privateigentümer

Weitere Projektpartner Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Zielsetzung des Projekts

- A. 3 Schaffung bzw. Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von jungen und älteren Zweipersonenhaushalten sowie Familien
- B. 1 Beseitigung städtebaulicher Missstände
- B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen
- B. 4 Modernisierung und gestalterische Aufwertung der ortsbildprägenden Bebauung, insbesondere der Gebäude am Markt und an der B 64

Beschreibung des Projekts

Private Sanierung von Gebäuden:

- Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden, z.T. denkmalgeschützten Gebäude
- Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange in Klostersnähe
- Flexible Grundrissgestaltung
- Energetische Erneuerung
- Unterstützung der Eigentümer über Beratung



Durchführungszeitraum 2013-2015

Kosten 210.000 €
Ermittlung: Kostenpauschale 70.000 € jährlich

Finanzierung Privateigentümer, Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 4.2

Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude: Gebäude am Markt und an der B 64

Projektträger	Privateigentümer
Weitere Projektpartner	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 3 Schaffung bzw. Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von jungen und älteren Zweipersonenhaushalten sowie Familien</p> <p>B. 1 Beseitigung städtebaulicher Missstände</p> <p>B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen</p> <p>B. 4 Modernisierung und gestalterische Aufwertung der ortsbildprägenden Bebauung, insbesondere der Gebäude am Markt und an der B 64</p>

Beschreibung des Projekts

Private Sanierung von Gebäuden:

- Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Gebäude
- Erhalt und Weiterentwicklung des z.T. ortsbildprägenden Gebäudebestands
- Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange in Klostersnähe
- Flexible Grundrissgestaltung
- Energetische Erneuerung
- Unterstützung der Eigentümer über Beratung



Durchführungszeitraum	2013-2015
Kosten	5.000.000 € Ermittlung: Kostenpauschale ca. 1.700.000 € jährlich
Finanzierung	Privateigentümer, Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 4.3

Aufwertung der Fassaden

Projektträger Privateigentümer

Weitere Projektpartner Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Land NRW

Zielsetzung des Projekts	B. 1	Beseitigung städtebaulicher Missstände
	B. 3	Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen
	B. 4	Modernisierung und gestalterische Aufwertung der ortsbildprägenden Bebauung, insbesondere der Gebäude am Markt und an der B 64
	B. 5	Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Beschreibung des Projekts

Aufstellung eines Fassadenprogramms:

- Verbesserung der Fassaden z.T. ortsbildprägender Gebäude
- Definition von Fördervoraussetzung und Umfang der Förderung durch die Gemeinde
- Instandsetzung des Mauerwerks der historischen Mauer am Krautgarten
- Unterstützung der Eigentümer über Beratung



Durchführungszeitraum 2012-2015

Kosten 120.000 €
 Ermittlung: 30.000 € jährlich, Kostenschätzung Restaurator bezüglich historischer Mauer

Finanzierung Privateigentümer, Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

5. Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung im Ortskern

Projekt Nr. 5.1

Platz- und Straßenraumgestaltung im Ortskern: An der dicken Linde

Projektträger Gemeinde Herzebrock-Clarholz

**Weitere
Projektpartner** Straßenbaulastträger, DB AG

Zielsetzung des Projekts	B. 5	Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
	C. 1	Ausbau des Fuß- und Radwegesystems, Herstellung des Netzschlusses
	C. 2	Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, besonders an Bahnübergängen
	C. 3	Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern
	C. 4	Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft
	C. 6	Erhöhung der Verkehrssicherheit, u.a. Schulwegsicherung
	D. 5	Erhöhung der Aufenthaltsqualität
D. 6	Straßenraumgestaltung und -gliederung durch Grün	
D. 7	Verbesserung des Ortsklimas	

Beschreibung des Projekts

Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums:

- Neuordnung des öffentlichen Straßen- und Platzraums
- Prüfung der Beschränkung der Nutzung auf Fußgänger und Radfahrer oder Einbahnregelung
- Begrünung des Straßenraums
- Berücksichtigung der angrenzenden Bahntrasse



**Durchführungs-
zeitraum** 2013-2015

Kosten 110.000 €
Ermittlung: ca. 1.600 m² à 70 € pro m²

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 5.2

Platz- und Straßenraumgestaltung im Ortskern: Kirchplatz

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Land NRW, Kirchengemeinde
Zielsetzung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> A. 6 Förderung von generationenübergreifenden Angeboten A. 7 Stärkere Nutzung des touristischen Potenzials B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität B. 7 Kirchplatz aufwerten, multifunktionale Gestaltung, Gliederung und stärkere Belebung C. 4 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft D. 1 Erhalt und Pflege der bestehenden wertvollen Grünbereiche D. 2 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktionen vom Ortskern in die freie Landschaft D. 3 Schaffung von neuen Nutzungsangeboten im Grün D. 4 Gestalterische Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen, i.W. Spielflächen D. 5 Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Beschreibung des Projekts

Neugestaltung des öffentlichen Platzes:

- Erneuerung der Platzgestaltung und Wege unter Beachtung des prägenden Baumbestands
- Ergänzung neuer Nutzungen, z.B. Bouleplatz
- Anpassung der Wegeführung



Durchführungszeitraum 2014-2015

Kosten 40.000 €
Ermittlung: ca. 1.000 m² à 40 € pro m²

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 5.3

Platz- und Straßenraumgestaltung im Ortskern: Fuß- und Radweg an der Gräfte

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Land NRW
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 7 Stärkere Nutzung des touristischen Potenzials</p> <p>B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität</p> <p>C. 1 Ausbau des Fuß- und Radwegesystems, Herstellung des Netzschlusses</p> <p>C. 2 Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege</p> <p>C. 3 Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern</p> <p>C. 4 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft</p> <p>C. 6 Erhöhung der Verkehrssicherheit</p> <p>C. 7 Befahrbarkeit im Ortskern sicherstellen im Einklang mit der Aufenthaltsqualität</p> <p>D. 1 Erhalt und Pflege der bestehenden wertvollen Grünbereiche</p> <p>D. 2 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktionen vom Ortskern in die freie Landschaft</p> <p>D. 5 Erhöhung der Aufenthaltsqualität</p>

Beschreibung des Projekts

Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums:

- Erneuerung und gestalterische Aufwertung des Fuß- und Radwegs unter Beachtung und Erhalt des prägenden Baumbestands
- Ergänzung von Sitzbänken



Durchführungszeitraum	2014-2015
Kosten	30.000 € Ermittlung: ca. 750 m ² à 40 € pro m ²
Finanzierung	Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

Projekt Nr. 5.4

Sicherung und Modernisierung der Bahnübergänge

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	DB AG, Landesbetrieb Straßenbau NRW
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 4 Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie im Ortskern</p> <p>B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität</p> <p>C. 1 Ausbau des Fuß- und Radwegesystems, Herstellung des Netzschlusses</p> <p>C. 2 Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, besonders an Bahnübergängen</p> <p>C. 3 Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern</p> <p>C. 5 Anbindung der Wohngebiete an das Ortsteilzentrum, Verbesserung des Netzschlusses</p> <p>C. 6 Erhöhung der Verkehrssicherheit, u.a. Schulwegsicherung</p>

Beschreibung des Projekts

Sicherung und Umgestaltung der Bahnübergänge:

- Anpassung der Ampelschaltung
- Anpassung der Umlaufsperrn für Fahrradanhänger
- Sicherung der Barrierefreiheit
- Integration der Radwegeführung
- Schließen der privaten Bahnübergänge
- Erhalt des Bahnübergangs an der Lindenstraße



Durchführungszeitraum 2012-2013

Kosten 30.000 €
Ermittlung: Kostenpauschale ca. 15.000 € jährlich

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Projekt Nr. 5.5

Platz- und Straßenraumgestaltung im Ortskern: Gewerbebrache Marienfelder Straße/Ecke Beelener Straße

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Landesbetrieb Straßenbau NRW
Zielsetzung des Projekts	<ul style="list-style-type: none"> B. 2 Realisierung von Nachnutzungen auf Brachflächen B. 3 Aufwertung des Ortskerns, um ein attraktives Umfeld für neue Nutzungen und eine stabile Nutzungsstruktur zu schaffen B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität C. 2 Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, besonders an Bahnübergängen C. 3 Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern C. 4 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft C. 6 Erhöhung der Verkehrssicherheit, u.a. Schulwegsicherung C. 7 Befahrbarkeit im Ortskern sicherstellen im Einklang mit der Aufenthaltsqualität D. 5 Erhöhung der Aufenthaltsqualität D. 6 Straßenraumgestaltung und -gliederung durch Grün

Beschreibung des Projekts

Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums:

- Neuordnung des öffentlichen Straßen- und Platzraums
- Begrünung des Straßenraums
- Ergänzung von Sitzbänken



Durchführungszeitraum	Ab 2016
Kosten	50.000 € Ermittlung anhand vergleichbarer Baumaßnahmen der Gemeinde
Finanzierung	Gemeinde Herzebrock-Clarholz und ggf. Nachfolgeprogramm(e) der Städtebauförderung bzw. andere Förderprogramme in Abhängigkeit der Programminhalte

Projekt Nr. 5.6

Platz- und Straßenraumgestaltung im Ortskern: Beelener Straße (B 64)

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Landesbetrieb Straßenbau NRW
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 4 Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie im Ortskern</p> <p>B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität</p> <p>C. 2 Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, besonders an Bahnübergängen</p> <p>C. 3 Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern</p> <p>C. 4 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft</p> <p>C. 6 Erhöhung der Verkehrssicherheit, u.a. Schulwegsicherung</p> <p>C. 7 Befahrbarkeit im Ortskern sicherstellen im Einklang mit der Aufenthaltsqualität</p> <p>D. 5 Erhöhung der Aufenthaltsqualität</p> <p>D. 6 Straßenraumgestaltung und -gliederung durch Grün</p> <p>D. 7 Verbesserung des Ortsklimas</p>

Beschreibung des Projekts

Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums:

- Neuordnung des öffentlichen Straßenraums
- Neugliederung Fuß- und Radweg
- Begrünung des Straßenraums
- Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW



Durchführungszeitraum Ab 2016

Kosten 180.000 €
Ermittlung: ca. 2.600 m² à 70 € pro m²

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Förderrichtlinien kommunaler Straßenbau (nur Geh- und Radwege) → *weitere Abstimmung erforderlich*

Fördersätze:
Radwege 70%
Gehwege 60%

Projekt Nr. 5.7

Platz- und Straßenraumgestaltung im Ortskern: Marienfelder Straße (L 806)

Projektträger	Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Weitere Projektpartner	Landesbetrieb Straßenbau NRW
Zielsetzung des Projekts	<p>A. 4 Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie im Ortskern</p> <p>B. 5 Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität</p> <p>C. 2 Barrierefreie Gestaltung der Fuß- und Radwege, besonders an Bahnübergängen</p> <p>C. 3 Führung der überörtlichen Radwege durch den historischen Ortskern</p> <p>C. 4 Erhalt und Aufwertung der Verbindungsfunktion der Fuß- und Radwege vom Ortskern in die freie Landschaft</p> <p>C. 6 Erhöhung der Verkehrssicherheit, u.a. Schulwegsicherung</p> <p>C. 7 Befahrbarkeit im Ortskern sicherstellen im Einklang mit der Aufenthaltsqualität</p> <p>D. 5 Erhöhung der Aufenthaltsqualität</p> <p>D. 6 Straßenraumgestaltung und -gliederung durch Grün</p> <p>D. 7 Verbesserung des Ortsklimas</p>

Beschreibung des Projekts

Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums:

- Neugliederung zur sicheren Befahrbarkeit mit Fahrrädern, z.B. Fahrradstreifen
- Erneuerung und Aufwertung der Seitenbereiche
- Straßenbegleitende Bepflanzung mit Bäumen
- Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW



Durchführungszeitraum Ab 2016

Kosten 130.000 €
Ermittlung: ca. 1.900 m² à 70 € pro m²

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Förderrichtlinien kommunaler Straßenbau (nur Geh- und Radwege) → *weitere Abstimmung erforderlich*

Fördersätze:
Radwege 70%
Gehwege 60%

6. Beratung im Rahmen der Umsetzung

Projekt Nr. 6.1

Leistungen von Beauftragten

Projektträger Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Weitere Projektpartner Beauftragte Büros

Zielsetzung des Projekts Verfolgung sämtlicher Ziele

Beschreibung des Projekts

Einbindung von Büros oder Einzelpersonen im Rahmen der Umsetzung:

- Leistungen von Beauftragten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen (z.B. Beratung im Rahmen der Aufstellung eines Fassadenprogramms)
-

Durchführungszeitraum 2012-2015

Kosten 40.000 €
Ermittlung anhand vergleichbarer Planungsaufgaben

Finanzierung Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Städtebauförderung, Fördersatz 70%

7.2. Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Projektnummer - Maßnahme	Zeitraum	Geschätzte Kosten in €	Zuwendungsfähige Kosten in €	Städtebauförderung in €	Förderziffer	Eigenanteil Gemeinde in €	Eigenanteil Private in €
1.1 Standortanalyse für seniorengerechtes Wohnen	2012	12.000	12.000	8.400	9	3.600	-
1.2 Machbarkeitsstudie für GE-Brachen und mindergenutzte GE-Flächen	2012	75.000	75.000	52.500	9	22.500	-
2.1 Verfügungsfonds zum Stadtmarketing	2012-2015	80.000	40.000	28.000	14	12.000	40.000
2.2 Leerstandsmanagement	2013-2015	65.000	65.000	45.500	12	19.500	-
3.1 Gründerwerb und Rückbau: GE-Brache Marienfelder Straße/Ecke Beelener Straße	2006	722.000	297.000	208.000	21.2	89.000	-
3.2 Rückbau durch die Eigentümer: GE-Brachen im Ortskern	2013-2015	90.000	45.000	31.500	21.1	13.500	45.000
4.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden: GE-Brache An der dicken Linde	2013-2015	210.000	52.500	36.750	11.1	15.750	157.500
4.2 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden: Gebäude am Markt und an B 64	2013-2015	5.000.000	1.250.000	875.000	11.1	375.000	3.750.000
4.3 Aufwertung der Fassaden	2012-2015	120.000	60.000	42.000	11.2	18.000	60.000
5.1 Straßenraumgestaltung: An der dicken Linde	2013-2015	110.000	110.000	77.000	10.4	33.000	-
5.2 Platzgestaltung: Kirchplatz	2014-2015	40.000	40.000	28.000	10.4	12.000	-
5.3 Straßenraumgestaltung: Fuß- und Radweg an der Gräfte	2014-2015	30.000	30.000	21.000	10.4	9.000	-
5.4 Sicherung und Modernisierung der Bahnübergänge	2012-2013	30.000	-	-	-	30.000	-
6.1 Beratung im Rahmen der Umsetzung	2012-2015	40.000	40.000	28.000	12	12.000	-
Summe		6.624.000	2.116.500	1.481.650		664.850	4.052.500

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die drei Maßnahmen, die ab 2016 realisiert werden sollen, nicht aufgeführt. Sie sind in den Projektbögen beschrieben, liegen aber in der Umsetzung außerhalb der Laufzeit der aktuellen Förderrichtlinien zur Stadterneuerung. Die Änderung der Straßenraumgestaltung im Bereich der ehemaligen Gewerbebrache Marienfelder Straße/Ecke Beelener Straße würde nach heutigen Förderrichtlinien unter die Förderziffer 10.4 (Erschließung) der Städtebauförderung fallen. Da aufgrund der erst langfristig zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahme eine Förderung im Rahmen der aktuellen Förderperiode der Städtebauförderung nicht erfolgen kann, ist es hier wichtig, bereits frühzeitig auf geeignete, zukünftige Fördermöglichkeiten zu reagieren (z.B. ggf. mögliche Nachfolgeprogramm(e) im Rahmen des Städtebaus, alternative Fördermittel und Finanzierungen). Die beiden Maßnahmen zur Neugliederung und Umgestaltung der Straßenseitenbereiche der Marienfelder Straße (L 806) und der Beelener Straße (B 64) werden voraussichtlich durch die Förderrichtlinien zum kommunalen Straßenbau abgedeckt. Hier ist im Rahmen der Umsetzung eine weitere Abstimmung erforderlich.

Unter die Maßnahme 2.1 Verfügungsfonds zum Stadtmarketing könnten z.B. konkrete Projekte fallen wie ein Klosterfest oder die Einrichtung einer geordneten Zwischennutzung auf der ehemals gewerblich genutzten Brache im Bereich Marienfelder Straße/Ecke Beelener Straße. Aufgrund einer Anregung aus der Bürgerschaft wäre trotz der starken Frequentierung der umliegenden Straßen ein „Anhaltepunkt“ mit Sitzmöglichkeit auf der Fläche wünschenswert. Zudem könnte ein Konzept zur Gestaltung und Aufwertung der Ortseingangssituationen erarbeitet werden. Hier könnten temporär begrenzt Präsentationen zum Stadtmarketing erfolgen, ortsansässige Firmen oder Vereine könnten sich an diesen Standorten präsentieren. Zur Vermeidung des gefühlten Durchfahrtscharakters von Clarholz könnten Ortsmarken entlang der B 64 identitätsstiftend wirken.

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 6 aufgeführten Ziele ergänzen im Sinne des integrativen Ansatzes folgende Maßnahmen die in den Projektbögen erläuterten Projekte:

- Erhalt und regelmäßige Instandsetzung der alten Bausubstanz im historischen Ortskern,
- Dauerhafte Pflege und Unterhaltung der bestehenden wertvollen Gehölzstrukturen im Ortskern,
- Prüfung der Förderung weiterer Maßnahmen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude, z.B. Erneuerung des historischen Pflasters vor der Klosteranlage,
- Einheitliche, geschlossene Begrünung der Rückseite der Bebauung am Markt bzw. der verschiedenen, baulichen Einfriedungen zum Klostergarten,
- Aufwertung bestehender Pättken im gesamten Ortsteil (Aufwertung der fußläufigen Verbindung, Neugestaltung der Oberflächen, z.T. Verbreiterung),
- Gestalterische Aufwertung und Neugliederung der Kirchstraße, Abrundung der Einmündungen an Holzhofstraße und Marienfelder Straße u.a. mit dem Ziel der Erhöhung der Verkehrssicherheit,

- Gestalterische Aufwertung und Erneuerung der Außenanlagen der evangelischen Kirche,
- Gestalterische Aufwertung und Erneuerung der Straße Wulfbreite,
- Gestalterische Aufwertung und Erneuerung der Bushaltestellen an der Schomäckerstraße,
- Öffnung und erlebbare Gestaltung des Jordans in Siedlungsbereichen,
- Schaffung eines Wegenetzes im ortsnahen Waldgebiet Holzhof zur Naherholung, besonders für ältere Menschen.

Einige Maßnahmen stellen eine Daueraufgabe im Sinne der Erhaltung wertvoller Strukturen dar. Die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen ist i.W. abhängig vom Engagement der jeweiligen Eigentümer der betroffenen Flächen und Gebäude.

8. Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

- ADFC und BVA, Hg. (2010): ADFC Regionalkarte Ostwestfalen, Maßstab 1:75.000. Bielefeld.
- Apothekerkammer Westfalen-Lippe (2010): Geschäftsbericht 2010 – Statistik. Münster.
- Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.
- Büro Röver (1986): Untersuchung zur flächenhaften Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung in Clarholz. Gütersloh.
- Dr. Garbe Consult (2010): Schulentwicklungsplan Herzebrock-Clarholz – Haupt- und Realschule im Vom-Zumbusch-Schulzentrum 2009/2010 – 2014/2015. Leichlingen.
- Gemeinde Herzebrock (1972): Entwicklungsgutachten. Herzebrock.
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz (2011): Anlassbezogene Schulentwicklungsplanung – Schuljahr 2011/2012 bis 2020/2021. Herzebrock-Clarholz.
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Hg. (2011): Ortsplan Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Herzebrock-Clarholz.
- IT.NRW (2011a): Kommunalprofil Herzebrock-Clarholz. Düsseldorf.
- Junker und Kruse Stadtforschung (2006): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Dortmund.
- Junker und Kruse Stadtforschung (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Fortschreibung). Dortmund.
- Junker und Kruse Stadtforschung (2011): Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Dortmund.
- Junker und Kruse Stadtforschung (2012): Städtebauliche Wirkungsanalyse (i.S.d. § 11 (3) BauNVO) weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Dortmund.
- Kreis Gütersloh (2009): Pflegeplan für den Kreis Gütersloh Teil I – Daten, Zahlen, Fakten. Gütersloh.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL (2009): Städte und Gemeinden in Westfalen Band 11: Der Kreis Gütersloh. Münster.
- NRW.Bank (2010): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Kommunalprofil 2010 Herzebrock-Clarholz. Düsseldorf.
- Pro Wirtschaft GT, Hg. (2008): Statistikbericht Kreis Gütersloh. Gütersloh.
- Pro Wirtschaft GT, Hg. (2009): Ziehen Sie doch mal wieder Kreise! – Rad- und Wanderrouten im Kreis Gütersloh. Gütersloh.
- Pro Wirtschaft GT, Hg. (2011a): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh. Gütersloh.
- Pro Wirtschaft GT, Hg. (2011b): Strukturbericht 2011 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh.
- Rechnungsrath im Reichs-Eisenbahnamt (1897): Wegekarte der Provinz Westfalen, Regierungs-Bezirk Minden, Kreis Wiedenbrück 1897/1902, 3. Auflage, Maßstab 1:80.000. Berlin.
- Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2011): Wohnbaulandbedarfs-ermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bonn.

Internetquellen

- Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune. Abgerufen unter: www.wegweiser-kommune.de, letzter Zugriff am 29.09.2011
- Bundesagentur für Arbeit – Statistische Daten. Abgerufen unter: www.arbeitsagentur.de/nn_216654/Navigation/zentral/Veroeffentlichungen/Statistik/Statistik-Nav.html, letzter Zugriff am 22.12.2011
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz – Herzebrock-Clarholz. Abgerufen unter: www.herzebrock-clarholz.de, letzter Zugriff am 23.02.2012
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW – Projektdatenbank Stadtumbau West NRW, Branche Guildemeister/Herzebrock-Clarholz. Abgerufen unter: www.stadtumbaunrw.de/pdf/gildemeister.pdf, letzter Zugriff am 08.02.2012
- IT.NRW (2011b) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen. Abgerufen unter: www.landesdatenbank.nrw.de, letzter Zugriff am 22.12.2011
- Katholische Kirche Clarholz – Pfarrgemeinde St. Laurentius Clarholz. Abgerufen unter: www.laurentius-clarholz.de, letzter Zugriff am 10.02.2012
- Landesbetrieb Straßenbau NRW – Straßeninformationsbank NRW. Abgerufen unter: www.nwsib.nrw.de/index.htm, letzter Zugriff am 18.04.2012
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL – Gärten und Parks. Abgerufen unter: www.lwl.org/LWL/Kultur/WALB/Projekte/Landschaftskultur/GaertenUndParks, letzter Zugriff am 21.02.2012
- MBV NRW – Radroutenplaner NRW. Abgerufen unter: www.radroutenplaner.nrw.de, letzter Zugriff am 31.08.2011
- NordWestBahn GmbH – Ostwestfalen/Münsterland. Abgerufen unter: www.nordwestbahn.de/de/regionen/westfalen/streckennetz.html, letzter Zugriff am 03.02.2012
- OWL Verkehr GmbH – Gesamtliniennetzplan Kreis Gütersloh und Stadt Bielefeld. Abgerufen unter: www.owlverkehr.de, letzter Zugriff am 03.02.2012
- Regionalverkehr Münsterland GmbH – Fahrpläne und Service. Abgerufen unter: www.rvm-online.de/index.php, letzter Zugriff am 03.02.2012
- VKA - Verein katholischer Altenhilfeeinrichtungen e.V. – Pflegewohnheim St. Josef. Abgerufen unter: www.pflegewohnheim-st-josef.de, letzter Zugriff am 17.08.2011

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Kooperativer Planungsprozess des integrierten Handlungskonzepts Clarholz	5
Abb. 2:	Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.....	7
Abb. 3:	Lage im Raum.....	9
Abb. 4:	Siedlungsstruktur um 1900	13
Abb. 5:	Quartiergliederung im Ortsteil Clarholz	14
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung in Herzebrock-Clarholz 1975-2010.....	17
Abb. 7:	Entwicklung der Geburten- und Sterbezahlen	18
Abb. 8:	Veränderung in den Altersgruppen seit 1990	19
Abb. 9:	Entwicklung der Wanderungen	20
Abb. 10:	Prognostizierte Alters- und Geschlechtsstruktur für Herzebrock-Clarholz bis 2035.....	21
Abb. 11:	Entwicklung des Wohnungsbestands seit 1990.....	22
Abb. 12:	Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort zum 30.06.2010	25
Abb. 13:	Ein- und Auspendler (jeweils zum 30.06.).....	27
Abb. 14:	Entwicklung der Schülerzahlen	32
Abb. 15:	Radverkehrsnetz NRW in Herzebrock-Clarholz	38
Abb. 16:	Teilbereiche des Ortskerns nach Nutzungsstrukturen.....	41
Abb. 17:	Zehntscheune und Propstei.....	42
Abb. 18:	Wohnnutzung in ehemaligen Marställen.....	42
Abb. 19:	Gewerbebrachen der Fleischfabriken	43
Abb. 20:	Marktplatz und Gastronomie am Kirchplatz	44
Abb. 21:	Leerstand an der B 64.....	45
Abb. 22:	Unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem Wohngebiet an der Wulfbreite und der ehemaligen Fleischfabrik	46
Abb. 23:	Leerstehendes Ladenlokal an der Marienfelder Straße.....	47
Abb. 24:	Zwischengenutzte Gewerbebrache im Bereich Hütemersch	48
Abb. 25:	Einzelhandelsbesatz im Sanierungsgebiet, Stand 2012	49
Abb. 26:	Entwicklung der Leerstände in der Erdgeschosszone im Sanierungsgebiet	52
Abb. 27:	Teilbereiche des Ortskerns.....	59
Abb. 28:	Luftbild des historischen Ortskerns (Ausschnitt)	60
Abb. 29:	Südfassade der Propstei.....	61
Abb. 30:	Fuß- und Radweg an der Gräfte	62
Abb. 31:	Mangelhafter Zustand der Mauern an der historischen Einfahrt zum Kloster...	63
Abb. 32:	Wohngebäude mit Sanierungsbedarf an der Straße Wulfbreite	65
Abb. 33:	Erneuerungsbedarf der Straße Wulfbreite.....	66
Abb. 34:	Gewerbebrache im Kreuzungsbereich Marienfelder/Beelener Straße.....	67
Abb. 35:	Schlösser-Areal.....	68
Abb. 36:	Gewerbestandort im Bereich Hütemersch	69
Abb. 37:	„Kaffeemühle“ an der Holzhofstraße	70
Abb. 38:	Gestaltungsmängel am Sparkassengebäude	70
Abb. 39:	Neugestaltung der Holzhofstraße.....	71

Abb. 40:	Handlungsbedarf entlang der Beelener Straße	72
Abb. 41:	Baufällige Gastwirtschaft am südlichen Ortseingang	72
Abb. 42:	Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Beelener Straße	73
Abb. 43:	Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Marienfelder Straße	74
Abb. 44:	Handlungsbedarf entlang der Marienfelder Straße.....	75
Abb. 45:	Mangelhafte Baugestaltung am Marktplatz	76
Abb. 46:	Altenwohnhaus an der Letter Straße	77
Abb. 47:	Verkehrerschließung im Sanierungsgebiet	81
Abb. 48:	Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Straßenseitenbereiche entlang der Beelener Straße	82
Abb. 49:	Untersuchung zur Verkehrsberuhigung – Gestaltungsvorschlag für die B 64 .	83
Abb. 50:	Mangelhafte Gestaltung und Gliederung der Straßenseitenbereiche entlang der Marienfelder Straße	84
Abb. 51:	Schlechter Straßenzustand und fehlende Gliederung im Bereich der Straße An der dicken Linde	85
Abb. 52:	Mangelhafter Fuß-Rad-Weg entlang der Gräfte	86
Abb. 53:	Parkplatznutzung auf dem Marktplatz	87
Abb. 54:	Gefahrenpunkt im zentralen Ortskern.....	88
Abb. 55:	Straßen- und Gleisquerung am privaten Bahnübergang an der Gaststätte.....	88
Abb. 56:	Übergang in den freien Landschaftsraum	91
Abb. 57:	Wasserstrukturen und Gestaltungsbedarf	91
Abb. 58:	Neugestaltung im Eckbereich An der dicken Linde.....	92
Abb. 59:	Straßenbegleitende Grünstrukturen entlang der Holzhofstraße	92
Abb. 60:	Gestaltungsmängel Spielplatz Wulfbreite.....	93
Abb. 61:	Fehlende gestalterische Grünelemente entlang der Straße An der dicken Linde	94
Abb. 62:	Naherholungs- und Tourismuspotenzial	95
Abb. 63:	Abgrenzung des Ortskerns aus Sicht der Bürger.....	98
Abb. 64:	Potenzialflächen im Ortskern	100
Abb. 65:	Markierung der schönsten Wohngebiete aus Sicht der Bürger	101

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Art der tatsächlichen Bodennutzung 2010	10
Tab. 2:	Denkmale im Ortskern von Clarholz.....	15
Tab. 3:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich [Angaben in %].....	17
Tab. 4:	Potenziell realisierbare Wohneinheiten	23
Tab. 5:	Entwicklung der Verkaufsflächen	28
Tab. 6:	Übersicht der Kindergärten in Herzebrock-Clarholz.....	31
Tab. 7:	Übersicht der Sportstätten in Herzebrock-Clarholz.....	35
Tab. 8:	Vergleich touristischer Kennzahlen	39

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Nutzungsstruktur in der Erdgeschosszone	57
Karte 2:	Städtebaulicher Handlungsbedarf	79

Karten im Anhang

Karte 3:	Bestand Nutzung
Karte 4:	Nachverdichtungspotenzial
Karte 5:	Bestand Verkehr
Karte 6:	Bestand Grünstruktur
Karte 7:	Bestand Ortsbild
Karte 8:	Quartiergliederung

ANHANG