

# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 252**

**„Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“**

**Satzung, November 2005**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
R. Nagelmann und D. Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“:**

### **Teil I: Begründung**<sup>1</sup>

- 1. Planungsanlass und Planungsvorlauf**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
  - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.6 Belange des Bodenschutzes
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver-/Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
  - 4.6 Grünordnung, Belange des Waldes, Naturschutz und Landschaftspflege
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit**
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung**

### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

### **Teil III: Anlagen** (zum 1. Original)

- A.1 Gutachten zu den Ergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchungen im Bereich der Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes der Paul Craemer GmbH...., Dr.-Ing. Slomka&Harder, Langenhagen, 19.05.2005
- A.2 Schalltechnische Untersuchung, Richters & Hüls, Ahaus, 19.08.2005

---

<sup>1</sup> Sitzung November 2005

## **Teil I: Begründung**

### **1. Planungsanlass und Planungsvorlauf**

Das Betriebsgelände der Firma Paul Craemer GmbH, Brocker Straße 1, 33442 Herzebrock-Clarholz, liegt im Südosten der Ortslage Herzebrock. Die Produktionsgebäude des in den Kerngeschäften Werkzeugbau, Metallumformung und Kunststoffverarbeitung tätigen Betriebes erstrecken sich insbesondere bandartig entlang der Bundesstraße 64 (Clarholzer Straße), einige Produktions- und Lagerhallen, Versandgebäude etc. befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Entlang der Brocker Straße sind i.W. Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Stellplatzanlagen angeordnet.

Die alteingesessene Firma Craemer (Betriebsgründung 1912) möchte diesen Betriebsstandort südlich der B 64 langfristig sichern und als Produktionsstandort weiter ausbauen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen auf dem Betriebsgelände sind jedoch nicht mehr möglich. Vor diesem Hintergrund wurde 1994 die südöstliche Erweiterung der gewerblichen Betriebsflächen im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände im Flächennutzungsplan dargestellt und die Flächen von der Firma Craemer erworben.

Bereits vor ca. zwei Jahren wurden erste Sondierungsgespräche für die angestrebte bauliche Erweiterung geführt. Auf Grund der problematischen Anbindung des Betriebsstandortes (Erschließung über Brocker Straße, Querung Bahnübergang, Aufmündung auf B 64) und vor dem Hintergrund der unklaren künftigen Erschließung des Betriebsgeländes konnten die baulichen Erweiterungen jedoch nicht weiter vorangetrieben werden. Nachdem die zuerst angestrebte interkommunale Verkehrsanbindung in Zusammenarbeit mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück nicht weiter verfolgt wurde, wurde eine kommunale Lösung für die Verkehrsanbindung der Betriebe Craemer und Eudur/Peterburs gesucht und intensive Verhandlungen geführt. Durch die Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW zum Umbau der Bundesstraße in Verbindung mit dem von der Deutschen Bahn AG geforderten BÜSTRA gesicherten privaten Bahnüberganges, befindet sich die Realisierung eines neuen Verkehrsanschlusses an die B 64 aber nunmehr in einer konkreten Planungsphase. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen können die Planungen der Firma Paul Craemer zur Betriebeserweiterung nunmehr vorangetrieben werden.

Der Plangebiet Nr. 252 wird im Westen durch das Betriebsgelände der Firma Paul Craemer und im Norden durch die Bahnlinie Rheda-Münster begrenzt, im Süden und Osten folgen Waldflächen. Der Geltungsbereich umfasst die geplante betriebliche Erweiterung und hat eine Gesamtgröße von etwa 4,11 ha. Die Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass für die geplanten Maßnahmen ein Bauleitplanverfahren erforderlich wird. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stimmte der Einleitung des Planverfahrens in seiner Sitzung am 09.02.2005 zu.

### **2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**

Das Unternehmen Paul Craemer ist als Zulieferer für die Automobil- und Elektroindustrie tätig. Es beliefert zudem den weltweiten Markt mit eigenständigen Kunststoffprogrammen. Die Unternehmensgruppe beschäftigt rund 500 Mitarbeiter in drei

europäischen Ländern, der jährliche Umsatz liegt bei ca. 115 Millionen Euro. Zur Standortsicherung des Betriebes am (Haupt-)Standort Herzebrock wurden in den letzten Jahrzehnten immer wieder Erweiterungen vorgenommen. Die Flächenreserven auf dem Betriebsgelände sind jedoch erschöpft.

Die standortgebundene Betriebserweiterung des expandierenden Betriebes im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude ist für die Standortsicherung der alteingesessenen Firma und den Erhalt der Arbeitsplätze vor Ort von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu werden vergrößerte Lagerkapazitäten sowie weitere Produktionsgebäude für den Betrieb dringend erforderlich. Kurzfristig ist die Erweiterung der Außenlagerflächen für die Kunststoffproduktion von vorrangiger Bedeutung. Darüber hinaus ist die Errichtung weiterer Produktionshallen für die Kunststoff- und Metallproduktion geplant.

Notwendig ist die Einbindung der erforderlichen baulichen Maßnahmen in die vorhandenen Betriebsabläufe, d.h. die Erweiterung am Standort an der Brocker Straße. Die Betriebserweiterung soll auf den bereits im FNP dargestellten Flächen im südöstlichen Anschluss an das Betriebsgelände erfolgen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um das Plangebiet durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB nach den gemeindlichen Zielsetzungen zu entwickeln. Das Gebiet liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die zentralen städtebaulichen Ziele sind unter diesen Voraussetzungen:

- a) Weiterentwicklung des Betriebsstandortes Paul Craemer mit flexibler Grundstücksausnutzung und Gliederung nach Abstandserlass NRW, die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange einen sinnvollen Spielraum für den Betrieb erlaubt.
- b) Leistungsfähige Erschließung und Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz über einen geplanten privaten Anschluss an die B 64 mit Bahnübergang.
- c) Angemessene Einbindung in den Landschaftsraum durch Höhenstaffelung im Plangebiet und durch Maßnahmen zur Eingrünung. Beachtung der Ortseinfahrtssituation und der Lage an der Bundesstraße 64 durch Einfriedung und Pflanzmaßnahmen.

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **städttebauliche Situation** im Ortseinfahrtsbereich ist gekennzeichnet einerseits durch die umfangreiche gewerbliche Entwicklung südlich Bundesstraße 64/Eisenbahntrasse, andererseits aber auch durch die großflächigen Waldgebiete östlich der Ortslage Herzebrock.

Das westliche **Plangebiet** wird bereits durch die Firma Craemer gewerblich genutzt und ist weitgehend versiegelt. Östlich des heutigen Betriebsgeländes verläuft eine Grabenparzelle. Die betriebliche Erweiterungsfläche im Außenbereich ist überwiegend mit Wald bestanden. Neben einem Fichtenforst im Süden und dichtem Birkenaufwuchs auf ehemaligen Nadelwaldflächen ist auch älterer Eichenbestand vorhanden. Das Plangebiet ist relativ eben und wird von kleineren Entwässerungsgräben durchzogen. Der Oberboden des sich bis zur Bahntrasse erstreckenden Feuchtbereiches ist zu einem Wall entlang der Bahntrasse aufgeschoben worden. Im Vorgriff auf künftige

bauliche Nutzungen ist dieser Bereich durch Abholzung und Schottereintrag jedoch stark beeinträchtigt worden. Das Plangebiet durchqueren Wirtschaftswege, im Süden wird die Fläche ebenfalls durch Wege begrenzt. Im Südwesten handelt es sich hierbei um eine ältere, mit altem Eichenbestand gesäumte Wegeverbindung, die jedoch auf Höhe des heutigen Betriebsgeländes abgebunden ist.

Nach Osten und Süden schließen sich weitere Waldflächen an. Im Süden des Plangebiets sind drei Teiche vorhanden. Hierbei handelt es sich um ehemalige Tongruben. Nördlich und westlich des Betriebsgeländes folgen umfangreiche Wohngebiete.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Bereits 1994 erfolgte auf Grund der Voranfrage der Firma Paul Craemer eine Klärung der allgemeinen Planungsziele und die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde, der das Plangebiet zuvor als „Wald“ dargestellt hatte.

Ein Waldumwandlungsverfahren wurde seinerzeit ebenfalls durchgeführt und die erforderlichen Ersatzaufforstungen getätigt.

Der Planbereich ist ebenso wie die bereits bestehenden Betriebsflächen Craemer im **Gebietsentwicklungsplan GEP - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** - insgesamt als **GIB** dargestellt (*Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen*). Ein **landesplanerisches Abstimmungsverfahren** wird danach nicht mehr für erforderlich angesehen.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist das Plangebiet dementsprechend weitgehend als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Ein Waldsaumbereich von ca. 25 m Tiefe parallel zur Bahntrasse ist nicht umgewidmet worden. Die übrigen Bereiche sind ebenfalls als Wald aufgenommen.

Zu den planerischen Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet und zur Standortentscheidung wird auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der zu Grunde liegenden Abwägung verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 252 weicht nur geringfügig von der generalisierten FNP-Darstellung ab und erfüllt diese sinngemäß: Der Bebauungsplan sieht ein Industriegebiet vor, das die Darstellung im FNP nur um wenige Meter überschreitet. Die Eingrünungsmaßnahmen sowie der Pflanzstreifen mit durchgehender Baumreihe als Gliederung zur B 64 im Norden liegen zwar innerhalb des als Wald dargestellten Bereiches, dem damaligen Ziel einer Abgrünung zur Bahntrasse wird hierdurch jedoch entsprochen. Die verbleibenden Abweichungen werden als kleinflächig und als unproblematisch vereinbar mit dem FNP bewertet. Der Bebauungsplan ist damit insgesamt **gemäß § 8(3) BauGB** aus den landesplanerisch abgestimmten Darstellungen des FNP **entwickelt**.

### 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Ein Teilbereich des Plangebietes befand sich in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Kreises Gütersloh. Das förmliche Aufhebungsverfahren ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden.

Im Süden des Plangebiets sind drei Teiche vorhanden, die ebenso wie ein Teil der nach Osten und Süden folgenden Waldflächen im Biotopkataster als **schützwürdige Biotope** aufgeführt sind. Diese werden allerdings durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht berührt.

Der das Plangebiet querende Graben wird überbaut. Das **Entwässerungskonzept** (Ingenieurbüro Hüster, Steinhagen) sieht eine Umlegung des Bachlaufes entlang der südlichen und östlichen Bebauungsplan-Grenze vor. Der Bachlauf dient u.a. als Vorfluter für das Regenrückhaltebecken westlich außerhalb des Plangebietes. Entlang der Bahntrasse wird der Bachlauf verrohrt geführt. Die Grabenverrohrung schließt im Nordwesten an die vorhandene Bachverrohrung südlich der B 64 an. Das öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Verfahrens erfolgt die notwendige Abstimmung bzgl. der Belange des **Gewässerschutzes** mit der zuständigen Fachbehörde.

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vom Amt für Bodendenkmalpflege wurde jedoch darauf hingewiesen, dass außerhalb des Plangebietes 1934 und 1952 zwei Holzbrunnen unbestimmter Zeitstellung entdeckt wurden. Es muss daher in deren Umfeld und somit auch in Teilen des Plangebietes mit einem mittelalterlichen oder vorgeschichtlichen Siedlungsplatz gerechnet werden. Eine archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten ist durch eine frühzeitliche Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege sicherzustellen. Vorsorglich wird bereits durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

### 3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 sind **keine Altlasten** bekannt.

Gemäß Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Boden beiderseits der Bundesstraße vermutlich auf Grund der im Ortseingangsbereich vorkommenden Ver-nässung einst aufgeschüttet worden. Im Zuge von Baumaßnahmen im Nordosten des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Craemer 1998 wurde eine Belastung der Auffüllungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Da die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen auf der östlich angrenzenden Erweiterungsfläche nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen im Rahmen von **orientierenden Bodenuntersuchungen**<sup>2</sup> mögliche schädliche Veränderungen des Bodens durch Entnahme von Bodenmischproben ermittelt.

Gemäß Gutachten ergab die organoleptische Ansprache der Bodenproben keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch die bisherige Nutzung. Die aus den Bodenmischproben ermittelten Gehalte an den untersuchten Substanzen (Kohlenwasserstoffe (MKW), PAK, Schwermetalle) sind gering und geben keine Hinweise auf

---

<sup>2</sup> Gutachten zu den Ergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchungen..., Dr.-Ing. Slomka & Harder, Langenhagen, 19.05.2005

eine Belastung des Bodens. Im Ergebnis besteht in Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser nach BBodSchV kein weiterer Untersuchungsbedarf und kein Sanierungsbedarf. Gemäß Gutachter ist die geplante gewerbliche Nutzung auf dem untersuchten Grundstück ohne Einschränkung möglich. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Bei Baumaßnahmen ist dennoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Bei Verdacht auf **Kampfmittelvorkommen** (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einstellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

### 3.6 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>3</sup>** stehen sandige Lehmböden (Pseudogley) mit geringer Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Diese kommen klein- und großflächig im gesamten südlichen Blattgebiet L 4114 (Rheda-Wiedenbrück) vor. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> treffen auf diese Böden nicht zu. In der Abwägung ist somit der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten.

Durch den Bebauungsplan geht vorrangig der Biotoptyp Wald dauerhaft verloren. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet Nr. 252 können maximal etwa 31.500 m<sup>2</sup> Bodenüberbauung erwartet werden. Auch die **nicht überbauten Bereiche** werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L411 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

reaktivieren. Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren intensiv, Gewerbebrachen umzuwidmen und Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Als letzte Maßnahme ist hier das Plangebiet Nr. 251 „Brockler Straße / Feldmannsweg“ (Umnutzung der Gewerbebrache Weeke) zu nennen.

Für die langfristige Sicherung des Betriebsstandortes der Firma Craemer südlich der B 64 ist der Ausbau des Produktionsstandortes im Zusammenhang mit den bestehenden Firmenflächen ohne durchgreifende Alternative. Hierfür eignet sich der Bereich östlich anschließend an das Betriebsgelände, welcher bereits seit 1994 als betriebliche Erweiterungsfläche im FNP dargestellt wird. Die für die innerbetrieblichen Abläufe günstig gelegene Fläche ist bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und die Bundesstraße deutlich „vorbelastet“ und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Betriebsflächen dar. Zudem kann diese Fläche über eine neue Anbindung der Firmen Craemer und Eudur/Peterburs an die B 64 ohne Belastung anderer Anlieger erschlossen werden.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber der Sicherung des Betriebsstandortes und der Arbeitsplätze vor Ort, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 1 und 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten. Zudem wird u.a. die Flächenversiegelung durch die Ausweisung von Pflanzmaßnahmen begrenzt.

#### 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Betriebsstandortes und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Die Gemeinde strebt zum einen auf Grund der fehlenden Alternativen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbefläche an, zum anderen werden aber auch Abstufungen und Eingrünungen vorgenommen, um das Gebiet in der Ortsrandlage und gegenüber dem Umfeld angemessen einzubinden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **ingeschränktes Industriegebiet Gle gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt.

Für die Neubauf Flächen werden folgende Vorgaben über zulässige Nutzungen getroffen:

###### a) Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO nach Abstandserlass NRW

Auf Grund der im Nordwesten in einem Abstand von ca. 150 m anschließenden Wohnsiedlungsbereiche sind keine idealtypischen, voll ausnutzbaren GI-Flächen möglich (vgl. Kap. 4.4). Die Bauflächen sind daher in ihrem zulässigen Emissionsgrad vorbeugend teilweise einzuschränken und werden unter Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange sowie angesichts der angestrebten möglichst flexiblen Nutzbarkeit je nach Lage und Nachbarschaft gemäß § 1(4)

BauNVO von Nord/Nordwest nach Süden in ihrem zulässigen Störgrad abgestuft gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach **Abstandserlass NRW** (MBL 1998, S. 744, Anhang 1 Abstandsliste) und soll somit in Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen im Norden und Westen Immissionskonflikten vorbeugen, gleichzeitig aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleisten:

- In **Teilfläche 1** sind auf Grund der Wohnnutzungen insbesondere im Norden Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 191 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
- In den **Teilflächen 2 und 3** sind dagegen abgestuft Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 153 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
- Durch eine **Ausnahmeregelung** können ggf. Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Diese Regelung kann ggf. Härte- oder Grenzfälle vermeiden, zumal Gliederungsziel das immissionsschutzorientierte Ergebnis an den betroffenen Wohngebäuden ist.
- Darüber hinaus können in der Teilfläche 3 ggf. auch Anlagen der Abstandsklasse IV als **Ausnahme** zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch die bauliche Entwicklung entlang der B 64 nachweislich auf den zwei Abstandsklassen niedrigeren Störgrad reduziert werden können.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 Abstandsliste in der o.g. Fassung aus 1998, die hiermit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 252 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die jeweils geltende Fassung der Abstandsliste gegeben ist.

#### **b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO**

Ausgeschlossen werden im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet zunächst gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO **Betriebswohnungen** und **Einzelhandelsbetriebe**.

Die ausgewiesenen Industrieflächen sind auf Grund der Rahmenbedingungen unbedingt zweckgebunden für die Betriebserweiterung der Firma Craemer zu nutzen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, peripherer Standort, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Konkurrenz zur Ortslage, Ortsbild und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

Die Gemeinde hat wiederholt schlechte Erfahrungen mit **betriebsbezogen** genehmigten separaten **Wohnhäusern** gemacht, die neben dem unverhältnismäßigen Verbrauch gewerblicher Flächen im nachhinein auch zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Gewerbebetrieben geführt haben und z.T. sogar umgenutzt worden sind.

Gerade im vorliegenden Plangebiet, das in größeren Teilflächen auch gewerblich-industriell genutzt werden soll, erfolgt daher ein Ausschluss der Ausnahmeregelung

gemäß § 9(3) BauNVO. Angesichts der Rahmenbedingungen wird dieses für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Erweiterungsflächen für die Firma Craemer im Anschluss an den Betriebsstandort sind nur begrenzt verfügbar. Ziel der Gemeinde ist daher die bestimmungsgemäße Nutzung des Industriegebietes. Erwünschtes Ziel der Bauleitplanung ist deshalb, auch mit Blick auf die Ortsmitte, **Einzelhandel** im Plangebiet generell **auszuschließen**. Die verfügbaren Gewerbeflächen sollen hierdurch im Plangebiet zweckgebunden zur Verfügung stehen.

In der Abwägung werden diese Zielsetzungen gemäß Absatz b) insgesamt für richtig und vertretbar gehalten.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der Ortsrandlage bedarfsorientiert entwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um auf Grund des Bedarfs und der schwierigen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Fläche zu ermöglichen.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird begrenzt, um in der Ortseinfahrtssituation und gegenüber dem Außenbereich eine angemessene Größenordnung einzuhalten. Auf Grund der Höhenangaben über NN ergeben sich für die Teilflächen sinnvoll umsetzbare Vorgaben.  
**Als Ausnahme** kann ggf. je nach Höhe, Farbgestaltung oder Lage im Gebiet bzw. innerhalb des Betriebsgeländes eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen etc. sowie Siloanlagen zugelassen werden, um z.B. im Einzelfall innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.
- Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt, um große Flexibilität zu gewährleisten, was ggf. auch aus Schallschutzgründen sinnvoll sein kann. Im Grundsatz werden damit die Abstandsregelungen nach der BauO NRW anzuwenden sein.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.  
In den nördlichen und östlichen Randlagen werden **Pflanzmaßnahmen** festgesetzt. Hier sind zwecks verträglicher Einbindung gegenüber dem Außenbereich Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Durchgänge, Regenwasserableitungen und Einfriedungen.

#### 4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließungsfrage hat für die vorliegende Planung eine entscheidende Rolle gespielt. Nach Beschluss des Rates vom 11.06.2003, die interkommunale Verkehrsanbindung in Zusammenarbeit mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück nicht mehr zu ver-

folgen, wurden intensive Überlegungen zur Realisierung einer kommunalen Lösung für die Verkehrsanbindung der Betriebe Craemer und Eudur/Peterburs angestellt.

Nach intensiver Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten kam für das Plangebiet nur ein direkter Anschluss an die B 64 in Frage. Ein Abfluss des durch die Erweiterungsplanung der Firma Craemer verursachten zusätzlichen Verkehrs über den vorhandenen Anschluss an die Brocker Straße hätte direkt die vorhandene Wohnnutzungen berührt. Diese Konflikte wären in absehbarer Zeit nicht ausreichend zu lösen gewesen. Auf Grund der schwierigen verkehrlichen Situation (Bundesstraße, Bahntrasse) wurde zunächst jedoch keine einvernehmliche Alternativlösung gefunden.

Nach intensiven Verhandlungen mit den unmittelbar Beteiligten stimmte der Landesbetrieb Straßen.NRW dem Umbau der Bundesstraße in Verbindung mit dem von der Deutschen Bahn AG geforderten BÜSTRA gesicherten privaten Bahnüberganges zu und erklärte darüber hinaus, auf ein formelles Verfahren (Planfeststellung oder B-Plan) zu verzichten.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte im Herbst 2004. In zwei intensiven Besprechungen konnte ein zufriedenstellender Kompromiss gefunden werden.

Die **äußere Erschließung** der Firmen Craemer und Eudur/Peterburs erfolgt nun über eine 10,0 m breite private Planstraße, die in einem Abstand von 4,5 m parallel zur Bahntrasse geführt wird. Der Anschluss an die B 64 mit Bahnübergang erfolgt mittig zwischen den beiden angebundene Betrieben. Hierzu werden heute nach intensiver Prüfung im Vorfeld keine ausreichend leistungsfähigen Erschließungsvarianten gesehen, so dass im Interesse der Gesamtentwicklung u.a. auch die ökologischen Aspekte in der Abwägung zurückgestellt werden müssen.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung auf der B 64 ergibt sich durch den Ziel- und Quellverkehr der Gewerbeflächenerweiterung, dessen Pkw- und Lkw-Verkehre sich unterschiedlich nach Osten und Westen aufteilen werden. In der Summe wird dieses für verträglich gehalten, Alternativen bestehen z.Z. nicht.

Die **innere Erschließung** der gewerblich-/industriellen Flächen erfolgt bedarfsorientiert auf den betriebseigenen Flächen.

Im Industriegebiet sind **Stellplätze** nach den Vorgaben der BauNVO und nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken erforderlich und zulässig.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wurde eine erste **schalltechnische Untersuchung**<sup>5</sup> erstellt, die die Situation mit dem vorhandenen Gewerbestandort Craemer unter Einbeziehung potenzieller Erweiterungsflächen vorgeprüft hat. Bei Berücksichtigung der potenziellen Erweiterungsflächen, denen hierbei ein Emissionspegel von 60 dB(A) *tags* und 45 dB(A) *nachts* zugeordnet wurde, zeigte sich, dass die Geräusch-Immissionssituation im Vergleich zur heutigen Situation qualitativ nicht weiter verschärft wird.

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, 03.07.2003

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4(1) BauGB wurden vom Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz (StAfUA) aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen, da das o.g. Gutachten aus 2003 bereits damals zu dem Ergebnis kam, dass u.a. die Immissionsrichtwerte der am jetzigen Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser nördlich der B 64 überschritten wurden. Zudem ist das Plangebiet flächenmäßig größer, als die damals in Ansatz gebrachten Erweiterungsflächen. Die Fachbehörde hat deshalb empfohlen, eine Ergänzung bzw. Aktualisierung der o.g. Schalltechnischen Untersuchung erstellen zu lassen, die die Gesamtheit der zu erwartenden gewerblich verursachten Immissionsbelastungen (einschließlich Erweiterungsplanung) für die benachbarte Wohnbebauung berücksichtigt und mögliche Lärminderungsmaßnahmen ermittelt.

Das nunmehr für das Planverfahren Nr. 252 vorliegende **Gutachten**<sup>6</sup> ermittelt die Geräuschimmissionsbelastung, die bei industriegebietestypischer Nutzung der Erweiterungsfläche voraussichtlich auf die Wohnnachbarschaft einwirkt. Der maßgebliche Immissionsort Wohnhaus Breslauer Straße 96 ist im Bebauungsplan Nr. 202 „Südhoff“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel wird das Plangebiet als Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts beaufschlagt und eine gleichmäßige Einwirkdauer über den gesamten Tages- und Nachtzeitraum von 0:00 bis 24:00 Uhr berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die für den am stärksten betroffenen Immissionsort Breslauer Straße 96 ermittelten Beurteilungspegel die in Allgemeinen Wohngebieten geltenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte um 7 dB(A) tags und um 10 dB(A) nachts unterschreiten.

Der vom Plangebiet verursachte Immissionsbeitrag (Zusatzbelastung) ist somit gemäß TA Lärm in Hinblick auf den Gesetzeszweck des BImSchG als nicht relevant anzusehen. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehenden Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dieses trifft im vorliegenden Fall zu. Laut Gutachter bestehen somit aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Industriebetriebes. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Von einem Betrieb können darüber hinaus Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen (Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe) ausgehen.

Im Bebauungsplan wird deshalb eine **Gliederung** des Industriegebietes **nach § 1(4) BauNVO gemäß Abstandserlass NRW** vorgenommen. In Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen im Norden und Westen soll somit Immissionskonflikten vorgebeugt werden, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Die Grundsätze des Plankonzeptes und die Gliederung sind bereits in Kapitel 4.1 erläutert worden.

**Verkehrsbedingte Immissionsschutzkonflikte** werden auf Grund des geplanten privaten Anschlusses an die B 64 außerhalb der Ortslage nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

---

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung, Richters & Hüls, Ahaus, 19.08.2005

#### 4.5 Ver-/Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

##### a) Ver- und Entsorgung

Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

**Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung** erfordern ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung erfolgt parallel zum Verfahren.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen.

Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Gebäude im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser versorgt werden, sind diese - ebenso wie Brauchwasserbrunnen, die nicht ausschließlich Kühlwasserzwecken oder der Gartenbewässerung dienen - dem Kreis Gütersloh anzuzeigen und nach den Anforderungen der Trinkwasserverordnung zu untersuchen.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet voraussichtlich eine **Löschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen<sup>7</sup>.

Die weiteren konkreten Planungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgen im weiteren Planverfahren.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

##### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die im Plangebiet anstehenden sandigen Lehmböden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Mit einer mittleren, in Unterhanglagen z.T. sogar starken Staunässe bis in den Oberboden muss gerechnet werden. Diese Böden sind zudem durch einen ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung geprägt. Eine **Versickerung unverschmutzten Regenwassers** auf den Baugrundstücken ist auf Grund dieser örtlichen Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Für die Flächen des Plangebietes wird deshalb eine zentrale Sammlung und Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die Entwässerungsplanung<sup>8</sup> sieht für das anfallende Niederschlagswasser eine zentrale Versickerungsanlage (Regenrückhaltebecken) westlich außerhalb des Plangebietes vor. Auf die Entwässerungsplanung wird verwiesen.

Eine **Brauchwassernutzung** kann ggf. anfallendes Regenwasser reduzieren und bleibt unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zulässig.

---

<sup>7</sup> Hinweis: In der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde von den Gemeindewerken der Gemeinde Herzebrock-Clarholz darauf hingewiesen, dass die mögliche Löschwasserentnahme an dem entsprechenden Entnahmeknoten berechnet wurde und unter der angesetzten Löschwassermenge liegt. In Abstimmung zwischen den Gemeindewerken und der Firma Craemer kann der fehlende Bedarf über die Löschwasserteiche auf dem Betriebsgelände der Firma Craemer gedeckt werden.

<sup>8</sup> Ingenieurbüro W.Hüster, Steinhagen

## 4.6 Grünordnung, Belange des Waldes, Naturschutz und Landschaftspflege

### a) Grünordnung und Belange des Waldes

Die verfügbare Erweiterungsfläche soll möglichst weitgehend genutzt werden können (s.o.). Die Plankonzeption sieht eine randliche **Eingrünung nach Osten** mit Laubgehölzen als mindestens 3-reihige Hecke vor. Die **Baumhecke** wird auf den Bauflächen vorgesehen. Eine **Baumzeile** mit Säuleneichen soll als Begrünung zwischen der Gabionenwand (Sichtabschirmung) und der Bundesstraße/Bahntrasse liegen. Auf Grund der Lage angrenzend an den durch Waldflächen geprägten Außenbereich und in der Ortseinfahrtssituation hält die Gemeinde die gewählten Maßnahmen für sinnvoll und angemessen.

Die **vorhandenen alten Eichen** auf der leichten Verwallung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind eingemessen worden und werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Baugrenzen werden zum **Wald** mit einem Abstand von minimal 22 m festgesetzt. Sicherheitsaspekte sind gerade bei Gewerbebauten gut lösbar. Die auf den an die Waldparzelle angrenzenden Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen den Waldrand besser abschirmen, dem Schutzinteresse des Waldes soll durch diese Heckenzüge Rechnung getragen werden.

### b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die auf Grund der Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den §§ 1, 1a BauGB und nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen:

- **Bestand** - *siehe Teil II Umweltbericht* -

- **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Die Fläche ist im GEP dargestellt und im FNP bereits seit 1994 für die Entwicklung als Gewerbegebiet vorgesehen. Zur Standortsicherung der Firma Craemer ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet und auf die Standortentscheidung über GEP und FNP wird verwiesen (vgl. Kap. 3.2 sowie Teil II Umweltbericht). Für die Waldflächen hat im Rahmen der FNP-Änderung bereits ein Waldumwandlungsverfahren stattgefunden. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist für die vorliegende Planung keine weitere Eingriffsbilanzierung erforderlich. Das förmliche Aufhebungsverfahren für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Gemeinde die Überbauung auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung, der Lage des Plangebietes grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie Orts- und Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit **Höhenfestsetzungen** sowie durch **Eingrünungsvorschriften** im Norden und Osten. Im Plangebiet werden darüber hinaus auf Grund des Flächenbedarfs jedoch keine zusätzlichen Ein-

grünungsmaßnahmen getroffen. Der Erhalt der alten Eichen auf der leichten Verwallung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird planungsrechtlich durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

▪ **Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf**

Im Rahmen des o.g. Waldumwandlungsverfahrens wurden Ersatzaufforstungen durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird kein zusätzliches Ausgleichserfordernis gesehen.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten ist neben den Auswirkungen auf den Außenbereich insbesondere die Einsicht von der B 64. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt.

Entlang der DB-Eisenbahnstrecke ist im Bereich des Gewerbegrundstückes eine Gabionenwand als Einfriedung bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Die Freiraumplanung<sup>9</sup> sieht eine Verfüllung der Gabionenkörbe mit Ibbenbürener Sandstein vor. Die Wand muss einen Abstand von 4,5 m zur Plangebietsgrenze einhalten.

---

<sup>9</sup> Dipl.-Ing. Doris Fecke, Landschaftsarchitektin BDLA, Salzkotten, Stand 08/2005

## 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige umfangreiche Bebauung, Eingriff in die Gehölzelemente, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Flächen verbleiben beim jetzigen Eigentümer, der hier seine betriebliche Erweiterung plant. Nach den bisherigen Abstimmungen mit den Beteiligten werden Maßnahmen zur Bodenordnung nach heutigem Stand nicht notwendig.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz auf Ebene des Entwurfes:

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
<b>Industriegebiet GI, davon</b>	<b>ca. 3,88 ha</b>
- Hecke, mind. 3-reihig	0,08 ha
- Pflanzstreifen entlang B 64	0,09 ha
<b>Fläche für Entwicklungsmaßnahmen</b>	<b>0,22 ha</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>0,01 ha</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>4,11 ha*</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

## 7. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung

### a) Zusammenfassung, Auswirkungen der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 252 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbefläche am Ortsrand von Herzebrock-Clarholz. Das Industriegebiet soll Flächen für die standortgebundene Erweiterung der alteingesessenen Firma Paul Craemer sichern. Die Gliederung der Bauflächen nach Abstandsliste NRW berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange und die Bedürfnisse des Betriebes nach einem flexiblen Planungsinstrument. Ein angemessener Interessenausgleich ist grundsätzlich möglich.

Die Erschließung über die private Anbindung an die B 64 ist Voraussetzung für das Planverfahren und ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das

Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

**b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB**

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Die **Öffentlichkeit** wurde gemäß **§ 3(1) BauGB** frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung in diesem Bereich unterrichtet. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht. Die **Beteiligung der Behörden** gemäß **§ 4(1) BauGB** wurde im April/Mai 2005 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB sowie die vorliegenden Gutachten dienten als Grundlage für den Planentwurf.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlage der Verwaltung zur Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Offenlagebeschluss (Nr. V-105/2005 und Nr. V-137/2005).

Die **Offenlage** gemäß **§ 3(2) BauGB** wurde im September / Oktober 2005 durchgeführt. Von Bürgern wurden keine, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur wenige Anregungen vorgebracht. Im Ergebnis wurde lediglich der Hinweis auf die Löschwasserversorgung in der Begründung ergänzt. Durch die Ergänzung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die erforderlichen Abstimmungen haben stattgefunden.

Nach Vorbereitung im Fachausschuss am 24.10.2005 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung im **November 2005** die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“ als **Satzung** beschlossen. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen. Ausdrücklich wird auch auf die in der Anlage beigefügten Fachgutachten verwiesen, die Voraussetzung für die Fortführung des Planverfahrens gewesen sind.

Herzebrock-Clarholz, im November 2005

