



Gemeinde Herzebrock-Clarholz

**Kommunales
Gewerbe- und Industrieflächenkonzept**

Februar 2017

Ansprechpartner:

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Am Rathaus 1 | 33442 Herzebrock-Clarholz

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

fon [05242] 55 09 - 0

Tanja Schrooten

Maren Dinter

Laura Fischer

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2017

Gliederung

1. Einführung	4
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2 Aufbau und Planungshorizont.....	6
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	7
2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen	7
2.2 Naturräumliche und siedlungsgeographische Rahmenbedingungen.....	10
2.3 Demografische Struktur und Entwicklung	12
2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	14
2.5 Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie ergänzende Standorte.....	19
2.6 Konversions- und Brachflächen, Leerstände	43
2.7 Aktuelle Planverfahren mit gewerblichen Zielsetzungen	45
2.8 Zwischenergebnis: Flächenentwicklung in den letzten 15 Jahren und verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen	48
3. Zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächenbedarf	52
3.1 Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe	52
3.2 Aktuelle Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen	52
3.3 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf: Neuausrichtung gemäß des neuen LEP NRW und bisherige Entwicklung	53
3.4 Zwischenergebnis: Ergebnis der Bestandsaufnahme und Flächenbedarf für Gewerbe- und Industrieentwicklungen	59
4. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Herzebrock- Clarholz.....	61
4.1 Leitsätze: Städtebaulich-gewerbliche Entwicklungsziele	61
4.2 Handlungsempfehlungen	63
4.3 Prüfung potenzieller Flächenentwicklungen im Gemeindegebiet	67
4.3.1 Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz: Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe	67
4.3.2 Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz: Gemeindebezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen.....	68
4.3.3 Interkommunale Zusammenarbeit und GIB- Neuentwicklungen	82

4.3.4 Übersicht: Potenzielle Flächenvorschläge und Prioritäten	83
4.4 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept: Zielsetzungen, Standortdiskussion und weitere Vorgehensweise	84
5. Verzeichnisse	86
Abbildungsverzeichnis	86
Tabellenverzeichnis	86
Quellenverzeichnis	86

1. Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang der Neuaufstellung des **Landesentwicklungsplans NRW (LEP)** mit anschließender **Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold** prüfen die Kommunen im Kreis Gütersloh und die Kreisverwaltung Gütersloh die planerischen Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung in der Region. Ziel ist es, auf Grundlage **kommunaler Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte** Planungs- und Bewertungsgrundlagen zu erhalten, konkrete Möglichkeiten für Flächenentwicklungen im kommunalen Bereich zu diskutieren und die erforderlichen Weichenstellungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte und Gemeinden in den nächsten 15 bis 20 Jahren vorbereiten zu können. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Mangel an GIB-Standorten mit guten Entwicklungsperspektiven bereits heute ein erhebliches regionales Problem darstellt. Daher wird die interkommunale GIB-Standortplanung künftig in der Regionalplanung besonders im Mittelpunkt stehen.

Die Konzepte der Kommunen im Kreis Gütersloh sollen in eine Standortbestimmung des Kreises Gütersloh eingebunden werden, in der „als Klammer“ die Entwicklungsperspektiven der Kommunen gebündelt und soweit möglich interkommunal vorabgestimmt werden. Der Kreis Gütersloh wird hierbei auch die **wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen** im Kreis darlegen und entsprechende **gemeinsame Entwicklungsziele** formulieren.

Das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz** wird somit und aufgrund der Größe der Gemeinde Herzebrock-Clarholz primär aus städtebaulicher bzw. aus bauleitplanerischer Sicht erarbeitet. Die Grundsätze und Zielsetzungen der Kommune im Umgang mit den bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen bzw. mit den im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben sind zu erörtern. Für die angestrebte künftige Gewerbeentwicklung sind mögliche Ergänzungs- und Erweiterungsflächen zu prüfen und zu bewerten. Im Ergebnis soll dieses Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Grundlage für die Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde werden.

Der Kreis Gütersloh und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz besitzen eine **hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität**. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016) zeigt deutlich auf, dass der Kreis eine überaus positive Wirtschaftsentwicklung genommen hat und hier für Ostwestfalen, aber auch für das Land NRW eine sehr wichtige Rolle spielt.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verzeichnet entgegen dem bundes- und landesweiten Trend eine bislang **stabile Bevölkerungsentwicklung**. Im Zuge der Neuaufstellung des heutigen Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Gemeinde ein Wachstum der Einwohnerzahl von 15.270 Einwohner (1996) auf 16.730

Einwohner bis zum Planungshorizont 2015 prognostiziert (Orientierungswert, siehe im Regionalplan Tabelle 4/1). Zum Stichtag 31.12.2014 wurde die im Regionalplan prognostizierte Einwohnerzahl nicht erreicht. Mit **15.969 Einwohnern** ist die Zahl jedoch im Vergleich zum 31.12.1996 (15.270 Personen) um etwa 700 Personen gestiegen. (vgl. IT.NRW 2015)

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz betreibt eine aktive Baulandpolitik und versucht seit Jahrzehnten insbesondere über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen – auch im gewerblichen Bereich – deren zielgemäße Nutzung sinnvoll zu steuern. Dabei verfolgt sie aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – das grundsätzliche Ziel, eine Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. In den letzten Jahren hat die Gemeinde sowohl in Herzebrock als auch in Clarholz mehrere gewerbliche Brachflächen im Siedlungszusammenhang reaktiviert und neuen Nutzungen zugeführt – z. B. Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Firma Füchtenkort am Pagenkamp/Niggenkamp, Wohnbebauung westlich der Brocker Straße, ehemals Weeke, sowie im Bereich der ehemaligen Möbelwerkstatt Wonnemann am Postweg in Herzebrock (vgl. Eckard Möller 2010). In Clarholz z. B. Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Standorts der Firma Becker Möbel, Gewerbenutzung im Bereich der ehemaligen Firma Franzbecker, heute Standort der Firma Rippert, und Einzelhandelsstandorte an der B 64, ehemals Wurstfabrik Schlösser.

Basierend auf dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) für den Ortsteil Clarholz (2012), hat die Gemeinde zuletzt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Umsetzung Maßnahme 1.2 des IHK) im Jahr 2015 vorhandene Gewerbebrachen sowie mindergenutzte Flächen auf ihre Potenziale für Folgenutzungen untersucht. Bei den betrachteten Flächen handelt es sich um kleinere Areale im Ortskern Clarholz, überwiegend mit einer Größe unter 0,6 ha. Im Ergebnis sind für einige Flächen bereits Folgenutzungen geplant bzw. auch umgesetzt worden. Insgesamt sind in beiden Ortsteilen mittlerweile nur noch kleinere Restflächen vorhanden, so dass der Planungsspielraum hier begrenzt ist. (vgl. Planungsbüro Tischmann Schrooten 2015)

Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte – voraussichtlich Ende 2016 – bieten Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes „Princess Royal Barracks“ schwerpunktmäßig im Stadtgebiet Gütersloh ein größeres Umnutzungspotenzial für gewerbliche Nutzungen. Ziel ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat eine Beteiligung an einer weiteren Entwicklung des Flugplatzgeländes mit der Stadt Gütersloh und der Stadt Harsewinkel beschlossen (V-154-2013, V-52/2016). Für die zukünftige Entwicklung des Flugplatzgeländes wurde im Auftrag der Stadt Gütersloh und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – als Eigentümerin der Fläche – ein räumliches Strukturkonzept entwickelt. Dieses soll als Grundlage für die weiteren Planungs- und Verfahrensschritte dienen. Darüber hinaus bestehen im Gemeindegebiet keine weiteren Sonderstandorte oder Konversionsflächen (Bahnflächen, militärische Standorte, altindustrielle Standorte).

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz steht somit vor der Aufgabe, die strategischen Entscheidungen für die langfristige Gewerbe- und Industrieentwicklung vorzubereiten. Soweit keine vorhandenen Potenziale mehr mobilisiert werden können, ist zu entscheiden, ob zusätzliche Flächen für eine Weiterentwicklung der vorhandenen Standorte vorbereitet werden sollen und welche Entwicklungsrichtung dann ggf. einzuschlagen ist.

1.2 Aufbau und Planungshorizont

Die kommunalen **Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte der Kommunen im Kreis Gütersloh** sollen, wie in Kapitel 1.1 dargelegt, in die gewerbliche Standortbestimmung des Kreises Gütersloh eingebunden werden. In diesem Rahmen werden allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und die kreisweiten Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele zusammengestellt. Das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz** umfasst vor diesem Hintergrund die konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen im Gemeindegebiet:

- In Kapitel 2 werden zunächst **rechtliche und planerische Rahmenbedingungen** der gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet beschrieben. Neben den demografischen Grundlagen und der Wirtschaftsstruktur werden die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen untersucht und in Steckbriefen für die jeweiligen Standorte dargestellt.
- In Kapitel 3 wird die **Fragestellung des künftigen Flächenbedarfs** erörtert. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den letzten 16 Jahren wird aufgezeigt, wie die weitere Perspektive aussehen könnte. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat zudem die Betriebe im Gemeindegebiet angeschrieben und um Aussagen zu absehbaren Entwicklungsbedarfen gebeten.
- In Kapitel 4 werden die **grundlegenden Zielsetzungen und die Entwicklungsperspektiven** für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Zeithorizont der kommenden Regionalplan-Überarbeitung aufgezeigt. Zielhorizont war nach den ersten Aussagen der Bezirksregierung Detmold zunächst das Jahr 2030. Angesichts der Verzögerungen im Verfahren für den künftigen LEP NRW wird als aktualisierter Zielhorizont des künftigen Regionalplans das Jahr 2035 genannt.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist im neuen LEP NRW weiterhin als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Im neuen LEP NRW (Stand: Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 25.01.2017) wird die Einstufung als Grundzentrum beibehalten.

Landesplanung

Der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum umfasst den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung bis einschließlich 2015. Ein östlicher Teil des Siedlungsbereichs Herzebrocks sowie großflächige Bereiche des daran angrenzenden Freiraums sind als *Gebiet für den Schutz des Wassers* dargestellt. Die Ems im Norden des Gemeindegebiets sowie der westlich der Ortsteile verlaufende Axtbach liegen in einem *Gebiet für den Schutz der Natur* sowie jeweils in *Überschwemmungsbereichen*. Im Osten und Südosten angrenzend an den Siedlungsbereich des Ortsteils Herzebrock ist ein großflächiger *Grünzug* dargestellt.

Nach der Überarbeitung gemäß Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 23.06.2015¹ werden im neuen LEP NRW über die allgemeinen Ziele und Grundsätze hinaus für die regionale Entwicklung und für die hier eingebundene kommunale Gewerbe- und Industrieflächenkonzeption insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze in **Kapitel 2 Räumliche Struktur des Landes** und in **Kapitel 6 Siedlungsraum** künftig von besonderer Bedeutung sein:

2. Räumliche Struktur des Landes

2-3 *Ziel Siedlungsraum und Freiraum (=Bauleitplanung nur in ASB/GIB)*

6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

6.1-1 *Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*

6.1-2 *Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“*

6.1-3 *Grundsatz Leitbild „dezentrale Konzentration“*

6.1-4 *Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen*

6.1-5 *Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“*

6.1-6 *Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung*

6.1-8 *Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen*

6.1-9 *Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten*

¹ Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 23.06.2015. Download unter land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_23.06.2015_zur_aenderung_des_lep-entwurfs_0.pdf, letzter Zugriff am 31.07.2015, Düsseldorf. Der neue LEP NRW hat mit der Bekanntmachung vom 25.01.2017 Rechtskraft erlangt.

6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.3-1 Ziel Flächenangebot

6.3-2 Grundsatz Umgebungsschutz

6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.3-4 Grundsatz Interkommunale Zusammenarbeit

6.3-5 Grundsatz Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Zu Inhalten und Einzelheiten wird auf den neuen LEP NRW verwiesen. Die Ziele und Grundsätze des künftigen LEP NRW müssen die regionalen und kommunalen Anforderungen und Bedürfnisse ausreichend berücksichtigen und die notwendige Flexibilität erlauben. Hier bestehen nach wie vor erhebliche Zweifel und Sorgen, ob die landesplanerischen Absichten und der neue LEP NRW diesen Anforderungen gerecht werden können. Verwiesen wird hierzu stellvertretend auf die Kritik des Regionalrats Detmold zum neuen LEP NRW in der „**Detmolder Erklärung II**“ zum **zweiten Entwurf des neuen LEP NRW** (Stand 04.12.2015, vgl. Regionalrat 2015) sowie auf die Stellungnahmen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (siehe hierzu V-182-2015, V-1/2014).

Regionalplan

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz befindet sich im **Regionalplan** (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004) an der verbindenden Achse der B 64 und an der daran parallel verlaufenden Regionalbahntrasse zwischen Münster und Bielefeld. Die heutige Gemeinde besteht aus den beiden bis zur Neugliederung im Jahr 1970 eigenständigen Ortsteilen Herzebrock und Clarholz, die zwischen den Oberzentren Bielefeld und Münster liegen. Die beiden Ortsteile Herzebrock und Clarholz sowie ein großflächiger Bereich um Postweg/Dieksheide zwischen den beiden Ortsteilen sind im Regionalplan jeweils als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Das Dorf Möhler, die Siedlung Pixel sowie die zahlreichen Bauerschaften Pixel, Groppe, Quenhorn, Bredeck, Brock, Holzhof, Heerde, Samholz, Sundern und Oelkerort sind im Regionalplan als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt und i. W. im Rahmen der Eigenentwicklung zu sichern. Südwestlich der ASB und GIB verläuft gemäß Regionalplan die linienbestimmte Ortsumgehungstrasse B 64n. Die in Kapitel 2.2 dargelegten **naturräumlichen und siedlungsgeographischen Rahmenbedingungen** sind im Regionalplan durch die den Siedlungsraum umgebenden *Waldbereiche* und *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche* mit überlagernden *Freiraumfunktionen (Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz)* dargestellt.

Im Regionalplan sind die beiden gewerblich-industriellen Schwerpunkte das großflächige Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortsteilen südwestlich der B 64 und im Bereich der Firma Craemer am südöstlichen Ortsrand von Herzebrock als **Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung 1). Der Standort 2 schließt südlich direkt an den ASB von Herzebrock an. Das interkommunale und interregionale Gewerbe- und Industriegebiet AUREA der drei Kommunen Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Oelde bildet

mit einem Flächenanteil von rund 20 % (ca. 21,64 ha) für Herzebrock-Clarholz außerhalb des Gemeindegebiets den dritten GIB-Standort (Gesamtfläche ca. 108 ha brutto). Die Flächen des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets befinden sich im Bereich der überregional verbindenden Trasse der Autobahn A 2 in den Stadtgebieten von Rheda-Wiedenbrück (1. Bauabschnitt, Flächen überwiegend veräußert) sowie von Oelde (Kreis Warendorf, 2. Bauabschnitt).

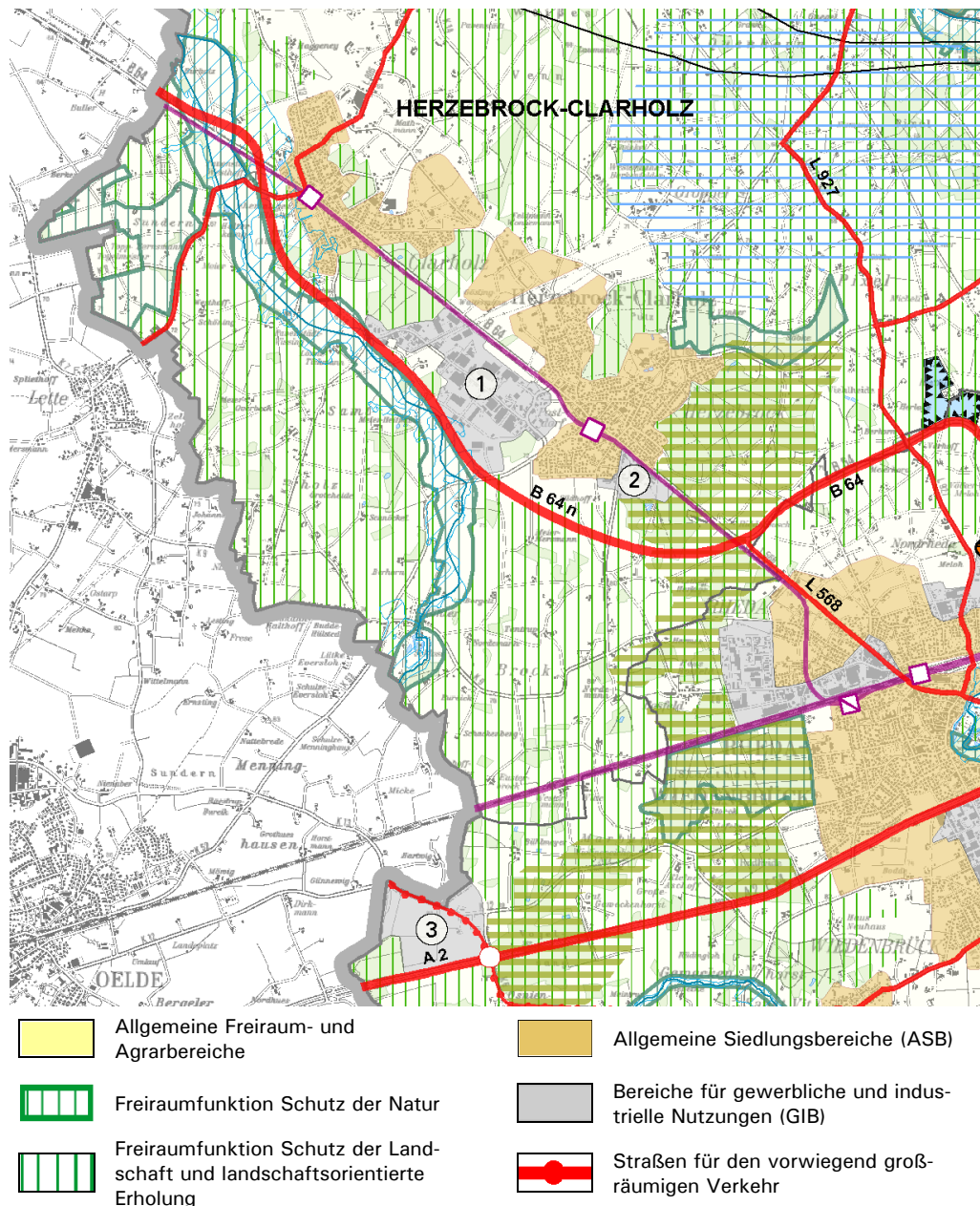


Abb. 1 Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB

Stand: Ausschnitt Blatt 20, 2004

- ohne Maßstab

▲ Nord

- (1) GIB zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz an der B 64,
- (2) GIB als betriebsbezogener Standort südöstlich der Ortslage Herzebrock,
- (3) Interkommunaler und interregionaler GIB südlich der Gemeinde, im Stadtgebiet von Rheda-Wiedenbrück und Oelde (Regierungsbezirk Münster).

Anschließend an den bestehenden Betrieb der Paul Craemer GmbH wurde der GIB-Standort Nr. 2 im Zuge der 30. Regionalplanänderung in südöstliche Richtung um eine Fläche von ca. 2,20 ha betriebsbezogen erweitert. Zur Kompensierung dieser Neuausweisung der GIB-Fläche wurde eine südwestlich an den Betriebsstandort angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 2,40 ha von GIB in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich umgewandelt.

Hinzu kommen im Flächennutzungsplan (FNP) einige kleinere Darstellungen v. a. für bestehende Betriebe und deren Erweiterungsflächen (tlw. in Gemengelagen), die nicht im Regionalplan enthalten sind oder die dort im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen.

Der betriebsbezogene Standort der Firma Rippert Anlagentechnik GmbH & Co. KG ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich außerhalb des ASB von Clarholz dargestellt. Hier strebt die Gemeinde im Zuge der Neuaufstellung eine Anpassung des Regionalplans an, um den Standort zu sichern. Darüber hinaus besteht im Gemeindegebiet gemäß FNP eine Vielzahl an mittleren und größeren Betrieben im Außenbereich. Darunter befinden sich u. a. die Standorte der Firmen PLANAM-Arbeitsschutz-Vertriebs GmbH, Eudur Bau GmbH & Co. KG und Johannes Landwehr Abbruchunternehmen GmbH (siehe Kapitel 2.5).

Das Gelände des Flugplatzes Gütersloh, das räumlich überwiegend im Stadtgebiet Gütersloh liegt, stellt seit dem Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2016 u. a. ein Nachnutzungspotenzial für eine gewerbliche Entwicklung dar. Für Teilflächen des Flugplatzareals soll ein interkommunales Gewerbegebiet in Zusammenarbeit mit den beiden Nachbarkommunen Gütersloh und Harsewinkel entwickelt und im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung als GIB dargestellt werden. Hierzu wird eine Entwicklungsgesellschaft „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH“ gegründet. Für einen Teilbereich soll bereits im Jahr 2017 eine vorgezogene Regionalplanänderung durchgeführt werden.

2.2 Naturräumliche und siedlungsgeographische Rahmenbedingungen

Herzebrock-Clarholz liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Westen des Kreises Gütersloh und grenzt an die ebenfalls kreiszugehörigen Städte Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh, Harsewinkel sowie an die Kommunen Oelde und Beelen im Kreis Warendorf (Regierungsbezirk Münster). Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet eine Größe von rund 80 km². Es ist siedlungsgeographisch und naturräumlich durch die Lage innerhalb der Großlandschaft „Westfälische Bucht“ am Nordostrand des Münsterländer Kreidebeckens im Grenzbereich zwischen Kern- und Ostmünsterland geprägt (vgl. Landschaftsverband Westfalen-Lippe/Landschaftsverband Rheinland 2007). Der umgebende Landschaftsraum ist durch einen verhältnismäßig hohen Anteil an Waldflächen sowie den Axtbach mit seinen vielen Nebenbächen, die Ems und ein dichtes Netz an Entwässerungsgräben gegliedert. Die Ortsteile Herzebrock und Clarholz sind jeweils großflächig von ausgedehnten, geschlossenen Waldflächen umgeben, die

aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den Ortsteilen intensiv als Naherholungsgebiet genutzt werden.

Das **Landschaftsschutzgebiet „Gütersloh“** umfasst nahezu vollständig den an die beiden Ortsteile angrenzenden Freiraum. Dieser ist u. a. kleinteilig wechselnd durch Offenlandschaften und großflächige Waldbestände (z. B. Putzwald, Kreuzbusch) geprägt. Die Waldflächen grenzen größtenteils direkt an die beiden Ortsteile und sind stellenweise als **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW festgesetzt. Darüber hinaus bilden die entlang der nördlichen Gemeindegrenze verlaufende Ems sowie der im Westen des Siedlungsschwerpunkts fließende Axtbach naturräumlich prägende Elemente.

Die heutige Gemeinde Herzebrock-Clarholz besteht aus den zwei ursprünglich eigenständigen und rund 3,5 km voneinander entfernt liegenden Ortsteilen Herzebrock und Clarholz, die im Zuge der Gebietsreform in NRW im Jahr 1970 zusammengeschlossen wurden. Die beiden Ortsteile bilden dabei die **Siedlungsschwerpunkte**, die von einem ausgedehnten Außenbereich umgeben sind. Prägend für den **Außenbereich** ist die für Ostwestfalen typische und weit verbreitete Streubebauung. Die disperse Siedlungsstruktur lässt sich insbesondere an den zahlreichen Bauerschaften ablesen. Südwestlich von Herzebrock liegt die Ortschaft Möhler mit dem ortsbildprägenden gleichnamigen Schloss. Die Gemeinde befindet sich im Umland der Mittelzentren Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh, insbesondere zu diesen Nachbarkommunen bestehen bedeutende Pendlerbeziehungen.

Die historischen Kerne mit ihren Klosteranlagen sind bestimmend für die Siedlungsstruktur der beiden Ortsteile. Sie bilden dabei jeweils den Ausgangspunkt der **Siedlungsentwicklung**. Diese wurde sowohl in Herzebrock als auch in Clarholz maßgeblich von der Ausweisung neuer Wohngebiete bestimmt, so dass die Struktur beider Ortsteile heute aus einem hohen Anteil an durchgrünten Wohnsiedlungen besteht. Besonders in der Nachkriegszeit sind die Ortsteile stark gewachsen. Darüber hinaus stellen die Bundesstraße B 64 und die dazu parallel verlaufende Regionalbahntrasse zwischen Münster und Bielefeld weitere bestimmende Elemente für die Siedlungsstruktur dar, insbesondere aufgrund ihrer trennenden Wirkung zwischen den Siedlungsbereichen. Beide Ortsteile haben sich beidseits der überregional verbindenden Achsen der Bundesstraße und der Bahntrasse entwickelt, wobei sich sowohl in Herzebrock als auch in Clarholz der Schwerpunkt auf der Nordseite der Verkehrslinien gebildet hat. Eine weitere Südentwicklung wird naturräumlich durch den Verlauf des Axtbachs mit seinen Überschwemmungsgebieten begrenzt. Die bereits seit den 1990er Jahren geplante Ortsumgehungsstraße B 64n, die südwestlich der Ortslagen verlaufen soll, stellt eine zusätzliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung dar. In beiden Ortsteilen sind vor dem Zusammenschluss durch die Gebietsreform im Jahr 1970 jeweils eigenständige Zentren mit Versorgungseinrichtungen entstanden. Heute stellt Herzebrock den Versorgungsschwerpunkt für die gesamte Gemeinde insbesondere mit dem Verwaltungssitz sowie weiterführenden Schulen dar.

Den **gewerblich-industriellen Schwerpunkt** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bildet das großflächige Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortsteilen an der B 64, welches bereits seit den 1970er Jahren

planvoll entwickelt und seitdem schrittweise erweitert wurde. Im Südosten der Ortslage Herzebrock befindet sich der zweite gewerbliche Schwerpunkt im Gemeindegebiet, der vorwiegend betriebsbezogen entwickelt wurde.

Über die Bundesstraße ist die Anbindung an das Fernstraßennetz in Richtung Münster und Paderborn gewährleistet. Darüber hinaus bestehen über die B 64 und die K 52 Anschlüsse an die Autobahn A 2 in Richtung Dortmund und Hannover. Ergänzend ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz über ein Netz von Landes- und Kreisstraßen gut in den regionalen und überregionalen Raum eingebunden.

2.3 Demografische Struktur und Entwicklung

Bevölkerungs- entwicklung

Am Stichtag 31.12.2014 leben in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz insgesamt 15.969 Einwohner. In der nachfolgenden Abbildung 2 ist seit 1989, mit Ausnahme des Jahres 1999, bis zum Jahr 2006 ein stetiges Wachstum der Bevölkerung erkennbar. In den darauffolgenden Jahren ist eine leicht rückläufige, aber insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die aktualisierte Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 zeigt für die letzten Jahre eine vergleichbare Entwicklung. Die Werte des Zensus liefern jedoch geringfügig niedrigere Einwohnerzahlen als die Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage der Volkszählung 1987. (vgl. IT.NRW 2015)

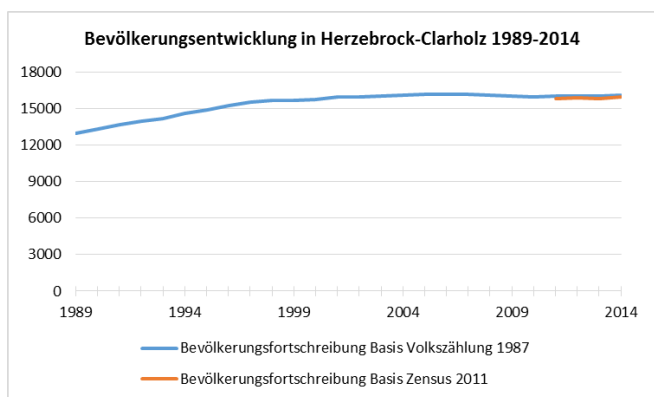


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung 1989-2014
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

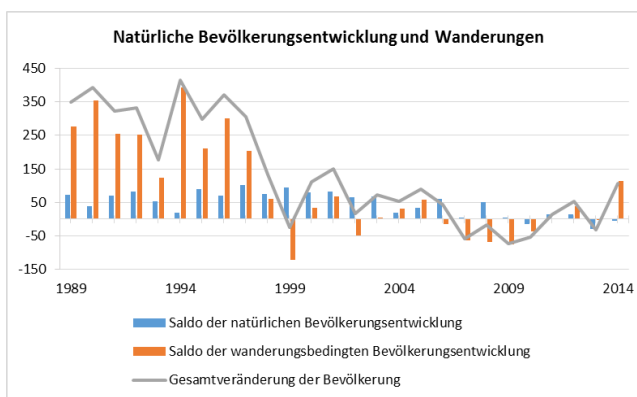


Abb. 3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

In Abbildung 3 wird der wesentliche Einfluss der Wanderungen auf die Gesamtentwicklung der Bevölkerung deutlich. Bis Ende der 1990er Jahre sind deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. In den darauffolgenden Jahren nahm die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen deutlich ab, so dass überwiegend negative Werte zu beobachten sind. Lediglich im Jahr 2014 ist wieder eine deutliche Zunahme der Zuzüge vorzuweisen. Im Zeitraum von 1989 bis 2014 weist die Gemeinde überwiegend mehr Geburten als Sterbefälle auf. In den letzten Jahren verzeichnet die natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch vermehrt ausgeglichene Geburten- und Sterberaten mit vereinzelt negativen Salden. Vor allem in den 1990er Jahren ist insgesamt ein größerer Einfluss der Wanderungen auf die Gesamtentwicklung der Bevölkerung zu beobachten.

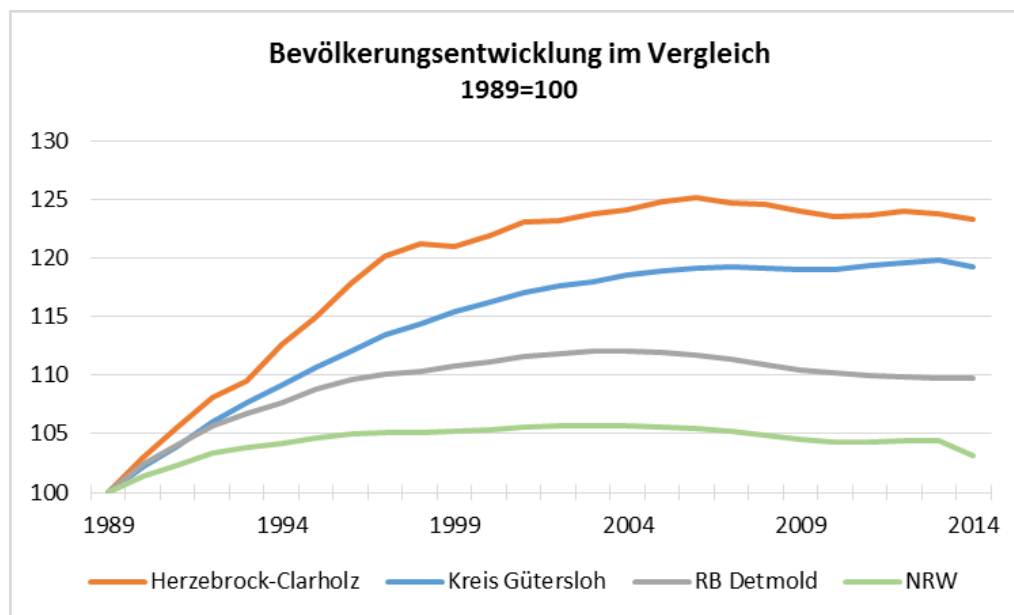


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

Der Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des Landes NRW, des Regierungsbezirks Detmold sowie des Kreises Gütersloh zeigt für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Zeitraum von 1989 bis 2014 ein deutlich stärkeres prozentuales Wachstum. (vgl. IT.NRW 2015)

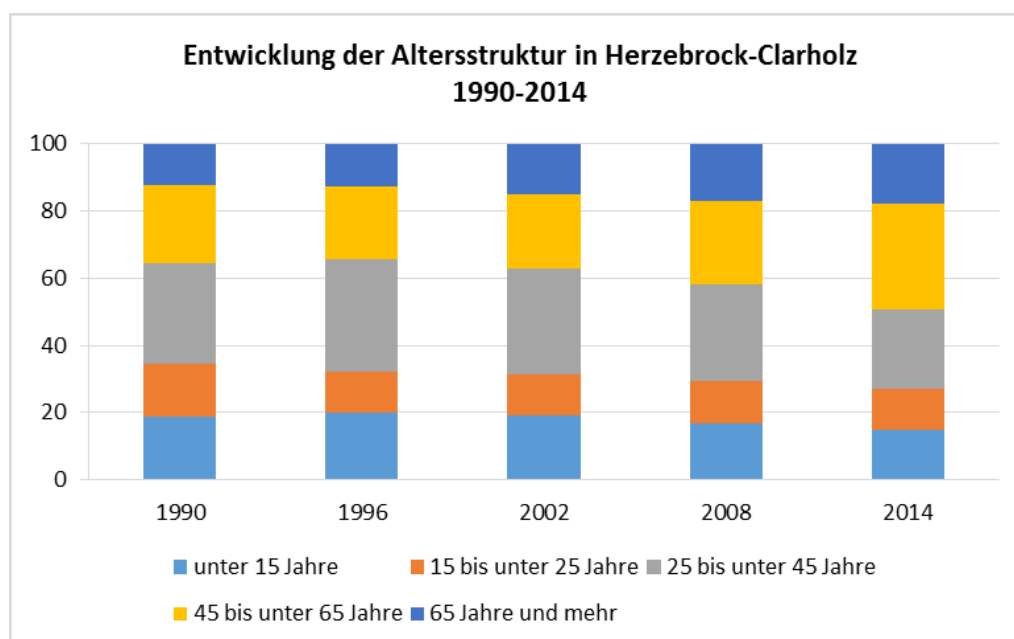


Abb. 5 Altersstruktur
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

Die in der Abbildung 5 dargestellte Entwicklung der Altersstruktur lässt die beginnende „Alterung der Bevölkerung“ erkennen. Im Vergleich zum Jahr 1989 sind besonders die Altersgruppen der unter 15-Jährigen sowie der 25- bis unter 45-Jährigen zurückgegangen. Im Gegensatz dazu wachsen die Anteile der 45- bis unter 65-Jährigen und der über 65-Jährigen im genannten Zeitraum. Insgesamt machen die Personen im erwerbsfähigen

Alter den größten Anteil aus. Jedoch wird sich das Verhältnis aufgrund des sinkenden Anteils der jüngeren und des gleichzeitig steigenden Anteils der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der über 65-Jährigen verschlechtern.

Bevölkerungs- prognose

Im aktuellen Demografiebericht für den Kreis Gütersloh werden Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Kommunen im Kreis bis zum Jahr 2035 dargelegt. Als Basis für die Vorausberechnungen dient die Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2014, die auf den Daten der lokalen Meldeämter beruhen. Hierbei kommt es zu Abweichungen zu den in diesem Kapitel verwendeten Zahlen von IT.NRW, welche auf den Daten der amtlichen Statistik des Landes NRW basieren. Im Demografiebericht des Kreises werden für die Vorausberechnung zwei Varianten, eine Obere (positive) sowie eine Untere (moderate) Prognose aufgeführt. (vgl. Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH 2016)

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat gemäß Demografiebericht im Basisjahr 2014 insgesamt 16.510 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird in der Oberen Variante ein Bevölkerungswachstum um etwa 5,1 % auf ca. 17.350 Personen vorausberechnet. In der Unteren Variante wird dagegen ein Rückgang der Bevölkerung um einen ähnlichen Prozentsatz (-5,3 %) auf etwa 15.640 Einwohner prognostiziert. In beiden Varianten werden sowohl ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch ein positiver Wanderungssaldo erwartet. Die Veränderung der Altersstruktur respektive die fortschreitende „Alterung der Bevölkerung“ lassen sich u. a. an der Verschiebung des Medianalters ablesen, welches in der Gemeinde im Jahr 2014 43,7 Jahre beträgt. Im Jahr 2035 soll dieses in der Vorausberechnung der Oberen Variante bei 47,5 Jahre und in der Unteren Variante bei 48,5 Jahre liegen. (vgl. Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH 2016)

2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wird insbesondere durch das produzierende Gewerbe geprägt. Besonders stark vertreten sind die Branchen Maschinenbau, Elektronik, Metall-/Kunststoffbe- und -verarbeitung, Fleischverarbeitung, Holzverarbeitung sowie Logistik. Darunter befinden sich wichtige Unternehmen wie Paul Craemer GmbH, Weeke Bohrsysteme GmbH, Rippert Anlagentechnik GmbH & Co. KG, Steinel GmbH, arvato distribution GmbH, Johannes Lübbering GmbH, Fleischzerlegung Westphal GmbH, C. Disselkamp GmbH, PLANAM-Arbeitsschutz-Vertriebs GmbH oder auch Tillmann's Fleisch & Convenience GmbH.

Branchenstruktur der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten

Die hohe Bedeutung des produzierenden Gewerbes² für den Wirtschaftsstandort Herzebrock-Clarholz spiegelt sich in der Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wider. Am 30.06.2014 sind etwa 58 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Damit weist die Gemeinde im Vergleich zum Land

² Zusammensetzung produzierendes Gewerbe: Bergbau und Gewinnung von Steinen/Erden, verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Energie-/Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016a).

NRW (28 %), zum Regierungsbezirk Detmold (35 %) und zum Kreis Gütersloh (45 %) einen deutlich höheren Anteil an Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich auf. Insgesamt ist im Vergleich zum Jahr 2009 ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe für alle Gebietskategorien zu verzeichnen. (vgl. IT.NRW 2015)

Der Wirtschaftsbereich „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“³ zeigt in der Gemeinde zum 30.06.2014 einen Anteil von rund 21 % an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Im Vergleich der Beschäftigtenanteile zu den übergeordneten Ebenen verzeichnet Herzebrock-Clarholz im Jahr 2014 einen ähnlichen Anteil, der im Gegensatz zum Land, Regierungsbezirk und zum Kreis von 2009 bis 2014 gewachsen ist. (vgl. IT.NRW 2015)

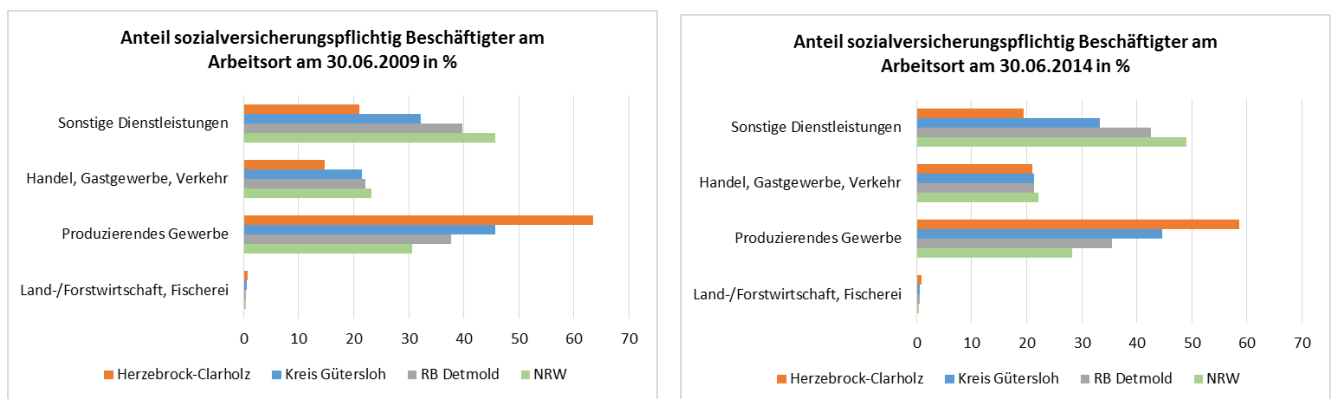


Abb. 6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2009 und 2014
Stichtag 30.06.; Datenquelle: IT.NRW 2015

Der Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Wirtschaftszweig „sonstige Dienstleistungen“⁴ in der Gemeinde beträgt zum 30.06.2014 rund 19 %. Der Anteil in diesem Wirtschaftszweig liegt deutlich unter den Werten des Landes NRW (49 %), des Regierungsbezirks Detmold (42 %) und des Kreises Gütersloh (33 %). Im Vergleich zum Jahr 2009 ist auf allen Ebenen eine insgesamt stabile Entwicklung zu erkennen. Lediglich Herzebrock-Clarholz weist geringe Schrumpfungstendenzen auf. (vgl. IT.NRW 2015)

Für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt sich die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt positiv dar, wie u. a. die in der Abbildung 7 gezeigte Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verdeutlicht. Im Zeitraum von 2004 bis 2014 ist bis zum Jahr 2007 eine Zunahme zu beobachten. In den darauffolgenden Jahren nimmt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jedoch deutlich ab. Ab 2011 ist wieder ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen. Insgesamt ist

Entwicklung der SV-Beschäftigten

³ Zusammensetzung Handel, Gastgewerbe, Verkehr: Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz, Verkehr und Lagerei (=Logistik), Gastgewerbe (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016a).

⁴ Zusammensetzung sonstige Dienstleistungen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks-/Wohnungswesen, freiberufliche/wiss./techn. Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits-/Sozialwesen, Kunst/Unterhaltung/Erholung, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte etc. (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016a).

innerhalb der letzten zehn Jahre die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um rund 600 Beschäftigte gestiegen (ca. 11 %). Zum 30.06.2014 sind in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz 6.380 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Land NRW, Regierungsbezirk Detmold und Kreis Gütersloh weist die Gemeinde im Zeitraum von 2004 bis 2007 einen höheren Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. In den darauffolgenden Jahren verzeichnen die übergeordneten Ebenen einen leichten Zuwachs, während die Zahl der Beschäftigten in Herzebrock-Clarholz sinkt. Erst ab dem Jahr 2013 kann die Gemeinde wieder ähnliche Zuwächse wie das Land und der Regierungsbezirk aufweisen. (vgl. IT.NRW 2015) Der Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2010 in der Gemeinde lässt sich mit der allgemeinen Rezessionsphase in Deutschland erklären.

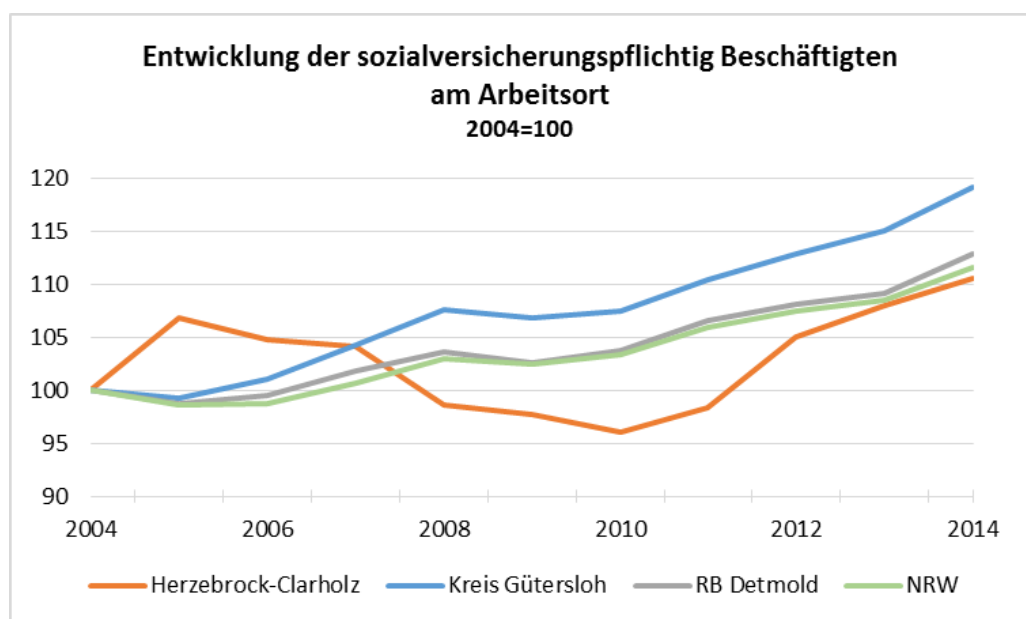


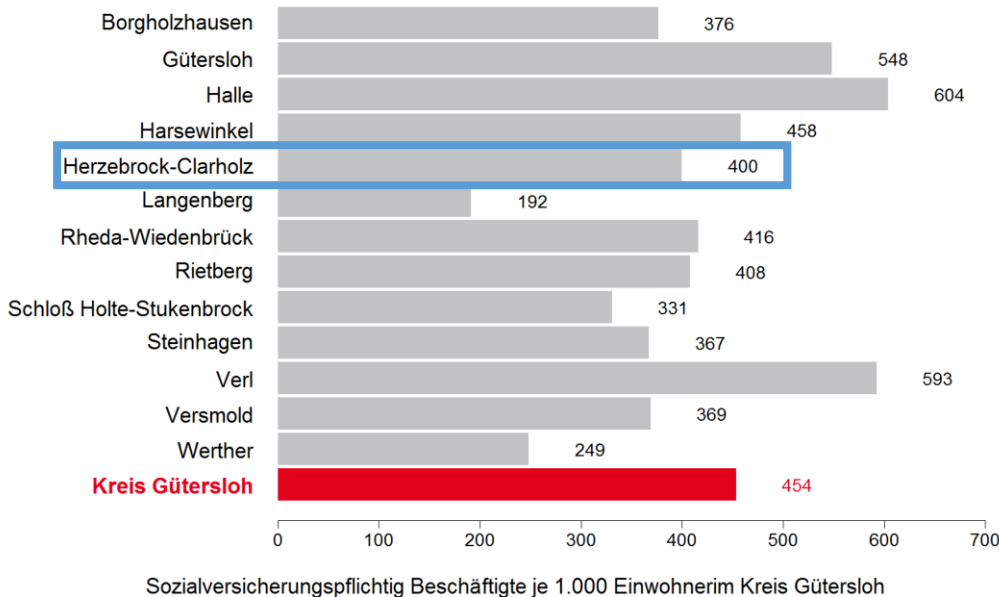
Abb. 7 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort
 Stichtag 30.06.; Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, übernommen von IT.NRW 2015

Im Zuge der letzten Neuaufstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 ist für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine Zunahme der Beschäftigtenzahl von 4.364 Personen (1996) auf 4.953 Beschäftigte bis zum Planungshorizont 2015 (Orientierungswert) prognostiziert worden. Dies bedeutet ein Wachstum von rund 13 %. Gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit ergibt sich dagegen für den gleichen Zeitraum ein deutlich geringerer Anstieg um 255 Beschäftigte bzw. ca. 4 % (Stichtag 30.06.1996: 6.125 Beschäftigte, Stichtag 30.06.2014: 6.380 Beschäftigte).⁵

⁵ Hinweis: Die Bezirksregierung verwendet für den Regionalplan ein eigenes Berechnungsmodell, das nicht direkt mit den ansonsten verfügbaren Daten gemäß Statistik der Bundesagentur vergleichbar ist. Die geringere Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 4 % gegenüber der Regionalplan-Prognose von ca. 9 % deutet jedoch darauf hin, dass die wirtschaftliche Entwicklung dynamischer verlaufen ist als vorhergesagt und dass die Prognosen übertroffen worden sind.

Beschäftigtendichte

Dargestellt wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner auf Basis des Zensus von 2011.



Quelle: SV-Beschäftigte: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015;

Bevölkerung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland, Stichtag: 31.12.2014

Darstellung: EWAS

Abb. 8 Beschäftigtendichte in den Kommunen des Kreises Gütersloh
pro Wirtschaft GT GmbH 2016a

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz weist Mitte 2015 eine Beschäftigtendichte von 400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner auf. Demnach werden für 40 % der Bevölkerung Arbeitsplätze in Herzebrock-Clarholz angeboten. Dieser Wert liegt etwas unter der Beschäftigtendichte des Kreises Gütersloh (45,4 %). (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016a) Die Entwicklung der Beschäftigtendichte ist in der Gemeinde in den letzten Jahren von ca. 34,5 % im Jahr 2010 um ca. 5,5 % gestiegen (eigene Berechnung auf Grundlage von pro Wirtschaft GT GmbH 2012a).

Der Pendlersaldo weist im Zeitraum von 2008 bis 2014 einen konstant negativen Wert auf. Zum 30.06.2014 hatte die Gemeinde insgesamt 4.373 Ein- und 4.687 Auspendler und somit einen negativen Pendlersaldo von 314. Die Entwicklung des Pendlersaldos zeigt in den Jahren 2010 und 2011 einen deutlichen Anstieg des negativen Werts. In den darauffolgenden Jahren ist die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern aufgrund steigender Einpendlerzahlen gesunken. (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2015a) Das negative Pendlersaldo lässt sich aufgrund der bestehenden erheblichen Pendlerbeziehungen nach Rheda-Wiedenbrück erklären, da in Herzebrock-Clarholz eine Vielzahl an Unterkünften für die Mitarbeiter der fleischverarbeitenden Industrie vorhanden sind.

Berufspendler

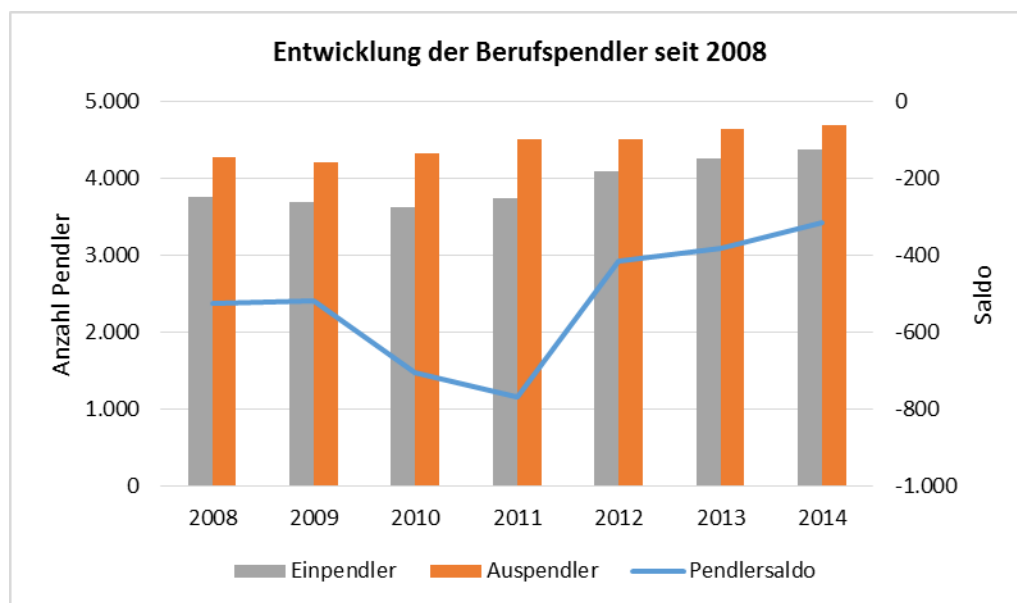


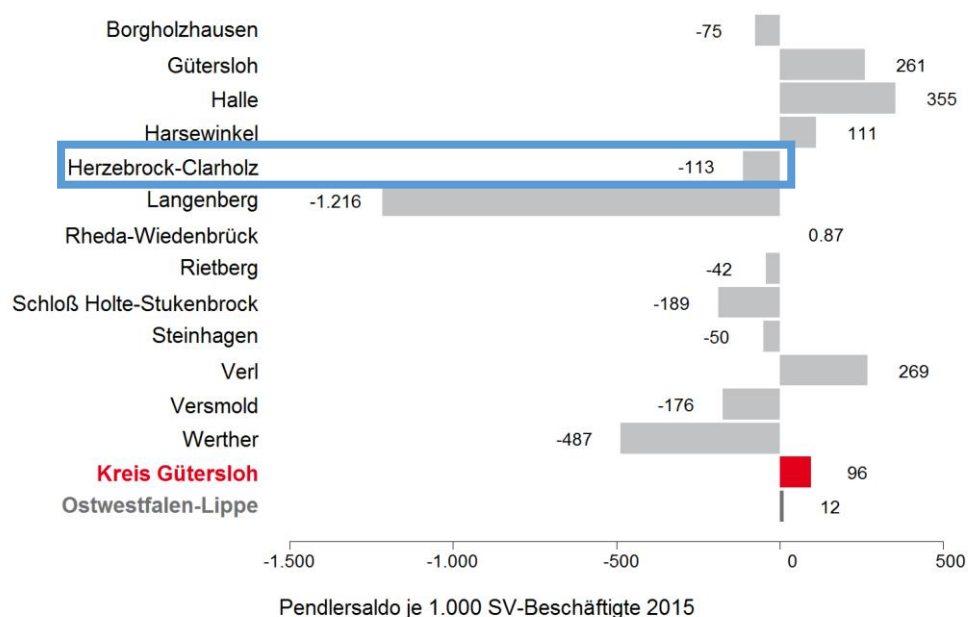
Abb. 9 Entwicklung der Berufspendler seit 2008

Stichtag 30.06.; Datenquelle: pro Wirtschaft GT GmbH 2015a

Bezogen auf 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Vergleich der Kommunen des Kreises Gütersloh im Jahr 2015 mit 113 weniger Ein- als Auspendlern einen vergleichsweise hohen negativen Pendlersaldo zu verzeichnen. Zumal bei den Kommunen Steinhagen, Schloß Holte-Stukenbrock und Werther die Nähe zum Oberzentrum Bielefeld mit entsprechender Bedeutung als Wohnstandort größeres Gewicht haben dürfte, als in Herzebrock-Clarholz (siehe Abbildung 10).

Pendlersaldo (bezogen auf Beschäftigung)

Dargestellt wird der Saldo aus Einpendlern und Auspendlern je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015

Darstellung: EWAS

Abb. 10 Pendlersaldo in den Kommunen des Kreises Gütersloh
pro Wirtschaft GT GmbH 2016a

Am 30.06.2015 betrug der Anteil der Arbeitslosen bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (Arbeitslosenquote) im Kreis Gütersloh 5,3 %. Diese Quote ist im Vergleich zur Region OWL (6,4 %) und zum Land NRW (7,9 %) unterdurchschnittlich und zeigt die verhältnismäßig gute Lage auf dem Arbeitsmarkt im Kreis Gütersloh (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016a). Auf kommunaler Ebene werden keine Arbeitslosenquoten von der Arbeitsagentur veröffentlicht. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Herzebrock-Clarholz gemäß nachfolgender Tabelle lässt aber seit 2005 einen i. W. positiven Trend bzw. eine stabile Situation seit etwa 2008 erkennen.

Arbeitslosigkeit

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Insgesamt	655	517	350	368	353	309	266	286	369	370	372
männlich	290	200	143	136	207	182	134	156	180	170	173
weiblich	365	317	207	132	146	127	132	130	189	200	199

Tab. 1 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Herzebrock-Clarholz
Stichtag 30.06.; Datenquelle Bundesagentur für Arbeit 2015

2.5 Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie ergänzende Standorte

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt innerhalb des Gemeindegebiets über die zwei in Kapitel 2.1 genannten gewerblich-industriellen Schwerpunkte, die im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt sind. Das großflächige Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortsteilen Herzebrock und Clarholz (GIB Nr. 1) ist – bis auf Restflächen – fast vollständig bebaut. Der betriebsbezogene GIB-Standort Nr. 2 der Firma Paul Craemer GmbH wurde im Rahmen der 30. Regionalplanänderung erweitert, so dass in diesem Bereich aktuell keine Restflächen verfügbar sind.

In den folgenden Steckbriefen werden

- die beiden **Schwerpunktbereiche GIB-Nr. 1 (I.1) und GIB-Nr. 2 (I.2)** im Gemeindegebiet,
- der im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellte **Betriebsstandort Rippert (I.3)**,
- der **interkommunale GIB-Standort AUREA (I.4)** außerhalb des Gemeindegebiets und
- die im Regionalplan innerhalb des ASB dargestellten **kleingewerblichen Ergänzungsstandorte (Herzebrock Mitte II.1 und Bahnhof Clarholz II.2)**

gemäß FNP erfasst und auf dessen Maßstabsebene beschrieben⁶. Ergänzend werden unter Punkt III in Herzebrock-Clarholz bedeutsame **Einzelstandorte von mittleren und großen Betrieben im Außenbereich** von Herzebrock-Clarholz aufgenommen. Im Übergang vom großflächigen

⁶ Hinweis: Abgrenzung der Flächen und Flächengrößen auf Grundlage des FNP der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und RNK (Stand 01.01.2016) der Bezirksregierung Detmold. Abgrenzung der Fläche I.4 auf Grundlage der FNP der Städte Oelde und Rheda-Wiedenbrück.

Gewerbe- und Industriegebiet zu den Wohngebieten in Herzebrock befinden sich Mischgebiete, in denen sich ebenfalls i. W. kleinteilige Gewerbenutzungen angesiedelt haben.

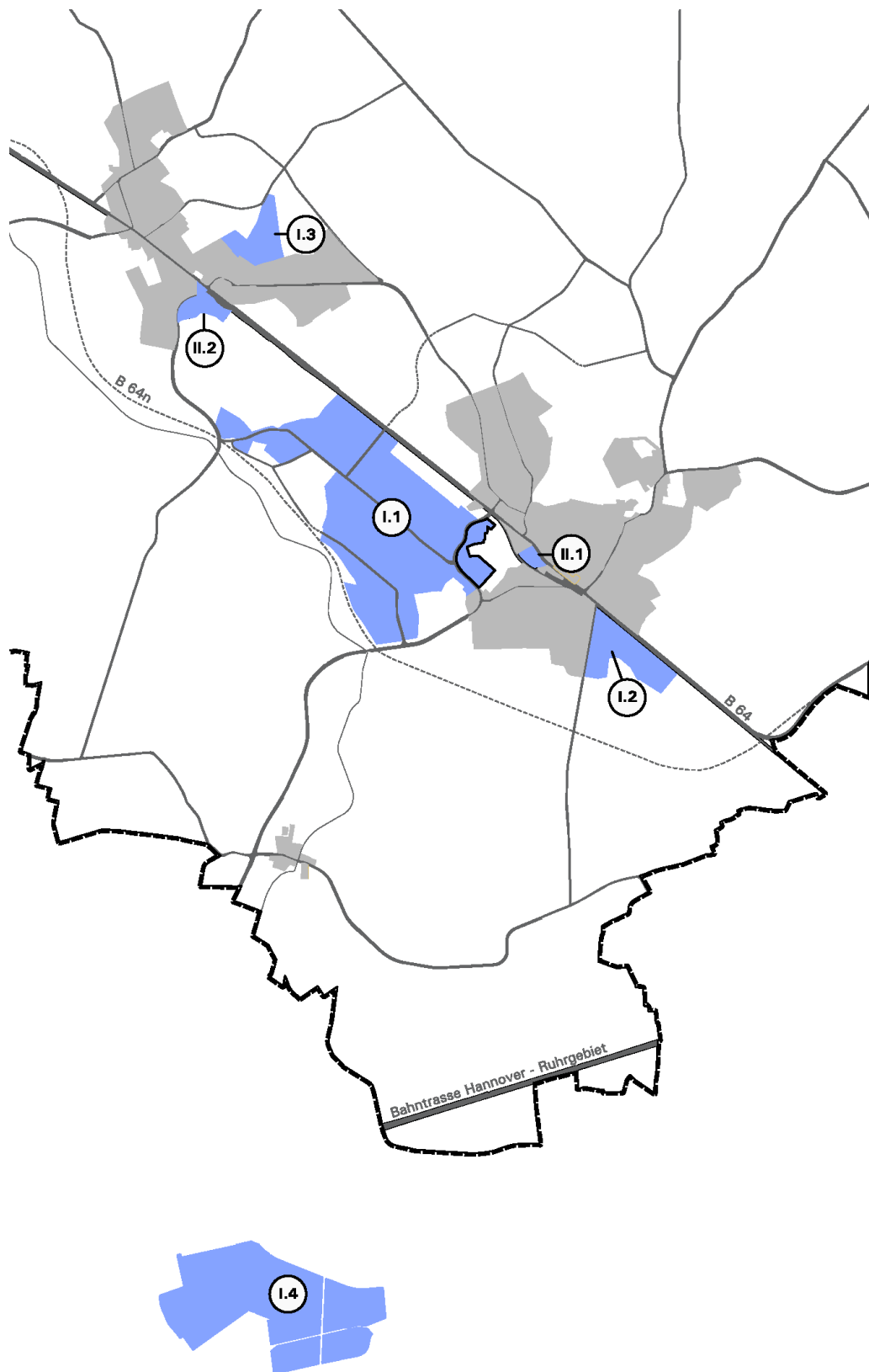


Abb. 11 Übersicht: GE-/GI-Standorte gemäß Flächennutzungsplan – Herzebrock-Clarholz
Grundlage: FNP – ohne Maßstab

I.1 Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz

Gebietsgröße ca. 139,59 ha

Betriebsgrößen

Kleine, mittlere und größere Betriebe

Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe (u. a. Möbelindustrie, Pharmaindustrie, LED-/Sensortechnologie, Fleischverarbeitung, Drucklufttechnik), Dienstleistung, Maschinenbau, Logistik, Agrartechnik, Handwerksbetriebe, Onlinehandel, Kfz-Werkstatt

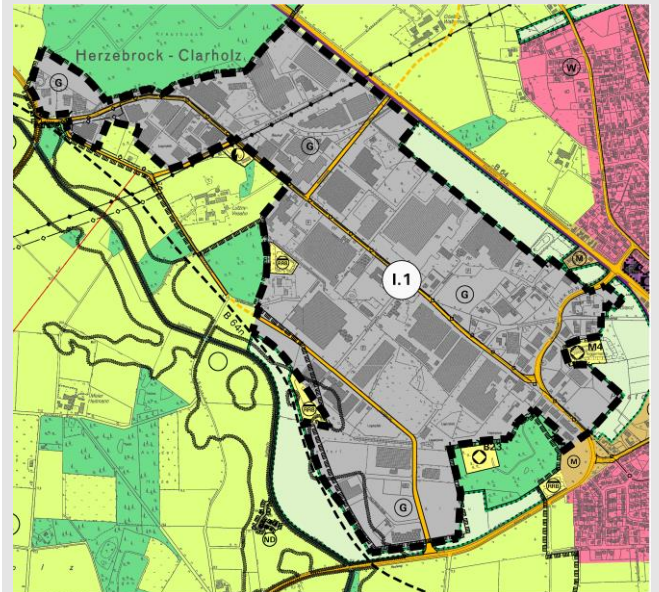
Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung – keine –

Leerstände Großflächiger Leerstand im Bereich südlich Dieselstraße (ehem. Firma Reckendrees GmbH; tlw. Nutzung für Flüchtlingswohnen)

Städtebaulicher Gesamteindruck

Planvoll gewachsener GE-/GI-Standort mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und ohne besondere Schwerpunktbildung.

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Stadtgrundriss	Zwischen den Ortslagen Herzebrock und Clarholz, südlich angrenzend an Bahntrasse/ B 64.
Regionalplan	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), im Westen Trasse B 64n und Fließgewässer mit Freiraumfunktionen Schutz der Natur und Überschwemmungsbereich, im Süden/Osten Freiraum ohne zusätzliche Freiraumfunktionen sowie im Norden mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung angrenzend.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Gewerbliche Baufläche, im Südwesten Regenwasserrückhaltebecken. Im Umfeld: Im Südosten gemischte Baufläche, im Norden große Waldfläche, südwestlich und östlich angrenzende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft und kleine Waldflächen angrenzend. Gemeindeverwaltung in ca. 200 m Entfernung nordöstlich.
Satzungen/B-Pläne	B-Plan Nr. 204 „Industriezentrum I“ (GI/Gle/GE) beidseits Dieselstraße, B-Plan Nr. 208 „Industriezentrum II“ (GE, GI) nördlicher Bereich bis Siemensstraße/B 64 B-Plan Nr. 230 „Industriezentrum III“ (GI) südwestlich Dieselstraße, B-Plan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ (GE _N , MI) östlicher Bereich, B-Plan Nr. 246 „Industriezentrum IV“ (GI) südlicher Bereich Carl-Miele-Straße bis Möhlerstraße, B-Plan Nr. 258 „Industriezentrum V“ (GI) im Bereich Siemensstraße und In der Axtbachau, Bereich gemäß § 34 BauGB für kleine Teilfläche zwischen Siemensstraße und B 64.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an B 64 im Norden, Anbindung an Autobahn A 2 in ca. 7 km südöstlich.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft nördlich angrenzend, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Herzebrock in ca. 650 m Entfernung), Bus Richtung Herzebrock, Clarholz und Rheda-Wiedenbrück.
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung über Dieselstraße/Otto-Hahn-Straße mit Siedlungsbereich Herzebrock und über Samtholzstraße mit Siedlungsbereich Clarholz, Fuß-/Radweg entlang B 64.

Reserveflächen (RNK 01.01.2016)	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 10,51 ha, nach Anpassungen der Gemeinde ca. 13,71 ha als Teilflächen im Gebiet.
Verfügbare Reserven	Ca. 10,42 ha, nach Anpassungen der Gemeinde ca. 6,39 ha als Teilflächen im Gebiet.
Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnbebauung tlw. im nordöstlichen Gebietsteil vorhanden, tlw. Wohnnutzung (Flüchtlingswohnen) im gewerblichen Leerstand, im östlichen Umfeld Siedlungsbereich Herzebrock angrenzend, weitere Wohnbebauung im Umfeld.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Gütersloh“ westlich, nördlich und südlich angrenzend.
Biotope	„Eichen-Hainbuchenwald „Kreuzbusch“ südöstlich Clarholz“ (BK-4115-075) im Norden, „Buchen-Eichenwald südlich Hof Lutzny-Vesahn“ (BK-4115-069) im Westen direkt angrenzend, weitere kleinflächigere Biotope im westlichen Umfeld vorhanden.
Wald	Nördlich große Waldfläche „Kreuzbusch“ und im Umfeld kleinere Waldflächen angrenzend.
Artenschutz	Im GE/GI-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt, bei einzelnen älteren Gehölzbeständen faunistisches Potenzial verstreut vorhanden.
Boden	Großflächiger Bereich im Süden und Westen als Graubrauner Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig), Bereich Daimler-/Dieselstraße im Westen als Pseudogley-Braunerde (Regelungs- und Pufferfunktion, schutzwürdig), Pseudogley im Norden, Gley und Gley-Podsol im Osten.
Altlasten	Südöstlich angrenzend Ablagerung Nr. B 23 gemäß Altlastenkataster Kreis Gütersloh.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Axtbach mit festgesetztem und ermitteltem Überschwemmungsgebiet verläuft westlich bis südwestlich des Gebiets, Überschwemmungsgebiet stellenweise angrenzend.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege und Bahntrasse im Umfeld, Siedlungsbereich Herzebrock im Osten tlw. angrenzend, große Waldfläche grenzt im Norden an, Übergangsbereich in den offenen Landschaftsraum, der durch Wechsel von Feldflur, Streubebauung und kleineren Waldflächen geprägt ist.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) Baudenkmal Nr. 38 in der Dieselstraße und Nr. 33, 48 und 64 im Ründerholz vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm im GE/GI unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen tlw. im Gebiet und direkt angrenzend, große Hofstelle (mit Hofkappelle, Baudenkmal Nr. 33) im Nordwesten angrenzend, Erholungsraum angrenzend.
Leitungstrassen, oberirdisch	110/380-kV Leitung mit Schutzstreifen von je beidseitig ca. 27 m verläuft im Norden des Gebiets.
Landwirtschaft	Mobilisierung von Reserveflächen bedeutet Flächenverlust für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Erholungsraum im Umfeld direkt angrenzend.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gute verkehrliche Anbindung (B 64), verfügbare Reserveflächen und großflächiger Leerstand vorhanden, kleinflächiges Entwicklungspotenzial in Richtung B 64, in Richtung Westen durch Axtbach und Überschwemmungsgebiete begrenztes Entwicklungspotenzial, bei Erweiterung in Richtung In der Axtbachau Verlagerung Hofstelle erforderlich.

I.2 Gewerbe- und Industriegebiet Craemer

Gebietsgröße ca. 18,43 ha

Betriebsgrößen

i. W. Betriebsgelände der Paul Craemer GmbH

Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe (Metall-/ Kunststofffertigung, Werkzeugbau)

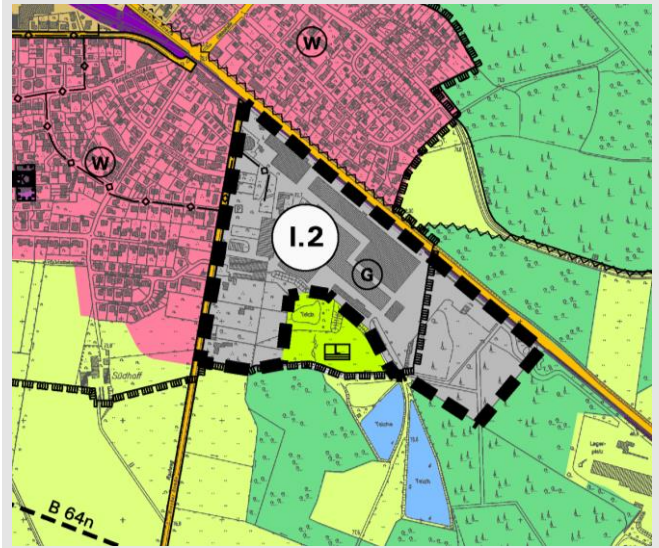
Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung – keine –

Leerstände – keine –

Städtebaulicher Gesamteindruck

Großflächiger betriebsbezogener Standort, schrittweise wachsender GI-Standort an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Außenbereich.

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Stadtgrundriss	Südöstliche Randlage im Ortsteil Herzebrock, zwischen Clarholzer Straße (B 64) und Brocker Straße.
Regionalplan	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), nördlich und westlich angrenzender Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), im Süden und Osten Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen Regionale Grünzüge sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, südwestlich Freiraum mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Teilbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: Nördlich und westlich Wohnbaufläche, südlich und östlich großflächiger Wald und im restlichen Umfeld landwirtschaftliche Flächen angrenzend, im Zuge der N-22. FNP-Änderung werden im Süden gewerbliche Bauflächen zukünftig als Grünfläche und im Osten Waldflächen als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Satzungen/B-Pläne	B-Plan Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“ (Gle) östlicher Randbereich, B-Plan Nr. 266 „Craemer-Erweiterung II“ (Gle, im Verfahren) Erweiterung in östliche Richtung bis Einmündung Alte Ziegelei (30. Regionalplanänderung), Bereich gemäß § 34 BauGB im großflächigen westlichen Bereich.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an der B 64, Anbindung an Autobahn A 2 im Südosten.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft nördlich angrenzend parallel zur B 64, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Herzebrock in ca. 400 m Entfernung nordwestlich), Busse Richtung Ortsmitte Clarholz, Harsewinkel, Gütersloh (Haltestelle „Herzebrock Bahnhof“ in ca. 400 m Entfernung nordwestlich).
Fußgänger/Radfahrer	Direkte Verknüpfung mit Siedlungsbereich Herzebrock über B 64 und Brocker Straße.
Reserveflächen (RNK 01.01.2016)	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 3,37 ha im südlichen Bereich. Hinweis: Im Zuge der 30. Regionalplanänderung erfolgte im Bereich der Reservefläche eine Rücknahme der GIB-Fläche. Die restliche Reservefläche wird genutzt, so dass hier keine freie Reservefläche mehr vorhanden ist.
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Siedlungsbereich Herzebrock im Norden und Westen direkt angrenzend, weitere Wohnbebauung südlich angrenzend, Erholungsraum angrenzend.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Gütersloh“ südlich, östlich und nördlich angrenzend.
Biotope	„Eichen-Hainbuchenwald-Komplex und Feuchtgrünland südöstlich Herzebrock“ (BK-4115-154) südlich, „Eichen-Hainbuchenwald nördlich der Clarholzer Straße“ (BK-4115-159) nördlich angrenzend, „Abgrabungsgewässer südöstlich von Herzebrock“ (BK-4115-155) im südlichen Umfeld.
Wald	Waldflächen im Süden und Osten angrenzend.
Artenschutz	Im GI-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt. Bei Überplanung von Waldflächen im Rahmen des B-Plans Nr. 266 Konflikte insbesondere mit Fledermäusen, Bewältigung durch Artenschutzmaßnahmen.
Boden	Graubrauner Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) im nördlichen Teilbereich zwischen Clarholzer Straße und Brocker Straße.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Entwässerungsgraben im östlichen Teilbereich und Teichflächen im südlichen Umfeld. Kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen. WSG Zone III B nördlich angrenzend an B 64.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Gewerblich-industrielle Prägung des Gebiets mit Großbetrieb, im Süden schließt offener Landschaftsraum mit Wechsel von Waldflächen, Feldflur und Streubebauung an.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) keine Schutzobjekte vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm angrenzender Straßen und Bahntrasse im Gle unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen direkt angrenzend.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Angrenzende Biotope und Waldflächen.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gute verkehrliche Anbindung (B 64), betriebsbezogener Standort, Erweiterung in östliche Richtung bereits geplant (30. Regionalplanänderung seit September 2016 rechtskräftig, B-Plan Nr. 266 und N-22. FNP-Änderung derzeit im Verfahren), Erweiterungspotenzial durch Wohnsiedlungsbereich und Regionalen Grünzug begrenzt.

I.3 Gewerbegebiet Rippert

Gebietsgröße ca. 11,32 ha

Betriebsgrößen

Betriebsgelände der Firma Rippert

Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe (Anlagentechnik, Oberflächenbeschichtung, Ventilatoren und Entstaubungsanlagen)

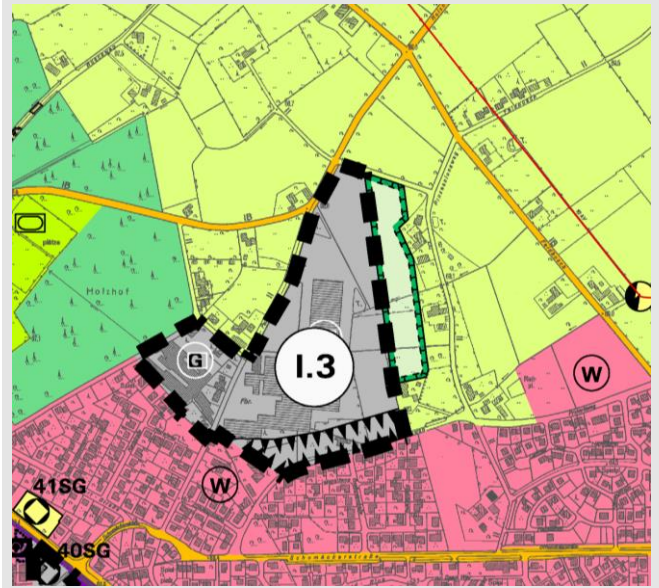
Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung – keine –

Leerstände – keine –

Städtebaulicher Gesamteindruck

Großflächiger betriebsbezogener Standort mit kleinteiliger Bebauung (z. T. Betriebswohnen entlang Paul-Rippert-Straße) im westlichen Teilbereich.

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Stadtgrundriss	Nördlich angrenzend an Ortslage Clarholz, beidseits der Straße Am Hanewinkel/Paul-Rippert-Straße.
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im westlichen Teilbereich, Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: Wohnbaufläche südlich, Waldfläche nordwestlich sowie im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft angrenzend. Schul- und Sportzentrum in ca. 350 m Entfernung westlich.
Satzungen/B-Pläne	B-Plan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ (GE, GEN) östlicher Bereich B-Plan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ (GE) im westlichen Bereich zwischen Paul-Rippert Straße und Heitkamp, Bereich gemäß § 34 BauGB am östlichen Rand.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an Am Hanewinkel: Anbindung an B 64 im Süden.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft im südlichen Umfeld, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Clarholz in ca. 350 m Entfernung südlich, Busse Richtung Herzebrock, Harsewinkel, Gütersloh, Oelde (Haltestelle „Clarholz Bahnhof“ in ca. 350 m Entfernung)
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung mit angrenzendem Siedlungsbereich Clarholz.
Reserveflächen (RNK 01.01.2016)	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 2,70 ha am östlichen Gebietsrand (in der RNK noch als freie Reserve aufgeführt).
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnbebauung im Gebiet und direkt angrenzend sowie im nördlichen Umfeld.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen.
Biotope	„Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald bei Clarholz“ (BK-4015-030) westlich angrenzend.
Wald	Waldfläche westlich angrenzend.
Artenschutz	Im GE-Bestand keine besonderen Konflikte bekannt.
Boden	Graubrauner Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) großflächig im Osten, im Westen Gley.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Bach Jordan verläuft südwestlich angrenzend. Kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Gewerbliche Prägung des Gebiets mit Großbetrieb im Osten zur freien Landschaft, westlich Gemengelage (jedoch für betriebsbezogene Erweiterung bereits überplant) , nördlich kulturlandschaftstypische Elemente durch Wechsel von Feldflur, Streubebauung und Waldflächen.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) keine Schutzobjekte vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen im Gebiet (tlw. Betriebswohnen) und direkt angrenzender Siedlungsbereich Clarholz, Streubebauung im Umfeld, tlw. angrenzend.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar. Bei Erweiterung Flächenverlust für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Nicht bekannt.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Nähe zur B 64, jedoch führt die Anbindung an die Bundesstraße zunächst durch Wohngebiete, betriebsbezogene Reserveflächen vorhanden, überwiegend betriebsbezogener Standort, Entwicklungspotenzial Richtung Osten auf Reservefläche.

I.4 Interkommunales und interregionales Gewerbe- und Industriegebiet AUREA

Gebietsgröße ca. 108,20 ha insgesamt
(Flächenanteil Herzebrock-Clarholz: 20 %)

Betriebsgrößen

Mittlere und größere Betriebe

Branchenstruktur

Baumaschinenhändler, Produzierendes Gewerbe, Pharmazeutische Produktion, Logistik/Sanitärtechnik, Bauunternehmen, Kfz-Händler/-Werkstatt, Fahrschule, Tankstelle, Autohof, Restaurant.

Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung – keine –

Leerstände – keine –

Städtebaulicher Gesamteindruck

Großflächiger, in Entwicklung befindlicher interkommunaler und interregionaler GE-/GI-Standort nördlich der Autobahn A 2.

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Stadtgrundriss	Zwischen den Ortslagen Rheda-Wiedenbrück und Oelde nördlich der Autobahn A 2, außerhalb des Gemeindegebiets von Herzebrock-Clarholz.
Regionalplan	Gebiet liegt im Geltungsbereich der Regionalpläne Münster und Detmold: Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB), nördlich weiterer GIB, östlich Freiraum mit Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, westlich und südlich weiterer Freiraum mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Gewerbliche Baufläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Randbereichen und tlw. im Osten. Im Umfeld: Im Süden grenzen Trasse der Autobahn A 2 und Flächen für die Landwirtschaft an, im restlichen Umfeld Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Satzungen/B-Pläne	B-Plan Nr. 369 „AUREA (1. Bauabschnitt)“ (Gle, GE) im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück, B-Plan Nr. 105 „Aurea (2. Bauabschnitt)“ (GI, Gle, GE) im Stadtgebiet Oelde.

Anbindung

MIV	Direkte Lage und mit direkten Anschluss an die Autobahn A 2, Marburg (K 12) und Rentruper Straße (K 6).
Schiene	Im nördlichen Umfeld verläuft in ca. 1 km nördlich die Bahntrasse zwischen Bielefeld und Hamm (Westf.).
ÖPNV	Nicht im direkten Umfeld, Regionalbahnen Richtung Münster, Bielefeld, Hamm (Bahnhof Rheda in ca. 5,5 km, Bahnhof Oelde in ca. 5 km Entfernung).
Fußgänger/Radfahrer	Über Marburg, Rentruper Straße und Wiedenbrücker Straße Verknüpfung mit Siedlungsbereichen Oelde (in ca. 3,5 km), Rheda-Wiedenbrück (in ca. 4,5 km) und Herzebrock-Clarholz (in ca. 5 km).

Reserveflächen (RNK 01.01.2016)

Betriebsgebundene Reserven	Nicht vorhanden.
Verfügbare Reserven	Ca. 17,05 ha im 1. Bauabschnitt, zwischenzeitlich wurden ca. 13,80 ha vermarktet, so dass nur noch 3,25 ha und insgesamt noch ca. 18,25 ha verfügbar sind.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Streubebauung/Hofstellen im Umfeld vorhanden, Freiraum angrenzend, aber durch Trasse der Autobahn A 2 vorbelastet.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Gütersloh“ nördlich, östlich und südlich direkt angrenzend.
Biotope	„Alter Wallhecken-Komplex der Marburg“ (BK-4115-046) gliedert das Gebiet; im Umfeld: „NSG-Vorschlag Eichen-Hainbuchenwald-Komplex Vogelsang“ (BK-4115-133) östlich und südöstlich und „Feuchtbrache mit Kohldisteldominanz östlich Rentrup-Tigges“ (BK-4115-007) südwestlich angrenzend, weitere tlw. größere Biotope im Umfeld.
Wald	Waldflächen südwestlich und östlich direkt angrenzend, weitere z. T. großflächige Waldflächen im Umfeld vorhanden.
Artenschutz	Im GE-/GI-Bestand bisher keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Boden	Überwiegend Gley und Pseudogley im Gebiet, im südlichen Randbereich Pseudogley-Braunerde (Regelungs- und Pufferfunktion, schutzwürdig).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Namenloser Graben quert das Gebiet südlich. Keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Durch Verkehrswege und Gewerbe geprägt, Vorbelastung durch angrenzende Trasse der Autobahn A 2, intensiv agrarisch genutzter Landschaftsraum, Gebiet wird durch alte Baumheckenzüge gegliedert, angrenzende Waldflächen und bestehende Baumheckenzüge in den Randbereichen dienen der Eingrünung.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte bekannt.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm angrenzender Autobahn und Bahntrasse im Umfeld im GE/GI unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im Umfeld. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Streubebauung/Hofstellen im Umfeld vorhanden.
Leitungstrassen, oberirdisch	Richtfunktrasse quert den südwestlichen und nördlichen Bereich.
Landwirtschaft	Nördliche langfristige Erweiterung bedeutet Flächenverlust für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Fehlender ÖPNV-Anschluss.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	GIB-Standort im Außenbereich, sehr gute verkehrliche Anbindung durch direkte Lage und Anschluss an Autobahn A 2, langfristiges Erweiterungspotenzial nördlich der K 12 bereits als GIB im Regionalplan dargestellt.

II.1 Gewerbegebiet Industriestraße

Gebietsgröße ca. 2,07 ha

Betriebsgrößen

Mittlere und kleine Betriebe

Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe/Maschinenbau, Handwerk, Einzelhandel (u. a. Lebensmittel), Fahrschule, Hotel/Gaststätte, Imbiss

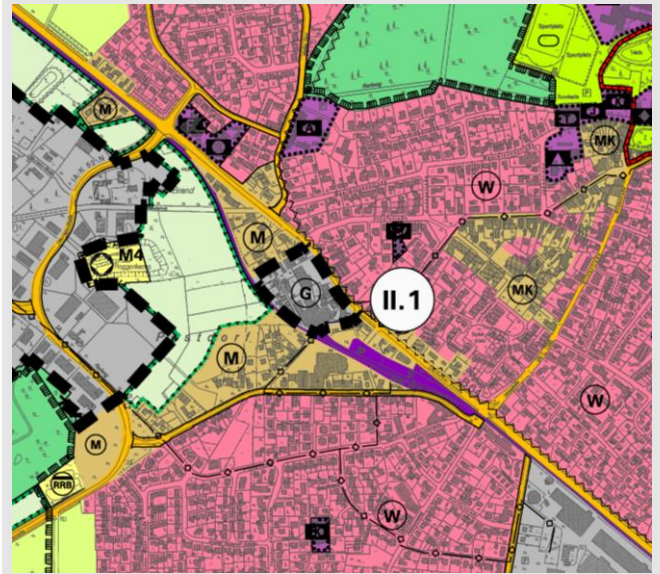
Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung – keine –

Leerstände – keine –

Städtebaulicher Gesamteindruck

Ortsteilbezogener GE-Standort mit kleinteiliger städtebaulicher Struktur und mit Schwerpunktbildung Produzierendes Gewerbe/Maschinenbau.

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Stadtgrundriss	Im Ortsteil Herzebrock zwischen der Clarholzer Straße (B 64) und der Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld.
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), westlich angrenzender Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: Gemischte Baufläche südlich und nördlich, Wohnbaufläche östlich, landwirtschaftliche Fläche westlich angrenzend. Gemeindeverwaltung in ca. 250 m Entfernung nordwestlich.
Satzungen/B-Pläne	Bereich gemäß § 34 BauGB.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an B 64, Anbindung an Autobahn A 2 ca. 6 km südöstlich.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft westlich direkt angrenzend, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Herzebrock südlich angrenzend), Busse Richtung Clarholz, Harsewinkel, Gütersloh (Haltestelle „Herzebrock Bahnhof“ im direkten westlichen Umfeld)
Fußgänger/Radfahrer	Direkte Verknüpfung mit angrenzenden Wohngebieten.
Reserveflächen (RNK 01.01.2016)	
Betriebsgebundene Reserven	Nicht vorhanden.
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnnutzungen im Gebiet und im direkten Umfeld.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen.
Biotope	Nicht direkt betroffen. Im Umfeld: „Altholzbestände im Putzwald nördlich Herzebrock“ (BK-4115-156) in ca. 350 m Entfernung nördlich.
Wald	Nicht vorhanden. Im weiteren südwestlichen und nördlichen Umfeld größere Waldflächen vorhanden.
Artenschutz	Im GE-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt.
Boden	Graubrauner Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig).
Altlasten	Sanierter Altablagerung Nr. 4115.2002-MM gemäß Altlastenkataster Kreis Gütersloh.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Keine Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen. Nördlich angrenzend WSG Zone III B.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Siedlungsstrukturell eingebundene Lage zwischen Misch- und Wohngebieten.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) Baudenkmale Nr. 23 und 118 im östlichen Bereich an der Clarholzer Straße vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm durch angrenzende B 64 und Bahntrasse im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen tlw. im Gebiet und im direkten Umfeld.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Nicht bekannt.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gute verkehrliche Anbindung (B 64), aber kein Entwicklungspotenzial aufgrund eingebundener Lage und angrenzender Wohn-/Mischnutzungen, keine verfügbaren Reserveflächen vorhanden.

II.2 Gewerbegebiet Kreuzstraße

Gebietsgröße ca. 5,60 ha

Betriebsgrößen

Mittlere und kleine Betriebe

Branchenstruktur

Produzierendes Gewerbe (Regalbau, Gummiwaren),
Raiffeisen Ndl. Clarholz, Bahnhof Clarholz, Bäckerei,
Garten- und Landschaftsbau

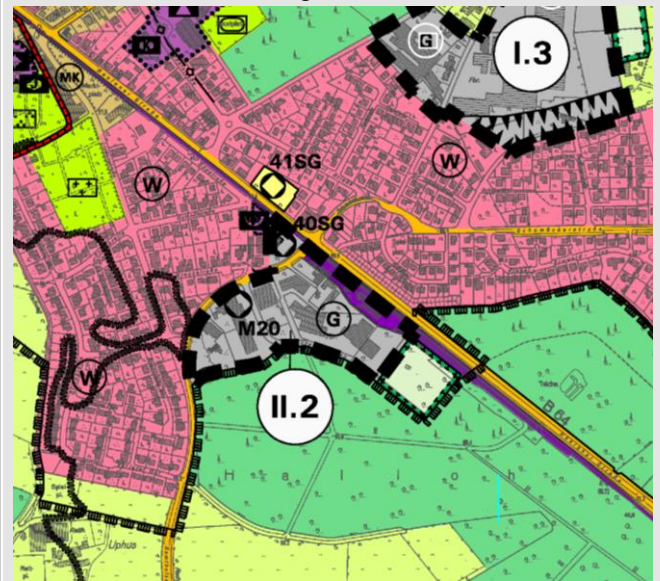
Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung – keine –

Leerstände – keine –

Städtebaulicher Gesamteindruck

Ortsteilbezogener GE-Standort mit kleinteiliger städtebaulicher Struktur und ohne Schwerpunktbildung.

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Stadtgrundriss	Südliche Randlage im Ortsteil Clarholz, zwischen Samtholzstraße und Beelener Straße (B 64)
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), südlich angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Gewerbliche Baufläche. Im Umfeld: Wohnbaufläche angrenzend, im Süden angrenzende Waldfläche. Schul- und Sportzentrum in ca. 400 m Entfernung nördlich.
Satzungen/B-Pläne	B-Plan Nr. 220 „Kreuzstraße“ (GE _N)
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an Samtholzstraße, Anbindung an B 64.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft östlich angrenzend.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Clarholz im Gebiet), Busse Richtung Herzebrock, Harsewinkel, Gütersloh, Oelde (Haltestelle „Clarholz Bahnhof“ im Gebiet).
Fußgänger/Radfahrer	I. W. Verknüpfung mit umliegenden Wohngebieten über beampelte Kreuzung.
Reserveflächen (RNK 01.01.2016)	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 0,30 ha im westlichen Bereich.
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Siedlungsbereich Clarholz direkt angrenzend, Waldfläche (Erholungsraum) südlich direkt angrenzend.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Gütersloh“ südlich direkt angrenzend.
Biotope	Nicht direkt betroffen. Im Umfeld: „Buchen-Eichenwald mit Teichanlagen südlich Clarholz“ (BK-4115-081) östlich der B 64, „Strukturreiche Kulturlandschaft südwestlich Clarholz“ (BK-4015-026) westlich in ca. 400 m Entfernung, „Eichen-Hainbuchenwald „Kreuzbusch“ südlich Clarholz“ (BK-4115-076) in ca. 400m Entfernung südlich und „Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald bei Clarholz“ (BK-4015-030) nördlich in ca. 350 m Entfernung.
Wald	Großflächiger Wald „Kreuzbusch“ im Süden direkt angrenzend, weitere Flächen im weiteren Umfeld vorhanden.
Artenschutz	Im GE-Bestand bisher keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Boden	Graubrauner Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) kleinflächig im Randbereich zur Samtholzstraße, im restlichen Gebiet Pseudogley vorhanden.
Altlasten	Westlich bzw. nördlich angrenzende Ablagerungen (Nr. M 20, Nr. 405G) gemäß Altlastenkataster Kreis Gütersloh.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Siedlungsstrukturell südliche Ortsrandlage, südlich wird große Waldfläche berührt.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) keine Schutzobjekte vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm durch angrenzende B 64 und Bahntrasse im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen/Siedlungsbereich nördlich angrenzend.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Größere Waldfläche südlich direkt angrenzend.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gute verkehrliche Anbindung (B 64) und Bahnanschluss vorhanden (Personenverkehr), eingeschränktes Entwicklungspotenzial aufgrund des angrenzenden Siedlungsbereichs und Waldfläche, Entwicklungspotenzial Richtung Südosten, keine freien Reserveflächen vorhanden.

III.1 Einzelstandort im Außenbereich: PLANAM Arbeitsschutz Vertriebs GmbH

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Logistik, Großhandel,
Textilveredelung (Arbeits-
schutzkleidung)

Betriebsgröße

85 Beschäftigte/ca. 4,00 ha

Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld



Zwischen den Ortslagen Clarholz und Lette (Stadt Oelde), an der Letter Straße (L 806), Streubebauung/Hofstellen im Umfeld und tlw. angrenzend, im LSG gelegen, Biotop (BK-4014-010) im nördlichen Umfeld, Baudenkmal Nr. 98 im nördlichen Umfeld, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an L 806.

III.2 Einzelstandort im Außenbereich: EuDur Bau GmbH & Co. KG

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Baugewerbe (Industriebau,
Lärmschutz)

Betriebsgröße

85 Beschäftigte/ca. 6,00ha
Betriebsfläche

Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld



Südöstlich der Ortslage Herzebrock an B 64 und Bahntrasse, südlich/westlich angrenzende Waldfläche, im westlichen Umfeld großer Gewerbebetrieb (Paul Craemer GmbH), nordöstlich Hofstelle, im LSG gelegen, Biotop (BK-4115-154) südlich/westlich angrenzend, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an B 64, kein Gleisanschluss vorhanden.

III.3 Einzelstandort im Außenbereich: A. Venneker Gartenbaubetrieb

Übersichtskarte

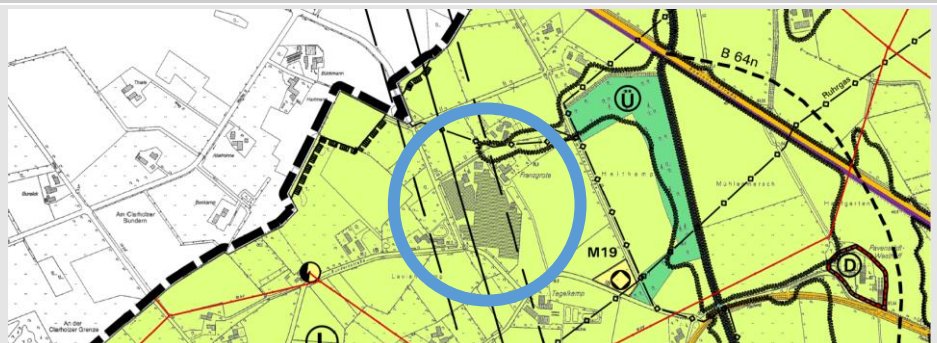
Betrieb/Branche

Gartenbau/Blumengroßhandel

Betriebsgröße

33 Beschäftigte/ca. 3,10 ha

Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld



Westlich der Ortslage Clarholz, südlich der B 64, Richtfunktrasse quert Betriebsgelände in Nord-Süd-Richtung, landwirtschaftliche Flächen und Streubebauung im Umfeld, im LSG gelegen, Überschwemmungsgebiet Axtbach nordöstlich, Baudenkmal Nr. 62 westlich angrenzend.

III.4 Einzelstandort im Außenbereich: Muhic Immobilien GbR

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Logistik, Lager/tlw. Leerstand

Betriebsgröße

Ca. 28 Beschäftigte/ca.
2,49 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Östlich der Ortslage Clarholz, an der Marienfelder Straße, Wohnbebauung nördlich angrenzend, Siedlungsbereich im westlichen Umfeld, tlw. leerstehend (untergenutzt), ehemals Betrieb Pötter Immobilien GmbH & Co. KG (Tischlerei)

III.5 Einzelstandorte im Außenbereich: Gröschler GmbH/Kuhre GmbH

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Bitumenmischwerk,
Bauunternehmen

Betriebsgröße

Gröschler: Ca. 8
Beschäftigte/ca. 1,00 ha
Kuhre: Ca. 20-30 Beschäftigte/
ca. 0,95 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Im nordöstlichen Randgebiet der Gemeinde, Stadtgrenze zu Harsewinkel, westlich des Flugplatzes Gütersloh, Hofstelle (Hofladen) nördlich an Betrieb Kuhre angrenzend, Wohnnutzungen im Umfeld, südlich verläuft Ems mit Überschwemmungsgebiet, Gröschler von Waldflächen umgeben, im LSG gelegen, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an L 927.

III.6 Einzelstandort im Außenbereich: Estrichbau Ziegelmann GmbH

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Bauunternehmen

Betriebsgröße

27 Beschäftigte/ca. 0,50 ha

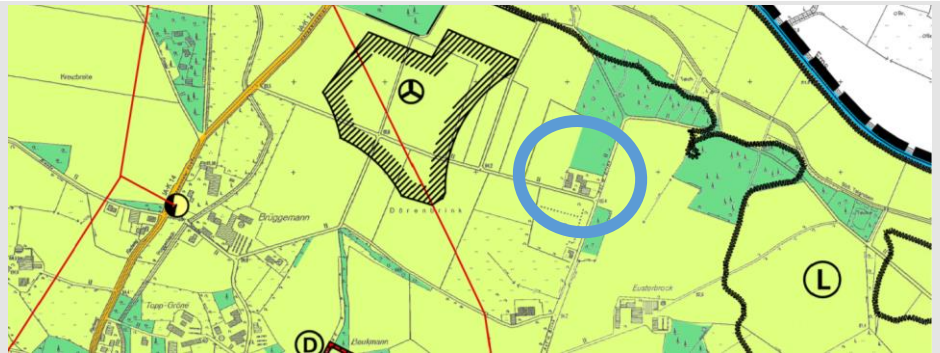


Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Zwischen den Ortslagen Clarholz und Harsewinkel an der Eusterbrockerstraße, im Umfeld mehrere Wohnnutzungen/Hofstellen vorhanden, im LSG gelegen, großflächiges Biotop südlich und westlich direkt angrenzend, gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur K 14.

III.7 Einzelstandort im Außenbereich: Hagedorn GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Maschinenbau/Dienstleistungen

BetriebsgrößeBeschäftigtenzahl
unbekannt/Ca. 1,30 ha**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Zwischen den Ortslagen Clarholz und Harsewinkel, zur Gemeindegrenze Harsewinkel, Wohnnutzungen/Hofstellen im südlichen Umfeld, nördlich angrenzende Waldflächen, im LSG gelegen, im nördlichen Umfeld verläuft Ems mit Überschwemmungsgebiet, gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur K 14.

III.8 Einzelstandort im Außenbereich: Fresa Möbelwerkstätten GmbH & Co. KG**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**Produzierendes Gewerbe,
Handel (Küchen/Möbel)**Betriebsgröße**

7 Beschäftigte/ca. 0,50 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Nördlich der Ortslage Clarholz am Birkenvenn, Wohnnutzungen/Hofstellen im direkten und weiteren Umfeld vorhanden, LSG im östlichen und westlichen Umfeld, gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur L 806 und K 14.

III.9 Einzelstandort im Außenbereich: Tohermes GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**Malerbetrieb/Pulverbe-
schichtung/Lackiererei**Betriebsgröße**

13 Beschäftigte/ca. 0,70 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Nördlich der Ortslage Clarholz an der Greffener Straße (K 13), an der Gemeindegrenze zu Beelen, Wohnnutzungen/Streubebauung im Umfeld vorhanden, im LSG gelegen, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an K 13 und Nähe zur B 64 im Süden.

III.10 Einzelstandort im Außenbereich: Gartenbaubetrieb Utler

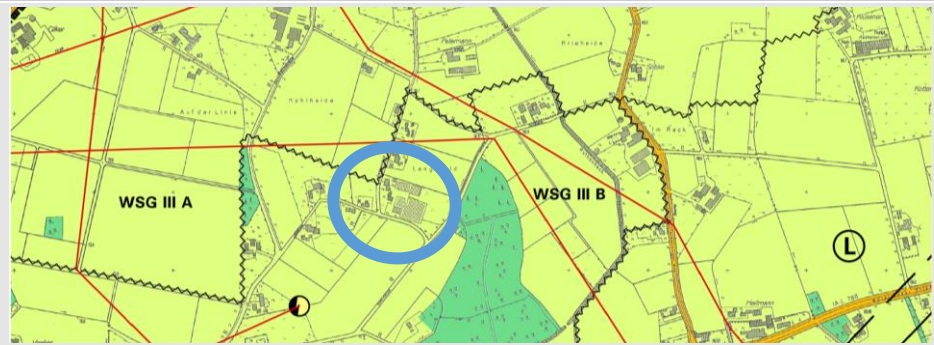
Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Gärtnerei

Betriebsgröße

Ca. 5 Beschäftigte/ca. 1,40 ha,



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Nordöstlich der Ortslage Herzebrock, Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld, tlw. direkt angrenzend, im WSG Zone III B gelegen, im LSG gelegen, große Waldfläche östlich, gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur L 937 im Osten und L 788 im Süden.

III.11 Einzelstandort im Außenbereich: Hunkenschröder und Landwehr

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Zimmerei/Dachdeckerei

Betriebsgröße

Ca. 20 Beschäftigte/ca.
0,38 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Nordöstlich der Ortslage Herzebrock, Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld, im WSG Zone III B gelegen (zur Grenze vom WSG Zone III A), im LSG gelegen, große Waldfläche südlich, gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur L 937 im Osten und L 788 im Süden.

III.12 Einzelstandort im Außenbereich: Holzmanufaktur Bresser

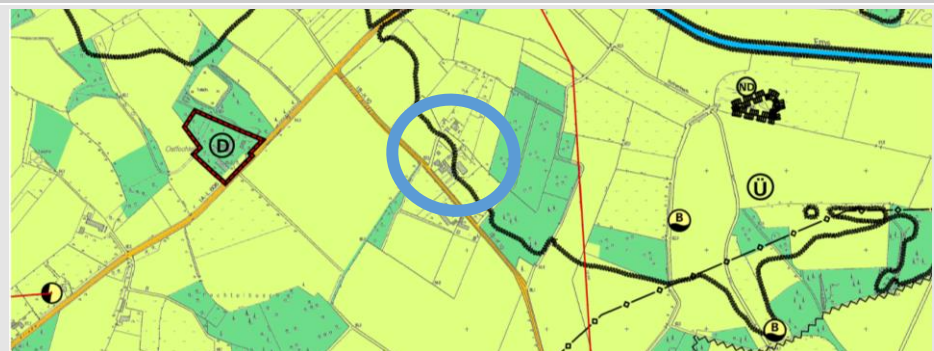
Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Tischlerei

Betriebsgröße

4 Beschäftigte/ca. 0,45 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Zwischen den Ortslagen Herzebrock und Harsewinkel gelegen, an der Quenhorner Straße (K 10) in der Nähe der Gemeindegrenze zu Harsewinkel, Hofstelle südlich angrenzend, im LSG und tlw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems gelegen, Biotop südöstlich angrenzend, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an K 10.

III.13 Einzelstandort im Außenbereich: Schnitker + Temme Pflanzen-Vertrieb GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Baumschule/Gärtnerei

Betriebsgröße

18 Beschäftigte/ca. 1,00 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Südöstlich der Ortslage Herzebrock an der Gemeindegrenze zu Rheda-Wiedenbrück, östlich der B 64 (Anbindung im Süden), Wohnnutzungen/Streubebauung im Umfeld, kleinere Waldfläche östlich angrenzend, im LSG gelegen, kleinere Biotope im südlichen Umfeld, gute verkehrliche Anbindung durch Nähe zur B 64 (Anschluss an Autobahn A 2).

III.14 Einzelstandort im Außenbereich: Johannes Landwehr Abbruchunternehmen GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Abbruchunternehmen

Betriebsgröße

125 Beschäftigte/ca. 1,70 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

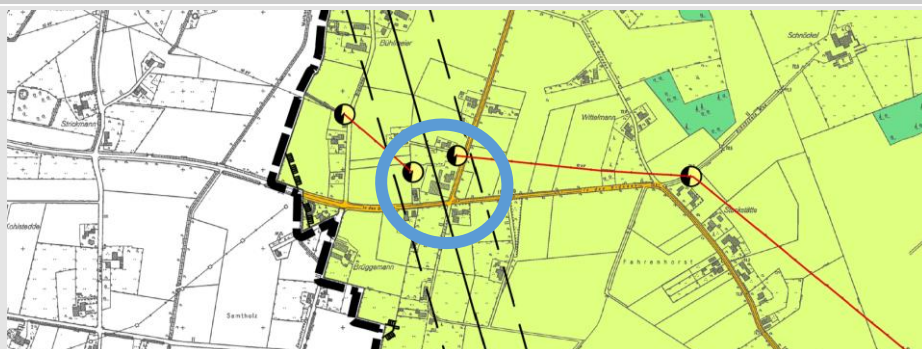
Westlich der Ortslage Herzebrock an der Samtholzstraße (K 13), Wohnnutzungen/Streubebauung im Umfeld und tlw. angrenzend, im LSG gelegen, Biotop im nördlichen Umfeld, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an K 13, weiterer Firmenstandort im großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet.

III.15 Einzelstandort im Außenbereich: Wöstheinrich Oberflächentechnik GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Metallverarbeitung

Betriebsgröße

19 Beschäftigte/ca. 0,80 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Westlich der Ortslage Herzebrock an der Samtholzstraße (K 13) und in den Gründen (K 9), Nähe zur Gemeindegrenze zu Oelde, Wohnnutzungen/Streubebauung im Umfeld und tlw. angrenzend, Richtfunktrasse quert die Fläche, im LSG gelegen, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an K 13 und K 9.

III.16 Einzelstandort im Außenbereich: Vielstädte Holzbau GmbH & Co

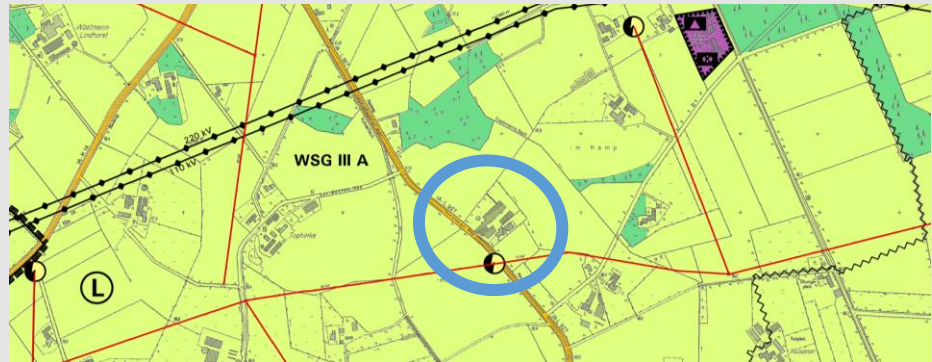
Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Bauunternehmen

Betriebsgröße

15 Beschäftigte/ca. 1,10 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Nordöstlich der Ortslage Herzebrock am Tecklenburger Weg (L 927), Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld, im WSG Zone III A gelegen, im LSG gelegen, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an L 927.

III.17 Einzelstandort im Außenbereich: Sägewerk Lakebrink e. K.

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Sägewerk/Bauholzproduktion

Betriebsgröße

20 Beschäftigte/ca. 1,65 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Zwischen den Ortslage Herzebrock und Bauerschaft Pixel am Tecklenburger Weg (L 927), Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld und tlw. angrenzend, im LSG gelegen, gute verkehrliche Anbindung durch Lage an L 927 und Nähe zur L 788 und B 64.

III.18 Einzelstandort im Außenbereich: Hubert Tigges Landtechnik

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Landmaschinenhandel und Werkstatt

Betriebsgröße

4 Beschäftigte/ca. 0,50 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Südlich angrenzend an Ortslage und Siedlungsbereich Möhler, Schloss Möhler und Schlosspark südöstlich angrenzend, im LSG gelegen, Axtbach verläuft östlich angrenzend, Überschwemmungsgebiet des Axtbachs im Umfeld angrenzend, großflächiges Biotop südöstlich angrenzend.

III.19 Einzelstandort im Außenbereich: khel Metallbau GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Metallbau

Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl

unbekannt/ca. 0,42 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Südlich der Ortslage Herzebrock an der Brocker Straße, Nähe zur Stadtgrenze Rheda-Wiedenbrück, Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld vorhanden, tlw. angrenzend, im LSG gelegen, kleinflächige Biotope im weiteren Umfeld vorhanden.

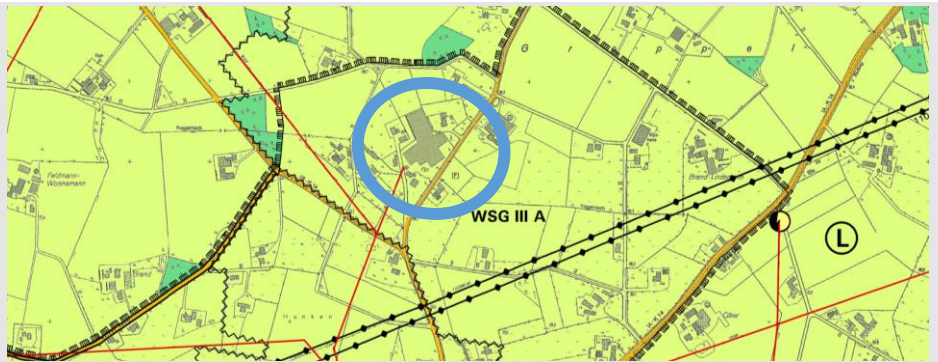
III.20 Einzelstandort im Außenbereich: Bekleidung Bessmann GmbH & Co. KG**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Lager und Logistik (u. a. Schuhe, Textilien)

Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl

unbekannt/ca. 1,66 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Nördlich der Ortslage Herzebrock an der Quenhorner Straße (K 10), Wohnnutzungen/ Streubebauung und Hofstellen im Umfeld und tlw. direkt angrenzend, Poggenbach verläuft direkt südlich, LSG und kleinflächiges Biotop im nördlichen nahen Umfeld.

III.21 Einzelstandort im Außenbereich: Westlinning GmbH**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Transportunternehmen

Betriebsgröße

1 Beschäftigter/ca. 0,65 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Westlich der Ortslage Clarholz zwischen Ostenfelder Straße (K 8) und Letter Straße (L 806), Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld vorhanden, im LSG gelegen, großflächiges Biotop westlich direkt angrenzend.

III.22 Einzelstandort im Außenbereich: Rottmann Gartenbau

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Gartenbau/Pflanzenzucht

Betriebsgröße

3 Beschäftigte/ca. 0,43 ha
Gewächshäuser/Verkaufsfläche
+ ca. 1,04 ha
Freiland/Pflanzenzucht



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Zwischen den Ortslagen Herzebrock und Marienfeld (Stadt Harsewinkel) an der Pixeler Straße und Groppler Straße (L 927), Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen tlw. direkt angrenzend und im Umfeld vorhanden, im LSG und im WSG Zone III A gelegen, Ems und Überschwemmungsgebiete im nördlichen Umfeld.

III.23 Einzelstandort im Außenbereich: Erich Goldbecker GmbH

Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Metallbau

Betriebsgröße

2 Beschäftigte/ca. 0,37 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Östlich der Siedlung Pixel, südlich der Gütersloher Straße (L 788), Wohnnutzungen/Siedlungsbereich westlich direkt angrenzend, Waldflächen im direkten Umfeld, im LSG gelegen, Ems und Überschwemmungsgebiete im weiteren östlichen Umfeld.

III.24 Einzelstandort im Außenbereich: Düpmann

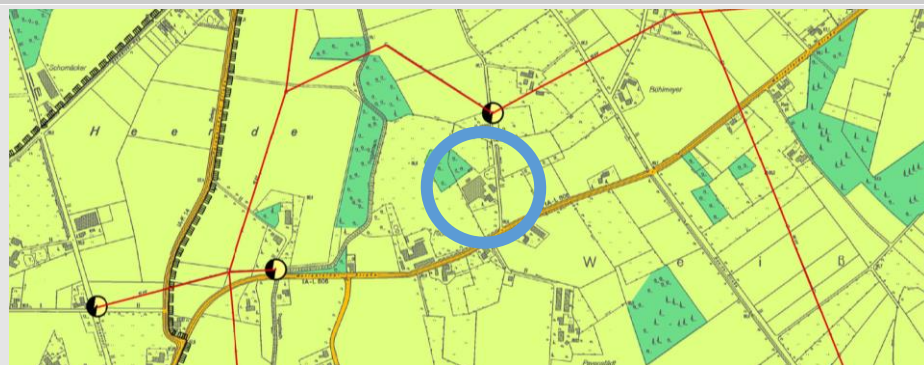
Übersichtskarte

Betrieb/Branche

Vermietung gewerblicher
Produktions-/Lagerhallen

Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl
unbekannt/ca. 0,52 ha



Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Nördlich der Ortslage Clarholz an der Marienfelder Straße (L 806), Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstellen im Umfeld vorhanden, im LSG gelegen, Biotop nördlich direkt angrenzend, weitere Biotope im Umfeld vorhanden.

III.25 Einzelstandort im Außenbereich: Schausteller Lönne**Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Schaustellerbetrieb

Betriebsgröße

Beschäftigtenzahl

unbekannt/ca. 0,31 ha

**Lage im Stadtgrundriss/
Nutzungen im Umfeld**

Südwestlich der Ortslage Clarholz und östlich der Ortslage Lette (Stadt Oelde), westlich der Samtholzstraße am Grenzweg gelegen, Wohnnutzungen/Streubebauung tlw. angrenzend und im Umfeld vorhanden, im LSG gelegen.

Übersicht: Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP

Zusammenfassend ergibt sich für die in den Steckbriefen aufgenommenen Gewerbe- und Industrieflächen gemäß FNP-Darstellung folgende Flächenbilanz:

Nr.	Bereich	Gesamtgröße in ha, brutto ¹	Betriebsgeb. Reserven in ha	Freie Reserven in ha
I.1	GE/GI Herzebrock-Clarholz	139,59	13,71 ²	6,39 ²
I.2	GE Craemer	18,43	- ³	-
I.3	GE Rippert	11,32	2,70 ⁴	-
I.4	Interkom./Interreg. GE AUREA	108,20 ⁵	-	3,65 ⁶
II.1	GE Industriestraße	2,07	-	-
II.2	GE Kreuzstraße	5,60	0,30	-
Summe		285,21	16,71	10,04

¹ Brutto-FNP-Fläche inkl. Erschließung, aber ohne Hauptverkehrsachsen und in der RNK nicht aufgenommene Grünzonen etc. (daher Abweichungen zu Flächengrößen in RNK möglich).

² I.1: Gemäß RNK sind 10,51 ha betriebsgebundene und 10,42 ha freie Reserven vorhanden. Abweichungen der Reserveflächen zur Flächenbilanz der RNK aufgrund Anpassungen der Gemeinde: ca. 4,38 ha der freien wurden in betriebsbezogene Reserven umgewandelt, ca. 1,18 ha der betriebsgebundenen und ca. 0,74 ha der freien Reserven wurden zwischenzeitlich genutzt/bebaut und ca. 1,10 ha freie Reserven sind hinzugekommen.

³ I.2: Im Zuge der 30. Regionalplanänderung erfolgt eine Rücknahme der GIB-Fläche im Bereich der Reservefläche, die restliche Reservefläche wurde zwischenzeitlich genutzt, so dass keine freie Reserve mehr vorhanden ist.

⁴ I.3: Die in der RNK als freie Reserven aufgeführten 2,70 ha sind als betriebsbezogene Reserven der Firma Rippert einzustufen.

⁵ I.4: Gemeindliche Beteiligung an den Flächen 20 % (entsprechen ca. 21,64 ha).

⁶ I.4: Insgesamt freie Reserve 18,25 ha (20 %-Anteil entsprechen ca. 3,65 ha), davon ca. 3,25 ha im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück und ca. 15,00 ha im Stadtgebiet Oelde.

Tab. 2 Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP und Reserveflächen

Grundlage: FNP Herzebrock-Clarholz und Realnutzungskartierung
Bezirksregierung Detmold (Stand 01.01.2016 mit Anpassung durch die
Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Stand 19.12.2016))

Im Ergebnis sind noch rund 16,71 ha betriebsgebundene und noch rund 6,39 ha freie Reserven in den im Gemeindegebiet gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden. Die freien Reserven stellen insgesamt private, nicht verfügbare Flächen dar. Hinzu kommen die freien Reserven im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA, an deren Flächen die Gemeinde mit 20 % beteiligt ist.

Darüber hinaus besteht in Herzebrock-Clarholz eine erhebliche Anzahl von mittleren und größeren Betriebsstandorten im Außenbereich, die sich historisch schrittweise entwickelt haben. Die Gesamtfläche dieser o. g. kleinteilig verstreut gelegenen Betriebe im Außenbereich umfasst insgesamt etwa 34,93 ha (siehe oben).

2.6 Konversions- und Brachflächen, Leerstände

Im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz bestehen **keine Sonderstandorte oder Konversionsflächen** wie größere Bahnflächen, militärische Standorte oder altindustrielle Standorte, die brach gefallen sind und Umnutzungspotenziale bieten könnten.

Im Bereich der Boschstraße im Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz wurde für eine leerstehende Gewerbeimmobilie eine Folgenutzung durch einen neuen Mieter der Flächen entwickelt und nach einigen Umbauten realisiert. Die Größe des gesamten baulich genutzten Areals umfasst ca. 4,20 ha.

Als Gewerbebrache bzw. als Standorte mit geänderter Zielsetzung und einem Nach-/Umnutzungspotenzial sind dagegen die folgenden Bereiche im Gemeindegebiet sowie außerhalb dessen einzustufen, für die derzeit Möglichkeiten für Folgenutzungen städtebaulich geprüft werden:

(1) Gewerbebrachen und mindergenutzte Flächen im Ortskern von Clarholz

Gewerbliche Brachen und mindergenutzte Flächen wurden im Ortskern von Clarholz bereits 2012 im Rahmen des IHK Clarholz und der darauf aufbauenden Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 untersucht. Von den insgesamt neun Brachen und mindergenutzten Flächen im Ortskern von Clarholz wurden zwischenzeitlich für die Fläche Nr. 7 „Mitte Schlösser Campus“ und Nr. 9 „Süd Schomäckerstraße“ Nach- und Folgenutzungen realisiert. Für die Fläche Nr. 8 „Mitte Marktplatz/Lindenstraße/Südstraße“ wurde vom Rat der Gemeinde der Aufstellungsbeschluss für die VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ im Oktober 2014 gefasst, somit bestehen für diesen Bereich seitens der Eigentümer konkrete Entwicklungsabsichten, die jedoch planerisch noch genauer präzisiert werden müssen. Unter den restlichen sechs Brachen und mindergenutzten Flächen befinden sich die Flächen Nr. 1 bis 6. (vgl. Planungsbüro Tischmann Schrooten 2015)

- Fläche Nr. 1 „Nord Hütermersch (ehemals Steppeler)“ stellt im Nordwesten von Clarholz eine mindergenutzte ca. 1,38 ha große Fläche mit Bauten des ehemals ansässigen Zimmereibetriebs dar. Diese sind derzeit gewerblich gemietet. **Entwicklungsperspektive:** Primär Gewerbe und/oder Wohnen, sekundär öffentliche Nutzungen.
- Fläche Nr. 2 „Nord Marienfelder Straße (Getränkemarkt)“ liegt ebenfalls im Nordwesten und umfasst einen großmaßstäblichen Baukörper und Parkplatz zwischen kleinteiligen Wohnbauten mit einer Größe von ca. 0,40 ha. Derzeit befindet sich hier eine Zwischennutzung mit einem Getränkemarkt und einer Bäckerfiliale. **Entwicklungsperspektive:** Primär Wohnen, sekundär öffentliche Nutzungen und Gewerbe.
- Im Kernbereich von Clarholz befindet sich die Fläche Nr. 3 „Mitte Marienfelder Straße (ehemals Gildemeister)“, die eine unbebaute Teilfläche der ehemaligen Fleischfabrik Gildemeister mit einer Größe von etwa 0,31 ha umfasst. **Entwicklungsperspektive:** Primär Dienstleistung, Einzelhandel, Gewerbe und öffentliche Nutzungen, sekundär Wohnen.

- Südlich der Fläche Nr. 3 befindet sich die mindergenutzte Fläche Nr. 4 „Mitte Letter Straße (ehemals Gildemeister)“, die derzeit als Parkplatz und Stellfläche für einzelne Container genutzt wird (Größe ca. 0,24 ha). **Entwicklungsperspektive:** Primär Wohnen, sekundär Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen (inkl. Parkplatz).
- Ebenfalls im Kernbereich liegt die mindergenutzte Fläche Nr. 5 „Mitte An der Dicken Linde (ehemals Busunternehmen Bakenfelder)“ mit kleinteiligen Wohnnutzungen und vorgelagerter Platzfläche (Größe ca. 0,06 ha). Diese Fläche ist zwischenzeitlich bereits umgenutzt worden. **Entwicklungsperspektive:** Primär Wohnen, sekundär Dienstleistung, Kultur und öffentliche Nutzungen.
- Die Fläche Nr. 6 „Mitte Lindenstraße“ mit einer Größe von ca. 0,54 ha liegt zentral zwischen Marktplatz und ehemaliger Klosteranlage und stellt eine Fläche mit tlw. Leerstand dar. Zwischenzeitlich wurde für eine Teilfläche eine Nachnutzung realisiert. **Entwicklungsperspektive:** Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Wohnen.

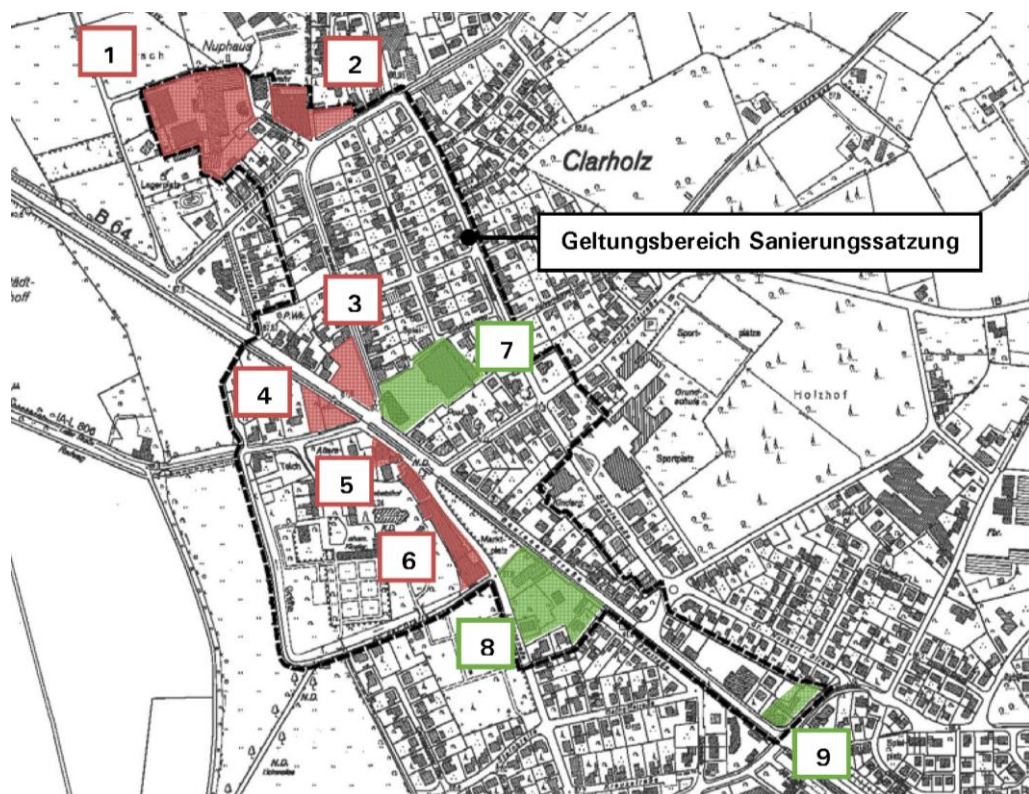


Abb. 12 Übersicht Brachen und mindergenutzte Flächen im Ortskern Clarholz Δ Nord
 Machbarkeitsstudie für Brachen und mindergenutzte Flächen, 2015 – ohne Maßstab

(2) Standort ehemaliges Gelände Reckendrees im Bereich Dieselstraße – Steckbrief I.1:

Im großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz befindet sich im Bereich der Dieselstraße auf dem ehemaligen Gelände der Firma Reckendrees ein Leerstand mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 5,1 ha. Die Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 204 „Industriezentrum I“.

Entwicklungsperspektive: Eignung für gewerblich-industrielle Nutzung.

(3) Ehemaliger Militärflugplatz „Princess Royal Barracks“ im Stadtgebiet Gütersloh

Mit Abzug der britischen Streitkräfte seit Ende 2016 stellt die Fläche des ehemaligen Militärflugplatzes „Princess Royal Barracks“ nordöstlich der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Stadtgebiet Gütersloh eine Konversionsfläche dar. Die Stadt Gütersloh sieht eine interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Herzebrock-Clarholz und Harsewinkel auf dem Flugplatzgelände vor. Bereits im Jahr 2013 hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Beteiligung an einer weiteren Entwicklung des Flugplatzgeländes mit der Stadt Gütersloh beschlossen (V-154-2013).

Im Auftrag der Stadt Gütersloh und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA, derzeitige Eigentümerin der Fläche) wurde für die zukünftige Entwicklung im Rahmen des Konversionsprozesses ein Integriertes Handlungskonzept Konversion Flugplatz „Princess Royal Barracks“ erstellt und vom Rat der Stadt Gütersloh im Juli 2016 beschlossen (siehe DS 195/2016). Dieses sieht als Nutzungsschwerpunkte für etwa ein Drittel der Fläche eine gewerblich-industrielle Nutzung im Rahmen eines interkommunalen Industriegebiets sowie für zwei Drittel der Fläche eine Freiraumentwicklung vor. Die Ergebnisse des Strukturkonzepts sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Verfahrensschritte dienen. Der Flugplatz umfasst eine Gesamtfläche von etwa 342 ha. Für die Entwicklung eines interkommunalen Industriegebiets auf voraussichtlich etwa 109 ha wird derzeit die Zusammenarbeit zwischen den drei Kommunen konkretisiert: U. a. soll eine interkommunale Entwicklungsgesellschaft „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH“ gegründet sowie ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den drei Kommunen abgeschlossen werden. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat einen Anteil von etwa 10 % an den künftigen gewerblich-industriellen Flächen. Weitere Schritte im Rahmen des Konversionsprozesses umfassen eine verkehrliche Untersuchung, eine erste Altlastenuntersuchung sowie die Landschaftsplanung. Ziel ist es, die Teilflächen nördlich der B 513 (Teilfläche A und B) durch eine vorgezogene Regionalplanänderung im Jahr 2017 – noch vor Neuaufrstellung des Regionalplans – zu entwickeln. Hierzu findet im Herbst 2016 das Scoping zur Festlegung von Untersuchungsraum und -tiefe der Umweltprüfung statt (siehe V-52/2016 und V-175/2016, 1. Ergänzung).

Entwicklungsperspektive: Eignung für gewerblich-industrielle Nutzung nördlich und südlich der B 513, Freizeit- und Freiraumnutzungen.

2.7 Aktuelle Planverfahren mit gewerblichen Zielsetzungen

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz führt gegenwärtig diverse Planverfahren durch, die ganz oder teilweise dem Ziel dienen, ergänzende gewerbliche Bauflächen für die aktuelle Nachfrage vorzubereiten:

(1) Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung II“ und N-22. FNP-Änderung – siehe Steckbrief I.2

Im Südosten des Ortsteils Herzebrock entlang der B 64 besteht das Betriebsgelände der Paul Craemer GmbH, welches direkt an den Siedlungsbereich anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266

und der N-22. FNP-Änderung soll eine Erweiterung des Betriebs in südöstliche Richtung bis zum bereits bestehenden Einmündungsbereich der Bundesstraße vorbereitet und der Firmenstandort in der Gemeinde gesichert werden. Die geplante Erweiterungsfläche umfasst etwa 2,2 ha. Die Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld sind durch angrenzende Wohnsiedlungsbereiche im Norden und Westen sowie durch Waldflächen im Süden und Osten eingeschränkt. Der Bebauungsplan Nr. 266 schließt an die bereits ausgeschöpften Erweiterungsflächen des Bebauungsplans Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“ an. Südlich angrenzend an den Betriebsstandort werden im Tausch zur Erweiterungsfläche etwa 2,4 ha *gewerbliche Baufläche* aus dem FNP herausgenommen und künftig im FNP als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsentwicklung* dargestellt.

Das Planverfahren für die 30. Regionalplanänderung wurde bereits im Februar 2015 eingeleitet. Dies ist seit dem 21.09.2016 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 266 sowie für die N-22. FNP-Änderung wurden die Planverfahren im Juni 2015 eingeleitet (V-84/2015). Die folgende Abbildung zeigt den Entwurf der FNP-Änderung (Stand August 2016):

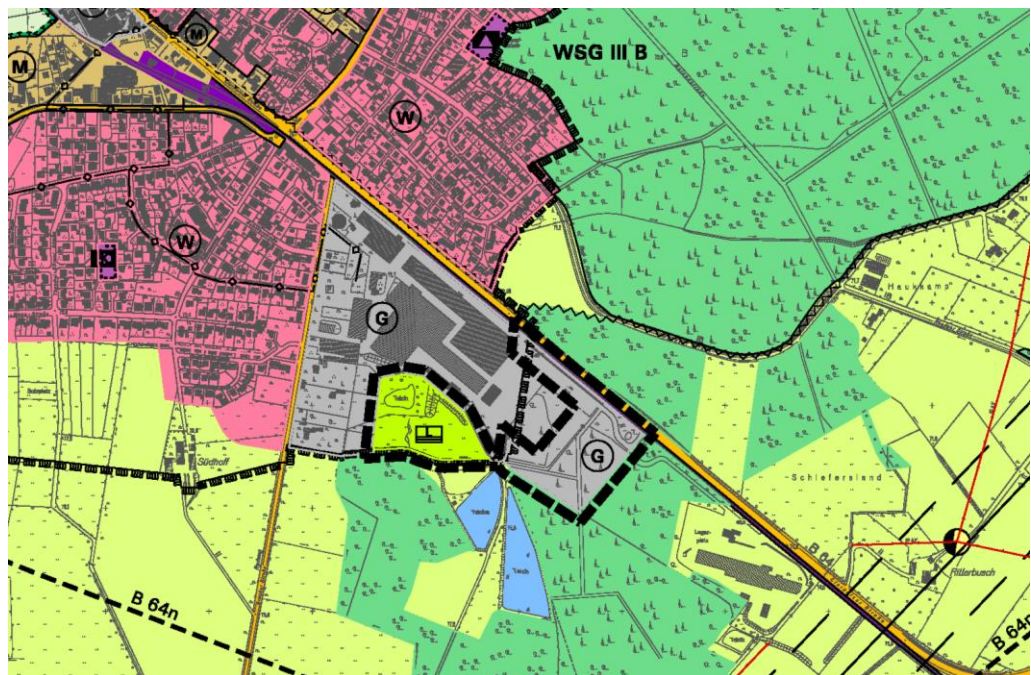


Abb. 13 N-22. FNP-Änderung für das Plangebiet „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung II“
Stand 08/2016 – ohne Maßstab △ Nord

(2) Bebauungsplan Nr. 208 „Industriezentrum II“ – IV. Änderung – siehe Steckbrief I.1

Zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz hat die Gemeinde ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet entlang der B 64 entwickelt, welches in den letzten Jahren weitgehend vollständig umgesetzt wurde (siehe Steckbrief I.1). Mit der IV. Änderung wird die bauliche Erweiterung des im Nordwesten des Gewerbe- und Industriegebiets langjährig ansässigen Abbruchunternehmens vorbereitet und somit planungsrechtlich abgesichert. Das Planverfahren wurde für die Änderungsplanung im Juni 2015 eingeleitet (V-88/2015) und wurde Ende 2016 abgeschlossen.

(3) Bebauungsplan Nr. 204 „Industriezentrum I“ – VI. Änderung – siehe Steckbrief I.1

Im großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortsteilen befindet sich zwischen der B 64 bzw. Bahntrasse und den gewerblichen Bauflächen eine Restfläche, die derzeit im FNP als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt ist. Im Rahmen der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 204 „Industriezentrum I“ sind in diesem Bereich eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie eine Anbindung der Siemensstraße an die B 64 vorgesehen (V-137/2014).

(4) Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ – I. Änderung – siehe Steckbrief I.3

Im Nordosten von Clarholz besteht das betriebsbezogene Gewerbegebiet Rippert, das i. W. das Gelände der Firma Rippert Anlagentechnik GmbH & Co. KG umfasst. Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine betriebsbezogene Erweiterung vorgesehen. Diese Flächen sind bisher als private Grünfläche festgesetzt und in Teilbereichen betriebsbezogenem Wohnen vorbehalten. Durch die Erweiterung soll ein konkreter Abschluss der gewerblichen Nutzung im Süden erreicht und der Schallschutz in Bezug auf das südlich angrenzende Wohngebiet neu geordnet werden. Der östlich gelegene Standort für betriebsbezogenes Wohnen soll aufgehoben werden.

Mit der I. Änderung wird die betriebsbezogene bauliche Erweiterung des dort seit Jahren ansässigen Betriebs vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert. Das Planverfahren für die Änderungsplanung wurde im September 2015 eingeleitet (V-118/2015).

(5) Bebauungsplan Nr. 220 „Kreuzstraße“ – III. Änderung – siehe Steckbrief II.2

Das Gewerbegebiet Kreuzstraße befindet sich im Süden des Ortsteils Clarholz entlang der Bahntrasse und B 64. Die III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 betrifft eine Fläche von ca. 1,1 ha im Bereich des Bahnhofs in Clarholz, die heute nicht mehr in dem Umfang wie bisher benötigt wird. Diese Änderung unterliegt einem langjährigen Planungsprozess. Bereits im Jahr 1999 hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die Planinhalte wurden nach Gesprächen mit den beteiligten Behörden und Anliegern mehrfach geändert und angepasst. Gegenstand der Planung ist die verkehrstechnische Optimierung der Anbindung des Bahnhofsbereichs an den Kreuzungspunkt B 64/Samtholzstraße, die Verlagerung der Stellplätze und die bauliche Neuordnung des ehemaligen Bahngeländes zwischen Samtholzstraße und Bahnvorsteigplatz. Das Planverfahren für die III. Änderung wurde im Dezember 2012 zuletzt beraten (V-183/2015).

(6) Bebauungspläne zur Steuerung von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten

Auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das grundsätzliche Ziel, die Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen für produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe etc. und konfliktträchtige Nutzungen vorzuhalten (vgl. Junker und Kruse 2010). Hierzu hat die Gemeinde bereits Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Bebauungspläne Nr. 246 – I. Änderung und Nr. 252 – I. Änderung), weitere befinden sich in der Aufstellung (Bebauungspläne Nr. 204 – V. Änderung, Nr. 208 – III. Änderung, Nr. 230 – II. Änderung, Nr. 240 und Nr. 220 – IV. Änderung).

2.8 Zwischenergebnis: Flächenentwicklung in den letzten 15 Jahren und verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in den letzten 15 Jahren im Zuge ihrer aktiven Baulandpolitik folgende Gewerbegebiete neu bzw. weiter entwickelt:

- Herzebrock: Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Craemer in östliche Richtung durch den Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer – Erweiterung“ – siehe Steckbrief I.1 (Gebietsgröße rund 4,1 ha. Rechtskraft 12/2005).
- Clarholz: Erweiterung und Sicherung des Gewerbestandorts der Firma Rippert durch den Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ – siehe Steckbrief I.3 (Gebietsgröße rund 4,9 ha ohne landwirtschaftliche sowie Grün- und Verkehrsfläche. Rechtskraft 07/2007).
- Herzebrock-Clarholz: Sicherung und Erweiterung der Firma Westphal sowie Sicherung und Ausbau der Straße In der Axtbachaue durch den Bebauungsplan Nr. 258 „Industriezentrum V“ – siehe Steckbrief I.1 (Gebietsgröße ca. 4,46 ha inkl. Verkehrsfläche mit ca. 1,58 ha. Rechtskraft 06/2008).
- Clarholz: Erweiterung des Gewerbegebiets Rippert und Standortsicherung der Firma Rippert durch den Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ – siehe Steckbrief I.3 (Gebietsgröße rund 1,4 ha ohne Grün-, Wasserfläche und Regenrückhaltebecken. Rechtskraft 05/2014).
- Herzebrock-Clarholz: Mobilisierung einzelner Restflächen im großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet durch die VI. und VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“, – siehe Steckbrief I.1 (Gebietsgrößen 3,3 ha/1,8 ha. Rechtskraft 04/2015 und 09/2014).

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz kann die gewerblich-industrielle Flächenentwicklung anhand jährlicher Flächenverkäufe im Zeitraum von Mitte 2001 bis Mitte 2016 aufzeigen (siehe Kapitel 3.3). Nach heutigem Stand stehen im Gemeindegebiet nur noch folgende GE- oder GI-

Baugrundstücke als freie Reserven zur Verfügung (gemäß RNK Stand 01.01.2016, Anpassung durch Gemeinde Herzebrock-Clarholz Stand 19.12.2016, vgl. Tabelle 2):

**Teilflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz –
Steckbrief I.1, Bebauungspläne Nr. 204 „Industriezentrum I“, Nr. 230
„Industriezentrum III“, Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“**

Lage: Südlich der B 64

Gemarkung Herzebrock, Flur 37

Flurstück: 250

Größe: ca. 0,91 ha

Festsetzungen: Bereich gemäß § 35 BauGB

Eigentumsverhältnisse: öffentlich

Eignung für: kleinere und mittlere Betriebe

Hinweis: Fläche ist frei verfügbar, jedoch nicht erschlossen und steht somit nur dem angrenzenden Betrieb zur Verfügung (Sonderfall!)

Übersichtskarte



Lage: Nördlich der Otto-Hahn-Straße

Gemarkung Herzebrock, Flur 37

Flurstücke: 22, 23, 376, 385, 386

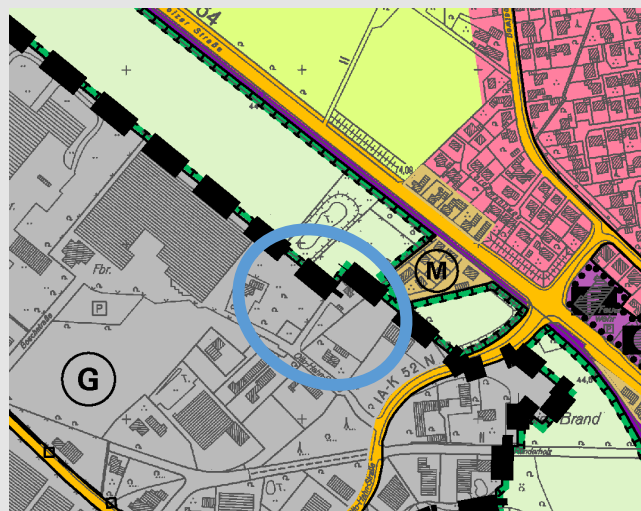
Größe: ca. 1,22 ha

Festsetzungen: GEN, GI

Eigentumsverhältnisse: privat

Eignung für: kleinere, mittlere und größere Betriebe

Übersichtskarte



Lage: Nordöstlich der Dieselstraße/nördlich Möhlerstraße

Gemarkung Herzebrock, Flur 36

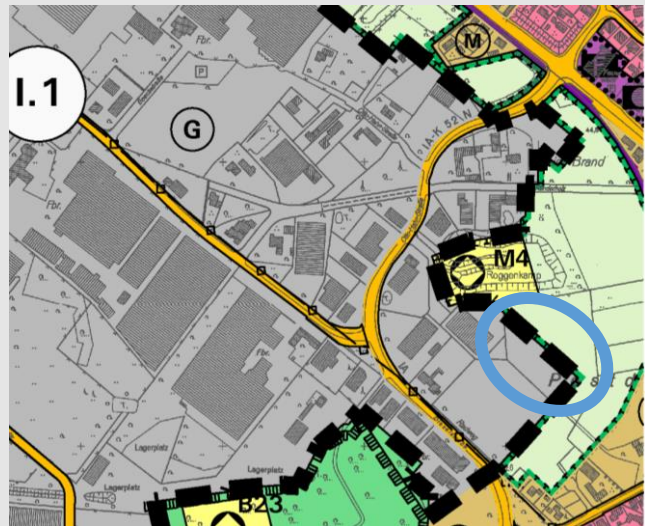
Flurstücke: tlw. 44, 183

Größe: ca. 1,10 ha

Festsetzungen: GEN

Eigentumsverhältnisse: privat

Eignung für: kleinere, mittlere und größere Betriebe



Lage: Südlich der Carl-Miele-Straße

Gemarkung Herzebrock, Flur 38

Flurstücke: tlw. 202, tlw. 228

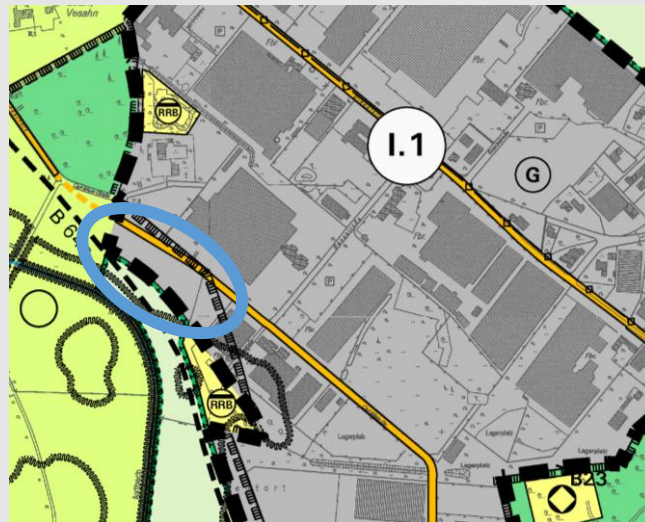
Größe: ca. 1,80 ha

Festsetzungen: GI

Eigentumsverhältnisse: privat

Eignung für: kleinere, mittlere und größere Betriebe

Übersichtskarte



Lage: Nördlich der Carl-Miele-Straße

Gemarkung Herzebrock, Flur 37 und 38

Flurstücke: 174, tlw. 358

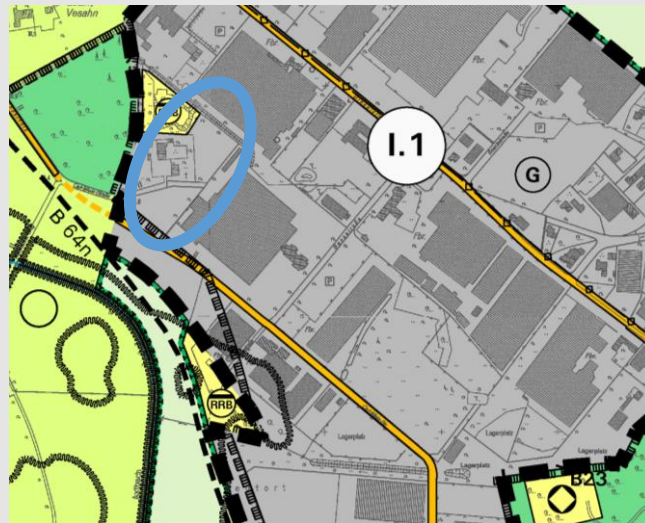
Größe: ca. 1,36 ha

Festsetzungen: GI

Eigentumsverhältnisse: privat

Eignung für: kleinere, mittlere und größere Betriebe

Übersichtskarte



Im Ergebnis sind von den 13,12 ha freien Reserven gemäß RNK (Stand 01.01.2016) in den gemeindeeigenen Gewerbe- und Industriegebieten keine direkt verfügbaren Flächen mehr vorhanden. Bei den o. g. Restflächen von etwa 6,39 ha handelt es sich um private, nicht verfügbare

Flächen. Davon stellen 0,91 ha im Bereich südlich der B 64 eine öffentliche Fläche und somit freie Reserve dar. Jedoch kann diese aufgrund der fehlenden Erschließung nur durch den angrenzenden Betrieb genutzt werden, so dass sie als betriebsbezogene Reserve einzustufen und nicht frei verfügbar ist. Somit sind insgesamt noch etwa 5,48 ha als freie Reserveflächen einzustufen. Hinzu kommen insgesamt etwa 18,25 ha freie Reserven im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA an denen die Gemeinde einen Anteil von 20 % besitzt (entspricht ca. 3,65 ha mit Stand vom 09.11.2016). Davon befinden sich etwa 3,25 ha im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück (Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold) und ca. 15,00 ha im Stadtgebiet Oelde (Kreis Warendorf, Regierungsbezirk Münster).

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz führt auf ihrer Homepage keine weiteren Reserve- oder Freiflächen in den stadtbezogenen Gewerbe- und Industriegebieten auf. Darüber hinaus wird auf die Homepage des interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiets AUREA verlinkt.

3. Zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

3.1 Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat im Dezember 2015 bis Januar 2016 die Firmen im Gemeindegebiet angeschrieben und um Rückmeldung bezüglich der weiteren Entwicklung und des derzeit absehbaren Flächenbedarfs in fünf und in zehn Jahren gebeten. Von den 234 angeschriebenen Firmen haben 88 geantwortet (Rücklaufquote 37,61 %) und mit Stand Anfang 2016 einen konkreten kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf von zusammen 1,73 ha bzw. einen langfristigen Bedarf von ca. 1,92 ha angegeben, der nicht auf betriebseigenen Flächen gedeckt werden kann (Stand Januar 2016).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass größere Unternehmen z. B. aus den Branchen Produzierendes Gewerbe und Elektronik in der Gemeinde einen kurz- bis mittelfristigen Bedarf von etwa 1,30 ha angegeben haben. Darüber hinaus wurde ein langfristiger Bedarf von etwa 1,40 ha angemeldet. Die Firma Paul Craemer GmbH kann ihren aktuellen Bedarf dagegen auf eigenen Betriebsflächen sichern – für die Erweiterung wurde bereits Mitte 2015 das Planverfahren eingeleitet und läuft derzeit (siehe Kapitel 2.7). Weitere größere Unternehmen in Herzebrock-Clarholz haben im Zuge der Befragung Ende 2015 bis Anfang 2016 noch keine konkreten Flächenbedarfe angemeldet, entsprechende Entwicklungsspielräume werden jedoch je nach konjunktureller Entwicklung erforderlich.

Die ortsansässigen kleineren und mittleren Betriebe haben im Rahmen der Befragung überwiegend einen Erweiterungsbedarf zwischen 200 m² und 1.500 m² angegeben. Vereinzelt wurden auch langfristige Bedarfe von bis zu 5.000 m² mitgeteilt. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass ein Teil des künftigen Flächenbedarfs auch für die Weiterentwicklung kleinerer und mittlerer Betriebe in der Gemeinde vorzuhalten ist (siehe Kapitel 4.1 und 4.2). Die Nachfrage könnte in kleinteiliger strukturierten Gewerbegebieten bzw. in deren Randlagen gedeckt werden. Auf der Ebene des Regionalplans kommen hier ggf. Randbereiche der GIB oder z. T. auch Standorte in den im Regionalplan aufgenommenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) in Frage.

3.2 Aktuelle Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen

Über den in Kapitel 3.1 konkret benannten Bedarf der ortsansässigen Betriebe hinaus verzeichnet die Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine stetige Nachfrage kleinerer und mittlerer externer Firmen, die einen neuen Standort suchen. Jedoch sind aktuell keine verfügbaren gewerblich-industriellen Flächen in der Gemeinde verfügbar, so dass die Nachfrage derzeit nicht gedeckt werden kann. Anfragen größerer Betriebe können derzeit noch im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA gedeckt werden.

3.3 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf: Neuausrichtung gemäß des neuen LEP NRW und bisherige Entwicklung

Ein zentrales Instrument der Wirtschafts- und Entwicklungspolitik in einer Region ist der landesplanerisch zugestandene Planungsspielraum für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, damit in den Kommunen eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen erfolgen kann.

Entscheidendes Steuerungsinstrument sind in NRW die im Zuge der Regionalplanung den Kommunen zugeordneten Flächenkontingente für Bauland. Diese können in der Bauleitplanung dann schrittweise nach landesplanerischer Abstimmung umgesetzt werden. In NRW erfolgte die regionalplanerische Flächenkontingentierung für GIB bisher auf Grundlage des sog. GIFPRO-Modells (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es keine gesetzliche Vorgabe ist, das GIFPRO-Modell für die Berechnung der Flächenkontingentierung zu verwenden.

Gemäß **des neuen LEP NRW** (Stand: Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 25.01.2017 – siehe auch hier Kapitel 2.1 mit Hinweisen auf Ziele und Grundsätze des neuen LEP für Siedlungsraum und Gewerbeflächen) wird künftig eine andere Vorgehensweise erfolgen, um gemäß **Punkt 6.1-1** das **Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung** landesweit nach möglichst einheitlichen Kriterien umzusetzen (siehe neuen LEP NRW).

Nach den Erläuterungen zu 6.1-1 ergibt sich der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen künftig aus den Ergebnissen des von der Regionalplanung mit Unterstützung der Kommunen durchzuführenden Siedlungsflächenmonitorings gemäß § 4(4) LPIG. Der Flächenbedarf soll danach aber nicht mehr für eine einzelne Kommune, sondern auf Ebene einer Region bzw. mindestens eines Kreises ermittelt werden. Die gemäß Monitoring so z. B. auf Kreisebene ermittelte durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme wird multipliziert mit der Zahl der Jahre des Planungshorizonts des neuen Regionalplans. Die für die Bauleitplanung ermittelten Bedarfe können um einen Planungs- oder Flexibilitätzuschlag von bis zu 20 % erhöht werden.

Die spätere quantitative Verteilung des so ermittelten Bedarfs auf die Kommunen in der Region erfolgt durch die Regionalplanung unter Berücksichtigung raumordnerischer Kriterien (insbesondere Zahl der Beschäftigten, zentralörtliche Bedeutung, Wirtschaftsstruktur – siehe neuen LEP, Ziel 6.1-1 mit Erläuterungen).

Für die Kommunen bedeutet das, dass die bisherigen kommunalen Flächenkontingente und deren direkte Zuordnung aufgegeben werden sollen. Die Konsequenzen für die einzelnen Kommunen sind nach derzeitigem Kenntnisstand völlig offen. Die kreisweite bzw. regionale Ermittlung und v. a. die spätere bedarfsgerechte Verteilung des Flächenkontingents auf die Kommunen werfen aktuell sehr viele Fragen auf. Die Bedeutung quantitativer und qualitativer Kriterien ist unklar. Stellvertretend für die kommunalen und regionalen Zweifel und Sorgen wird auch hier auf die Kritik des Regionalrats Detmold zum neuen LEP verwiesen (**„Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW**, Stand

04.12.2015). Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat zudem ebenfalls Stellungnahmen in den Beteiligungsverfahren zum Entwurf des LEP NRW eingereicht, die insbesondere die eingeschränkten Handlungsspielräume der eigenverantwortlichen Entwicklungsplanung kritisieren (siehe hierzu V-182/2015, V-1/2014).

Als Grundlage für das kreisweite Siedlungsflächenmonitoring wird nachfolgend unter **a) der nachvollziehbare gewerblich-industrielle Flächenbedarf** der vergangenen 16 Jahre ermittelt. Vergleichsweise wird hierzu unter **b) der gewerblich-industrielle Flächenbedarf anhand eines Vergleichs der Realnutzungskartierungen** dargestellt. Ergänzend erfolgt unter **c) eine beispielhafte Berechnung für den Zielhorizont 2035 nach dem alten GIFPRO-Modell**, um in der kommunalen Diskussion über die künftige Entwicklung und über die Konsequenzen der LEP-Inhalte einen Ansatz für eine (bisher denkbare) Größenordnung zu erhalten.

a) Gewerblich-industrielle Flächenentwicklung 2001 bis 2016 nach Veräußerungen

Zur Ermittlung des gewerblich-industriellen Flächenbedarfs der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in der Vergangenheit hat die Gemeindeverwaltung die öffentlich und privat erfolgten gewerblichen Flächenvermarktungen im Zeitraum von Mitte 2001 bis Mitte 2016 zusammengestellt. Die vermarkteten Flächen im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA werden dem gemeindlichen Flächenanteil von 20 % entsprechend anteilig angerechnet (siehe Tabelle 3). In der folgenden Tabelle werden zunächst die gesamten gewerblich-industriellen Flächenvermarktungen im o. g. Betrachtungszeitraum dargestellt.

Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen 2001 bis 2016 (insgesamt)		
	Öffentlich	Privat
Vermarktung der kommunalen GE-/GI-Flächen (insgesamt)	8,70 ha	61,39 ha
AUREA: Vermarktung der GE-/GI-Flächen im Interkom insgesamt	89,95 ha	–
Vermarktete GE-/GI-Flächen in Herzebrock-Clarholz insgesamt (inkl. 20 % Interkom-Flächenanteil)	88,08 ha	
Gemittelter jährlicher Flächenbedarf Mitte 2001- Mitte 2016 (ohne 20 % Interkom-Flächenanteil)	4,38 ha	
Gemittelter jährlicher Flächenbedarf Mitte 2001- Mitte 2016 (mit 20 % Interkom-Flächenanteil)	5,51 ha	

Tab. 3 Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Herzebrock-Clarholz 2001 bis 2016
Grundlage: private und öffentliche gewerblich-industrielle Flächenverkäufe der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Stand 25.11.2016)

Hierbei wurden keine Flächen berücksichtigt, die im Betrachtungszeitraum mehrfach veräußert wurden. Firmeninterne Vermarktungen sowie Flächen im Außenbereich, die als Entwicklungsreserve erworben wurden, wurden ebenfalls nicht mit einbezogen. Jedoch umfassen die privaten Verkäufe Flächen, die vor dem genannten Zeitraum seitens der Gemeinde erstmalig an Private veräußert wurden und zwischen 2001 und 2016 das erste Mal weitervermarktet wurden. Diese Herangehensweise wird für angemessen gehalten, da sie den tatsächlichen Flächenbedarf realistisch abbildet.

Im Ergebnis hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit Einbeziehung der gesamten Flächen in den letzten 16 Jahren insgesamt ca. 8,70 ha gemeindeeigene Flächen vermarktet. Die privat erfolgten Flächenvermarktungen im genannten Zeitraum umfassen in Herzebrock-Clarholz dabei etwa 61,39 ha. Diese Zahl verdeutlicht die hohe Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen in der Gemeinde. Insgesamt wurde somit ein gemittelter jährlicher Flächenverbrauch im o. g. Betrachtungszeitraum von ca. 4,38 ha im Gemeindegebiet gedeckt. Inklusive der Flächen im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA wird ein gemittelter Flächenbedarf von etwa 5,51 ha errechnet.

Die o. g. privaten Flächenvermarktungen berücksichtigen jedoch Flächen, die seitens der privaten Eigentümer im Betrachtungszeitraum erstmalig weiterverkauft, jedoch vor 2001 seitens der Gemeinde veräußert wurden. Somit wird im Folgenden eine von diesen Vermarktungen bereinigte jährliche Flächenentwicklung dargestellt:

Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen 2001 bis 2016 (erstmalig vermarktete Flächen)		
	Öffentlich	Privat
Vermarktung der kommunalen GE-/GI-Flächen	8,70 ha	8,71 ha
AUREA: Vermarktung der GE-/GI-Flächen im Interkom insgesamt	89,95 ha	–
Vermarktete GE-/GI-Flächen in Herzebrock-Clarholz insgesamt (inkl. 20 % Interkom-Flächenanteil)	35,40 ha	
Gemittelter jährlicher Flächenbedarf Mitte 2001- Mitte 2016 (ohne 20 % Interkom-Flächenanteil)	1,08 ha	
Gemittelter jährlicher Flächenbedarf Mitte 2001- Mitte 2016 (mit 20 % Interkom-Flächenanteil)	2,21 ha	

Tab. 4 Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Herzebrock-Clarholz 2001 bis 2016 (neu ausgewiesene Flächen)

Grundlage: private und öffentliche gewerblich-industrielle Flächenverkäufe der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Stand 25.11.2016)

Im Zeitraum von 2001 bis 2016 wurden nach Abzug der ersten Weiterverkäufe nur noch rund 8,71 ha gewerblich-industrielle Flächen

privat veräußert. Im Ergebnis wurden demnach etwa 1,08 ha ohne bzw. 2,21 ha inklusive der Flächen im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA vermarktet.

b) Gewerblich-industrielle Flächenentwicklung 1997 bis 2016 nach RNK

Vergleichsweise werden zur Darstellung der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung die Realnutzungskartierungen aus den Jahren 1997 und 2016 miteinander verglichen. In der Realnutzungskartierung (RNK) der Bezirksregierung Detmold werden u. a. die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen (GIF) im Gemeindegebiet aufgenommen. Die genutzten und frei verfügbaren Flächen sowie die betriebsbezogenen Reserveflächen werden kartiert und turnusmäßig mit der Kommune abgestimmt. Seit ein paar Jahren erfolgt die Abstimmung und Aktualisierung der Realnutzungskartierung jährlich. In Herzebrock-Clarholz hat die jährliche Abstimmung erst später stattgefunden, so dass eine RNK aus dem Jahr 2001 nicht vorliegt. Daher wird hier hilfsweise auf die zuletzt abgestimmte RNK 1997 zurückgegriffen. Um das Ergebnis des jährlichen Flächenbedarfs nicht zu verfälschen, wird die in diesem Zeitraum entwickelte Fläche durch 19 Jahre geteilt.

Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen von 1997 bis 2016		
	RNK 01.01.1997	RNK 01.01.2016
Gewerbe- und Industrie- ansiedlungsflächen (GIF) gesamt	107,59 ha	152,54 ha
Zunahme der genutzten Fläche von 1997 bis 2016		44,95 ha
Gemittelter jährlicher Flächenbedarf 1997-2016		2,37 ha

Tab. 5 Bedarf Gewerbe- und Industrieflächen von 1997 bis 2016 in Herzebrock-Clarholz
Grundlage: Realnutzungskartierung Bezirksregierung Detmold (Stand 01.01.1997 und 01.01.2016)

Im Jahr 1997 wies die Gemeinde gemäß RNK insgesamt eine genutzte Fläche für Gewerbe und Industrie von ca. 107,59 ha auf. Diese ist bis zum 01.01.2016 um etwa 44,95 ha auf insgesamt ca. 152,54 ha gewachsen. Der Vergleich der Realnutzungskartierungen mit Stand vom 01.01.1997 und Stand vom 01.01.2016 zeigt für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz insgesamt einen gemittelten jährlichen Flächenbedarf von ca. 2,37 ha. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der RNK der Bezirksregierung Detmold lediglich die Flächen im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA erfasst werden, die sich im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück befinden. Die Flächen im Stadtgebiet Oelde liegen dagegen im Regierungsbezirk Münster. Von den insgesamt 108,20 ha Gesamtfläche befinden sich somit etwa 65,80 ha in Rheda-Wiedenbrück und die restlichen 42,40 ha in Oelde. Die freien Reserveflächen umfassen aktuell etwa 18,25ha (davon ca. 3,25 ha in Rheda-Wiedenbrück bzw. 15,00 ha in Oelde). Hieran hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz einen Anteil von 20 %.

c) Beispielhafte Berechnung gemäß GIFPRO-Modell (Zielhorizont 2035)

Mit dem bisher in NRW genutzten sogenannten GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell) wurde der künftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet:

- Den Beschäftigtenzahlen wurden differenziert nach Wirtschaftsbereichen unterschiedliche Quoten zur Berechnung der Anteile der *Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten (GbB)* zugewiesen.
- Mithilfe der Flächenkennziffer (200-350 m²/Beschäftigten je nach Region bzw. Einstufung) und den jeweils festgelegten bzw. empirisch ermittelten Quoten wurden aus der zuvor berechneten Zahl der GbB die wesentlichen Bestandteile des Flächenbedarfs (*Unternehmensneugründungen, Betriebsverlagerungen, Neuansiedlungen*) ermittelt.
- Vom rechnerisch ermittelten Flächenbedarf wurden anschließend die vorhandenen Reserven abgezogen und
- ein regionalplanerischer Zuschlag je nach Rahmenbedingungen addiert.⁷

Das GIFPRO-Modell wurde bereits in den 1980er Jahren entwickelt und seitdem mehrfach überarbeitet. Bei den Regionalplanungsbehörden kamen daher unterschiedliche Varianten zur Anwendung. Die Regionalplanungsbehörde Detmold hat bisher die mit dem Land NRW abgestimmte Variante des GIFPRO-Modells eingesetzt und die Flächenkennziffer an regionale strukturelle Besonderheiten angepasst. Die Berechnung erfolgte auf Gemeindeebene. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das vereinfachte Prognosemodell aus den 1980er Jahren die gemeindespezifischen Rahmenbedingungen und die Entwicklungen in den letzten Jahren nur begrenzt berücksichtigen konnte. Das Modellergebnis war also in vielen Kommunen auch nur eingeschränkt als Planungsgrundlage geeignet. (vgl. ISB Aachen 2012)

Für den Überblick wird nachfolgend eine **vereinfachte Modellrechnung** gemäß Variante der Landesplanung NRW durchgeführt (vgl. ISB Aachen 2012). Diese soll **ausdrücklich nur als Orientierung eine ungefähre Größenordnung** für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz nach dem alten Modell liefern.

Zur Ermittlung der GbB werden für den Wirtschaftsbereich „Produzieren des Gewerbe“ eine Quote von 100 % sowie für den Dienstleistungssektor („Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei“; „Sonstige Dienstleistungen“) von 25 % verwendet. In der Berechnung wird von einer Verlagerungsquote von 0,70 %, einer Neuansiedlungsquote von 0,30 % sowie einer Wiedernutzungsquote bei Verlagerungen von 25 % ausgegangen. Die Flächenkennziffer pro Beschäftigten beträgt 350 m². Abschließend wird in der Modellrechnung noch ein Planungszuschlag von 20 % auf den ermittelten Flächenbedarf angerechnet.

⁷ Modellbeschreibung – Kurzfassung nach: ISB Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen (2012) im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen, hier Kapitel 3, S. 47 ff.

Beispiel: GIFPRO-Modellrechnung – Gewerblicher Flächenbedarf			
Wirtschaftsbereiche	svp-Beschäftigte am 30.06.2014¹	Anteil GbB in %	Berechnung
Produzierendes Gewerbe	3.734	100	3.734
Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	1.346	25	337
Sonstige Dienstleistungen	1.242	25	310
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	58	0	0
Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (GbB)			4.381
Verlagerung 0,7 % der GbB			30,67
x Flächenkennziffer (350 m ² /Beschäftigten)			1,07 ha
(- 25 % Wiedernutzungsquote) = Verlagerungsbedarf			0,80 ha
Neuansiedlung 0,3 % der GbB			13,14
x Flächenkennziffer (350 m ² /Beschäftigten) = Neuansiedlungsbedarf			0,46 ha
Verlagerungs- + Neuansiedlungsbedarf + 20 % Planungszuschlag = Grundbedarf pro Jahr			1,52 ha
x 20 Jahre = Grundbedarf 2016-2035 als Orientierung			30,36 ha

¹ IT.NRW 2015

Tab. 6 Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Grundlagen: GIFPRO-Modell der Landesplanung NRW, IT.NRW 2015
Achtung: Modellrechnung nur als Orientierung – siehe Text

Der Wirtschaftsstandort Herzebrock-Clarholz zeichnet sich durch eine vielfältige Unternehmensstruktur mit zahlreichen starken global agierenden Betrieben verschiedener Branchen aus. Da diese zudem unterschiedliche Flächenbedarfe mit sich bringen, wird in der Modellrechnung für die Gemeinde der maximale Planungszuschlag von 20 % gewählt. Im Ergebnis würde sich nach der bisherigen GIFPRO-Modellrechnung ein Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf in einer Größenordnung von rund 1,52 ha pro Jahr ergeben. Im Vergleich zur Modellrechnung ist anhand der tatsächlichen Flächenentwicklung (Veräußerung) in den letzten 16 Jahren (siehe unter Punkt a) zu sehen, dass sich Herzebrock-Clarholz mit einem gemittelten jährlichen Flächenbedarf von etwa 2,21 ha jedoch dynamischer entwickelt hat.

3.4 Zwischenergebnis: Ergebnis der Bestandsaufnahme und Flächenbedarf für Gewerbe- und Industrieentwicklungen

Die Gewerbe- und Industriegebiete in Herzebrock, Clarholz und zwischen den beiden Ortslagen sind heute weitgehend erschlossen und werden insgesamt umfassend genutzt. Im Ergebnis kann die Gemeinde Herzebrock-Clarholz derzeit keine gemeindeeigenen Gewerbe- und Industriegrundstücke mehr anbieten. Die in der RNK aufgeführten freien Reserveflächen sind zwischenzeitlich entweder als betriebsbezogene Reserven einzustufen oder befinden sich in privatem Besitz und sind somit nicht verfügbar. Aus diesem Grund besteht aus Sicht von Gewerbe und Industrie bereits heute ein klar erkennbarer und aus wirtschaftlicher Sicht als gravierend bewerteter Flächenengpass für weitere Entwicklungen im Gemeindegebiet, da größere Konversionsflächen in Herzebrock-Clarholz nicht zur Verfügung stehen. Lediglich im interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA bestehen noch freie Reserven von insgesamt 18,25 ha, die für größere Betriebe vorzuhalten sind (3,65 ha gemäß Flächenanteil von 20 %).

Im großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz besteht ein größerer gewerblich-industrieller Leerstand der ehemals dort ansässigen Firma Reckendrees mit einer Fläche von ca. 5,1 ha, die jedoch auch privat und somit nicht verfügbar ist (siehe auch Kapitel 2.6).

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Entscheidungsprozesse in Unternehmen häufig anders verlaufen als öffentlich-rechtliche Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht. Sobald eine abschließende Entscheidung – oft nach langer interner Vorbereitungszeit – für eine Firmenerweiterung getroffen worden ist, ist Baurecht ggf. sehr schnell erforderlich, um mit Marktentwicklungen Schritt halten zu können. Dies bedeutet für eine vorausschauende Wirtschafts- und Standortpolitik, dass zumindest für die wichtigen örtlichen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten vorgehalten oder planerisch „vorausgedacht“ werden müssen, so dass ggf. kurzfristig Baurechte geschaffen werden können. Hierfür benötigen die Kommunen jedoch entsprechende Handlungsspielräume in der Bauleitplanung, zumal in der Planung häufig sehr schwierige Zielkonflikte und eigentumsrechtliche Fragen zu bewältigen sind.

Die landesplanerischen Rahmenbedingungen für die weitere wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in der Region sind wie bereits dargelegt gegenwärtig noch nicht konkret absehbar. Die künftige landes- und regionalplanerische Vorgehensweise wird sich aus dem weiteren Diskussionsprozess über den LEP NRW ergeben (vgl. Kabinettsbeschluss Juli 2016, siehe oben Kapitel 2.1 und 3.3). Nach Ziel 6.1-1 des künftigen LEP NRW *ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.*

*Landesplanung und
Regionalplanung*

Hier muss sich noch zeigen, welche Folgen der künftige LEP NRW mit regionalplanerisch sehr unterschiedlich zu bewertenden Inhalten für die kommunale Planungswirklichkeit und für die benötigten Handlungsspielräume tatsächlich haben wird.

Aus Sicht des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts bedeutet das nach heutigem Stand jedoch auch, dass die Diskussion zunächst unabhängig von eventuellen Flächenkontingenten erfolgen muss. Die **qualitativen Aspekte in der Flächendiskussion** und die **politische Entscheidung über die weitere Zielrichtung in der Kommune** stehen zunächst im Vordergrund, erforderlich sind dann eine Priorisierung der potenziellen Erweiterungsflächen und Aussagen zur interkommunalen Zusammenarbeit.

4. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

4.1 Leitsätze: Städtebaulich-gewerbliche Entwicklungsziele

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einem starken Besatz an produzierendem Gewerbe. Der Standort Herzebrock-Clarholz zeichnet sich durch eine hohe Dichte an vielfältigen, größeren Unternehmen wie insbesondere Paul Craemer GmbH, Weeke Bohrsysteme GmbH, PLANAM Arbeitsschutz Vertriebs GmbH, Johannes Lübbering GmbH, Rippert Anlagentechnik GmbH & Co. KG, Tennis-Point GmbH, Eudur-Bau GmbH & Co. KG, Steinel GmbH, arvato distribution GmbH und einer Vielzahl weiterer Unternehmen in unterschiedlichen Größenordnungen aus. Die Bestandsaufnahmen und die grundlegenden Aussagen über Wirtschaftsstruktur, Beschäftigtenzahlen und den auch weiterhin erkennbaren gewerblich-industriellen Flächenbedarf verdeutlichen zunächst die aus wirtschaftlicher Sicht positive Entwicklung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in den letzten Jahren.

Der gewerblich-industrielle Schwerpunkt liegt zwischen den beiden Ortslagen Herzebrock und Clarholz südlich der B 64 und südöstlich anschließend an den Siedlungsbereich Herzebrock.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist bestrebt, im Vorfeld der Fortschreibung des Regionalplans grundlegende Ziele für die städtebaulich-gewerbliche Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren (Zielhorizont bisher 2030, künftig 2035) zu diskutieren. Grundsätzliche Zielvorgaben der Landesplanung sind aus Gründen des flächensparenden Bauens und des Freiraumschutzes sowie zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens insbesondere

- Flächenmobilisierungen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und
- eine regionale Bündelung erforderlicher Flächenentwicklungen in interkommunaler Zusammenarbeit.

In Herzebrock-Clarholz bestehen keine größeren Konversionsflächen oder Sonderstandorte wie Bahnflächen, militärische oder altindustrielle Standorte mit Umnutzungspotenzial. Außerhalb des Gemeindegebiets stellt der Militärflugplatz „Princess Royal Barracks“ in Gütersloh einen großflächigen Konversionsstandort dar. Derzeit werden die weiteren Schritte für die interkommunale Zusammenarbeit eingeleitet. Aufgrund der gegebenen Betriebsstrukturen und der Wirtschaftsstruktur wird das Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzial für andere oder neu anzusiedelnde Betriebe ebenfalls als gering eingestuft. Zudem wird hier aufgrund der vielfältigen und prosperierenden Unternehmen auch weiterhin ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen bestehen. Die Gemeinde muss vor diesem Hintergrund die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte bewerten und entscheiden, welcher Entwicklungsspielraum über den Bestand hinaus angestrebt wird und welche Entwicklungsrichtung mittel- bis langfristig eingeschlagen werden soll.

Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist bewusst, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund der siedlungsgeographischen, naturräumlichen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe eine Vielzahl von Belangen berührt und z. T. erhebliche Konflikte für die betroffene Bevölkerung, für die Landwirtschaft sowie für Landschaftspflege und Naturschutz verursachen kann.

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze gemäß neuen LEP verdeutlichen diese Zielkonflikte. Gleichwohl ist aus Sicht einer verantwortungsbewussten Wirtschaftspolitik festzuhalten, dass eine Region ohne zukunftsfähige und wohnortnahe Arbeitsplätze letztlich nicht zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann. Die Vorgaben des künftigen LEP NRW müssen daher die regionalen und kommunalen Anforderungen und Bedürfnisse ausreichend berücksichtigen und die notwendige Flexibilität erlauben (siehe auch Regionalrat Detmold: **„Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW**, Stand 04.12.2015). Die ressourcenschonende Standort- und Entwicklungspolitik kann sach- und bedarfsgerecht in regionaler Verantwortung in OWL und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen. Die umweltfachlichen Anforderungen können im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in der Gesamtabwägung zielorientiert konkret umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund werden als **„Richtschnur“ für die künftige Gewerbe- und Industrieflächenpolitik in der Kommune** die folgenden Leitsätze vorgeschlagen:

Leitsatz 1 – Übergeordnetes Leitbild flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung:

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung erforderlich. Die Ausgestaltung dieses auf allen politischen Ebenen anerkannten Leitbilds muss in regionaler Verantwortung in OWL und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen. Innenentwicklung, Nachverdichtung und Mobilisierung erschlossener, aber bisher nicht verfügbarer Reserveflächen genießen den Vorrang vor der weiteren Außenentwicklung.

Leitsatz 2 – Gesunde Wirtschaftsstruktur und wohnortnahes Arbeitsplatzangebot:

Eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahes, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot sind eine tragende Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und des Kreises Gütersloh. Durch dieses Arbeitsplatzangebot sind die Eigenständigkeit der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Bevölkerung und die hierfür benötigte Infrastruktur langfristig zu sichern.

Leitsatz 3 – Bestandsentwicklung als Schwerpunkt der Gewerbepolitik:

Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sind zunächst die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete. Die Standortsicherung der ortsansässigen Betriebe mit ggf. benötigten Erweiterungsoptionen und die Mobilisierung bisher nicht verfügbarer Bauflächenreserven genießen oberste Priorität.

Leitsatz 4 – Gebietserweiterungen und Neuentwicklungen als Ergänzung:

Bedarfsgerechte Gebietserweiterungen und Neuentwicklungen von Baugebieten werden angestrebt, soweit keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr im Bestand vorhanden sind und Flächenangebote für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlich werden.

Leitsatz 5 – Regionale Zusammenarbeit:

Die Wirtschaftsregion Kreis Gütersloh/Bielefeld/Paderborn ist als wichtige Grundlage der gemeinsamen Wirtschaftskraft OWL zu sichern und zu stärken. Das bestehende interkommunale und interregionale Gewerbe- und Industriegebiet AUREA inklusive seiner angestrebten langfristigen Erweiterung sowie das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes Gütersloh unter Beteiligung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz können angesichts der begrenzten GIB-Standorte in der Region einen wichtigen Beitrag hierzu leisten.

4.2 Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der Leitsätze in Kapitel 4.1 werden aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts folgende Empfehlungen für die weitere städtebaulich-gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gegeben. Schwerpunkt der Gewerbepolitik sollen im Sinne der o. g. Leitsätze Bestandssicherung und Bestandsentwicklung sein:

a) Begleitung der vorhandenen Gewerbebetriebe und Standortsicherung:

- Die **leistungsfähige ortsansässige Wirtschaft** mit Unternehmen in unterschiedlichen Größenstrukturen ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Auf einen zukunftsfähigen Branchenmix ist dabei zu achten.
- In Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh sind **Entwicklungstrends in den prägenden Branchen** im Kreisgebiet frühzeitig zu erkennen und Konsequenzen zu prüfen bzw. frühzeitig in die Standortstrategie einzubeziehen. Beispiele sind neben dem Flächenbedarf mögliche Auswirkungen auf das Umfeld durch neue Produktionsabläufe, verkehrliche Anforderungen, ÖPNV-Angebote u. ä.
- Die ortsansässigen Betriebe sind weiter intensiv zu begleiten, der **„kurze Draht“ zwischen Betrieben und Verwaltung** gewährleistet frühzeitige Informationen über Wünsche oder Konflikte und damit eine hohe Bindung an den Standort Herzebrock-Clarholz. Frühzeitige Informationen über die mögliche Nachfrage der Betriebe nach Erweiterungsflächen sind Voraussetzung für eine vorausschauende und bedarfsgerechte Flächenpolitik (vgl. auch Kapitel 3.1).
- Im Falle von mehreren Bewerbern um einen Standort sind Verlagerungen und Erweiterungen **wichtiger ortsansässiger Betriebe und Leitbranchen** mit gutem Arbeitsplatzangebot und Zukunftsperspektive ggf. gegenüber Neuansiedlungen externer Nachfrager ohne Verflechtungen mit der heimischen Wirtschaft zu bevorzugen.

- Angebote der **Kommune als Dienstleister und Kommunikationsplattform** für die Betriebe sind weiter zu entwickeln. Stichworte sind z. B. die Begleitung/Beratung bei baurechtlichen und immissionschutzfachlichen Fragen, Vermittlerfunktion zur Kreisverwaltung, Flächenmanagement, Leerstands-/Flächenkataster etc. Die bestehenden kurzen Wege zur Verwaltung, das umfassende Informationsangebot, verlässliche Genehmigungsfristen u. v. m. sind sehr wichtige Standortfaktoren für Unternehmen in kleineren und mittleren Kommunen und im Kreis Gütersloh insgesamt.

b) Mobilisierung bisher nicht verfügbarer privater Baugrundstücke in den GE-/GI-Gebieten

- Die erschlossenen, aber bisher nicht verfügbaren privaten Flächen in dem großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz und dem Gewerbegebiet Rippert in einer Größenordnung von rund 5,48 ha (siehe Kapitel 2.8) müssen mobilisiert werden, um den frühzeitigen Druck auf zusätzliche Entwicklungsflächen zu mindern.
- Notfalls müssen nicht verfügbare Flächen aus der Bauleitplanung herausgenommen und wieder dem Außenbereich zugeführt werden.

c) Sicherung und Weiterentwicklung bestehender GE-/GI-Gebiete und Schutz vor konflikträchtigen oder konkurrierenden Nutzungen

- Die gut nutzbaren Gewerbe- und Industriegebiete sind vor konkurrierenden Nutzungen und Schutzansprüchen zu schützen. **Wohnnutzungen in GE-/GI-Gebieten** oder im Außenbereich im Umfeld der Gewerbebetriebe sind soweit wie möglich zu begrenzen und in erkennbar (heute oder künftig) kritischen Lagen – falls möglich – durch die Gemeinde oder den jeweiligen Betrieb zu übernehmen.
- Ggf. konflikträchtige **Wohngebiete in gewerblich-industrieller Nachbarschaft** sind möglichst nicht durch Nachverdichtung zu verfestigen. In Herzebrock-Clarholz sind hier konkret die Bereiche im Umfeld der Firmen Craemer und Rippert sowie im Übergang zwischen der Ortslage Herzebrock und dem Industriezentrum zu nennen. Auch im Zuge der künftigen Wohnbauflächenentwicklung sind ausreichende Abstände zu GE-/GI-Gebieten einzuhalten.
- Ebenso müssen die Betriebe selbst eine **realistische Vorstellung über planungsrechtliche oder immissionsschutzrechtliche Anforderungen** entwickeln. Langfristige betriebliche Bestandssicherung erfordert auch, potenzielle Nachbarkonflikte frühzeitig zu erkennen und durch vorsorgende Maßnahmen zu vermeiden oder zu begrenzen. Ggf. sind immer wieder entstehende Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen auch nur durch Erwerb der Liegenschaften zu entschärfen. In einigen Fällen führen im Kreis- und vereinzelt im Gemeindegebiet von Betrieben selbst veräußerte Wohngebäude – auch an Mitarbeiter – später zu Konflikten. Diese Fehler dürfen nicht wiederholt werden.

- Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sind die **Gewerbe- und Industriestandorte für entsprechende Betriebe** vorzuhalten. Flächenverbrauch durch Einrichtungen und Anlagen, die nicht auf GE-/GI-Gebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO angewiesen sind und im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) z. B. in Mischgebieten (besser) untergebracht werden können, sind zu vermeiden. Perspektivisch sollten ggf. auch Umsiedlungen angedacht werden. Zu nennen sind **Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen, Sportanlagen, Dienstleister** u. ä.
- **Einzelinteressen von Eigentümern** hinsichtlich einer höherpreisigen Vermarktung von Flächen durch Einzelhandel, Wohnen oder Sondernutzungen sind aufgrund der langfristig dauerhaften Verknappung von Gewerbeflächen im Zweifel zurückzustellen.

d) Städtebauliche und infrastrukturelle Aufwertung der GE-/GI-Gebiete

- Eine verstärkte **Aufwertung und „Adressbildung“ der vorhandenen Gebiete** sowie eine städtebaulich-gestalterische Weiterentwicklung durch Aufwertungen im Straßenraum und durch betriebsbezogene Maßnahmen können langfristig die Standortqualität und Attraktivität des Bestands verbessern. In Frage kommen z. B. eine einheitliche Bezeichnung und Beschilderung, eine Aufwertung öffentlicher/halböffentlicher Räume, die abgestimmte Gestaltung von Neben- und Stellplatzanlagen der Betriebe u. v. m.
- **Weiterentwicklung und Ausbau der Infrastruktur** sind zu prüfen – auch mit Blick auf die sich ändernden Bedürfnisse der Arbeitnehmer (technische und verkehrliche Infrastruktur wie hochleistungsfähiges Internet, ÖPNV Bus/Bahn, Radwegenetz, aber auch erreichbare Kita-Standorte im Umfeld mit flexiblen Angeboten etc.).

e) Erweiterungen und Neuentwicklungen von GE-/GI-Gebieten

- In der Region ist bei einer positiven Wirtschaftsentwicklung weiterhin eine Nachfrage nach neu zu bebauenden gewerblich-industriellen Flächen zu erwarten. **Bedarfsgerechte Gebietserweiterungen und ergänzende Neuentwicklungen** von Baugebieten werden gemäß Leitsatz 4 und Leitsatz 5 mittel- bis langfristig für erforderlich gehalten.
- **Arrondierungen und Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte** sind neuen Entwicklungsansätzen im Allgemeinen vorzuziehen. Erforderlich ist jedoch eine sorgfältige Gesamtbetrachtung im Einzelfall ohne pauschale Zielvorgabe.
- Die bedarfsgerechte Erweiterung der GE-/GI-Gebiete ist unter sorgfältiger **Berücksichtigung der siedlungs- und naturräumlichen Anforderungen, der landwirtschaftlichen Belange** und der Erschließungserfordernisse etc. vorzubereiten.
- Derartige Flächenentwicklungen sind z. T. mit umfangreichen Eingriffen in den Siedlungs- und Landschaftsraum verbunden, die zu-

dem aufgrund der vielfältigen Zielkonflikte häufig eine **langfristige Vorbereitung und Planung** erfordern.

- Aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts und der Wirtschaft ist darauf zu achten, dass das **Ziel „bedarfsgerechtes Angebot“** nicht nur auf konkrete Anfragen gestützt werden darf („Reaktion“), sondern dass auch ein gewisses Flächenangebot vorbereitend vorgehalten werden muss („Aktion“). Entscheidungsprozesse in der Wirtschaft für Investitionen fallen oft – trotz längerer Vorbereitung – sehr kurzfristig und erfordern je nach Marktbedingungen ggf. eine sehr schnelle Umsetzung und ausreichende Flexibilität der Kommunen (und der übergeordneten Planungsbehörden).
- Eine **aktive kommunale Baulandpolitik und ein kommunales Flächenmanagement** müssen aufgrund der Flächenknappheit und der vielfältigen Zielkonflikte eine ausreichende Verfügbarkeit der Flächen und möglichst zusammenhängende, schrittweise geordnete Standortentwicklungen leisten. Erwerb und bedarfsgerechte Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen sind soweit wie möglich durch die Kommune zu steuern oder vertraglich zu sichern. **Einzelinteressen von Eigentümern** sind auch hier im Zweifel zurückzustellen.

f) Interkommunale Zusammenarbeit unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse

- Die besondere Wirtschaftsstärke der Region resultiert weniger aus der Entwicklung einzelner Kommunen, sondern aus der positiven Gesamtentwicklung des Kreises Gütersloh und der Region OWL. Eine **interkommunale Abstimmung** in der Zusammenarbeit und in der Standortentwicklung für größere Gewerbe- und Industrie Standorte ist auf Ebene des Kreises Gütersloh und mit den Nachbarkreisen und der Stadt Bielefeld grundsätzlich sinnvoll. Die Zusammenarbeit muss jedoch auf die planerischen Rahmenbedingungen in den Kommunen Rücksicht nehmen und kann nicht durch die Landesplanung pauschal vorgegeben werden.
- Ein **gesichertes wohnortnahes Arbeitsplatzangebot** ist von besonderer Bedeutung für die ortsansässige Bevölkerung und für die langfristige Entwicklung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Insofern wäre eine raumordnerisch vorgegebene Beteiligung an weit entfernt liegenden großen interkommunalen Standorten ggf. städtebaulich, verkehrlich und ökologisch kritisch zu bewerten – v. a. bei geringer räumlicher Verflechtung und schlechter ÖPNV-Erreichbarkeit.
- Ein **regionaler Wettbewerb um lokale Betriebsverlagerungen** hat ggf. erhebliche steuerliche oder politische Bedeutung für die betroffenen Kommunen. Für den regionalen Arbeitsmarkt und für den Wirtschaftsstandort OWL sind die Auswirkungen jedoch eher begrenzt. Ausdrücklich ausgenommen sind hiervon jedoch Betriebsverlagerungen, bei denen ein Altstandort in einer Kommune aufgegeben werden muss und kein adäquater Standort in der bisherigen Standortkommune angeboten werden kann. In derartigen Situationen ist alles zu unternehmen, um Abwanderungen in andere Regionen in NRW oder in andere Bundesländer möglichst zu verhindern.

4.3 Prüfung potenzieller Flächenentwicklungen im Gemeindegebiet

In den Kapiteln 2.1 und 2.2 sind die landesplanerischen und naturräumlichen Rahmenbedingungen dargelegt worden. Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept umfasst auf Grundlage der o. g. Leitsätze und Empfehlungen zusammengefasst **drei Aufgabenbereiche**:

- (1) **Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz:** Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe.
- (2) **Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz:** Gemeindebezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie für gemeindebezogene Neugründungen und Anfragen (v. a. kleinere und mittlere Betriebsgrößen).
- (3) **Interkommunale Zusammenarbeit und GIB-Neuentwicklungen:** Mittel- bis langfristige Erweiterung des interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiets AUREA mit den Nachbarkommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Neuentwicklung eines GIB-Standorts mit einem GE-/GI-Flächenangebot für größere Betriebe auf dem ehemaligen Militärflugplatz Gütersloh in Zusammenarbeit mit den Kommunen Gütersloh und Harsewinkel.

In den Kapiteln 4.3.1, 4.3.2 und 4.3.3 werden die aus derzeitiger Sicht möglichen Entwicklungen erläutert und mit Prioritäten⁸ versehen. In Kapitel 4.3.4 werden sie in einer Übersicht zusammengefasst.

4.3.1 Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz: Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe

Die Bestandssicherung der ortsansässigen Betriebe und der an den jeweiligen Standorten benötigten Entwicklungsspielräume sind gemäß den Leitsätzen und Empfehlungen in Kapitel 4.1 bzw. 4.2 zunächst Schwerpunkte der Gewerbepolitik. Ggf. resultiert hieraus ein Flächenbedarf für Betriebserweiterungen an dem jeweiligen Standort. Im Einzelfall ist dann die Vereinbarkeit der Betriebswünsche mit öffentlichen und privaten Belangen zu prüfen. Aufgrund der häufig im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ist i. Allg. auch eine frühzeitige schalltechnische Prüfung und ggf. eine Optimierung der Projektplanung z. B. durch außenliegende, schallabschirmende Gebäude zu empfehlen.

Die Priorität der Vorhaben hängt im Einzelfall von den betrieblichen Erfordernissen ab (Flächenbedarf, Projektplanung, Marktbedingungen) und ist i. Allg. bei konkreten Anfragen als hoch zu bewerten, erfahrungsgemäß besteht häufig kurzfristiger Handlungsbedarf (**Priorität I/II**). Aufgrund der notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden und in der Regel gegebenen planungsrechtlichen Anforderungen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Betriebe mit der Gemeindeverwaltung ausdrücklich empfohlen.

⁸ Priorität I = kurzfristig, Priorität II = mittelfristig, Priorität III = langfristig, Priorität offen = Zeitraum z. B. aufgrund Verfügbarkeiten nicht konkret benennbar.

Ein Beispiel für derartige Maßnahmen ist u. a. die Standortsicherung der Firma Paul Craemer GmbH durch die seit September 2016 rechtskräftige 30. Regionalplanänderung sowie die in Aufstellung befindliche N-22. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbegebiet Cramer-Erweiterung II“ auf der nachgelagerten kommunalen Ebene. Eine weitere Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebs stellt die Erweiterung der Firma Rippert auf betriebseigenen Flächen dar, die durch die im September 2015 eingeleitete I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 „Rippert-Erweiterung“ vorbereitet wird (siehe auch Kapitel 2.7). Darüber hinaus befinden sich im Außenbereich des Gemeindegebiets einzelne Betriebe, die Entwicklungsbedarf besitzen. Markante Beispiele hierfür sind die Firmen PLANAM Arbeitsschutz Vertriebs GmbH, Johannes Landwehr GmbH und Eudur-Bau GmbH & Co. KG.

4.3.2 Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz: Gemeindebezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz benötigt im Planungszeitraum unabhängig von der Entwicklung eines größeren interkommunalen GIB-Standorts im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes Gütersloh sowie der langfristigen Erweiterung des interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiets AUREA über Kapitel 4.3.1 hinaus Gewerbeflächen für ortsansässiges Gewerbe und für kleinere/mittlere Betriebe. Derartige Betriebe sind ganz oder teilweise auf die größeren Siedlungsbereiche Herzebrock und Clarholz selbst bezogen (begrenzte Betriebsgrößen, Kundenverflechtungen, Verkehrsvermeidung etc.). Diese sind außerdem kaum sinnvoll an einem größeren GIB-Standort anzusiedeln, der vor allem für größere bzw. stärker emittierende Betriebe vorzuhalten ist.

Problematisch ist jedoch, dass im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz kaum noch nutzbare Erweiterungsoptionen in den siedlungsnahen Gewerbe-/Industriegebieten vorhanden sind. In den Randlagen der vorhandenen Gewerbe-/Industriegebiete bieten sich nur sehr wenige ergänzende Entwicklungsmöglichkeiten, die sich ohne neue oder problematische/konfliktträchtige Standortentscheidungen aufdrängen. Hinzu kommt, dass die naturräumliche und siedlungsgeographische Ausgangslage im Gemeindegebiet dazu führt, dass heute keine größeren Siedlungsansätze mit Wohn- oder Gewerbenutzungen realistisch zu entwickeln sind (siehe hierzu auch Kapitel 2.2).

Um weiterhin ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot anbieten zu können, sind auch künftig für siedlungsnahes Gewerbe Flächen zu entwickeln. Diese befinden sich in Herzebrock-Clarholz zum einen in den Randbereichen der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete. Hierbei handelt es sich zum einen um Flächenarrondierungen des großflächigen GIB zwischen den Ortslagen sowie der gewerblichen Bauflächen im Bereich des Betriebsstandorts Rippert in Clarholz. Zum anderen sind künftig kleinere und mittlere Gewerbenutzungen nicht nur in den Randlagen der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete unterzubringen, sondern auch im regionalplanerisch ausgewiesenen ASB. In der Gemeinde sind hierfür zwei Bereiche, die für gewerbliche Nutzungen im ASB und kleinflächige Entwicklungspotenziale für Wohnen in Frage kommen, zu nennen. Die Berei-

che für Wohnen sind in der nachfolgenden Karte rot schraffiert dargestellt (siehe Abbildung 14).

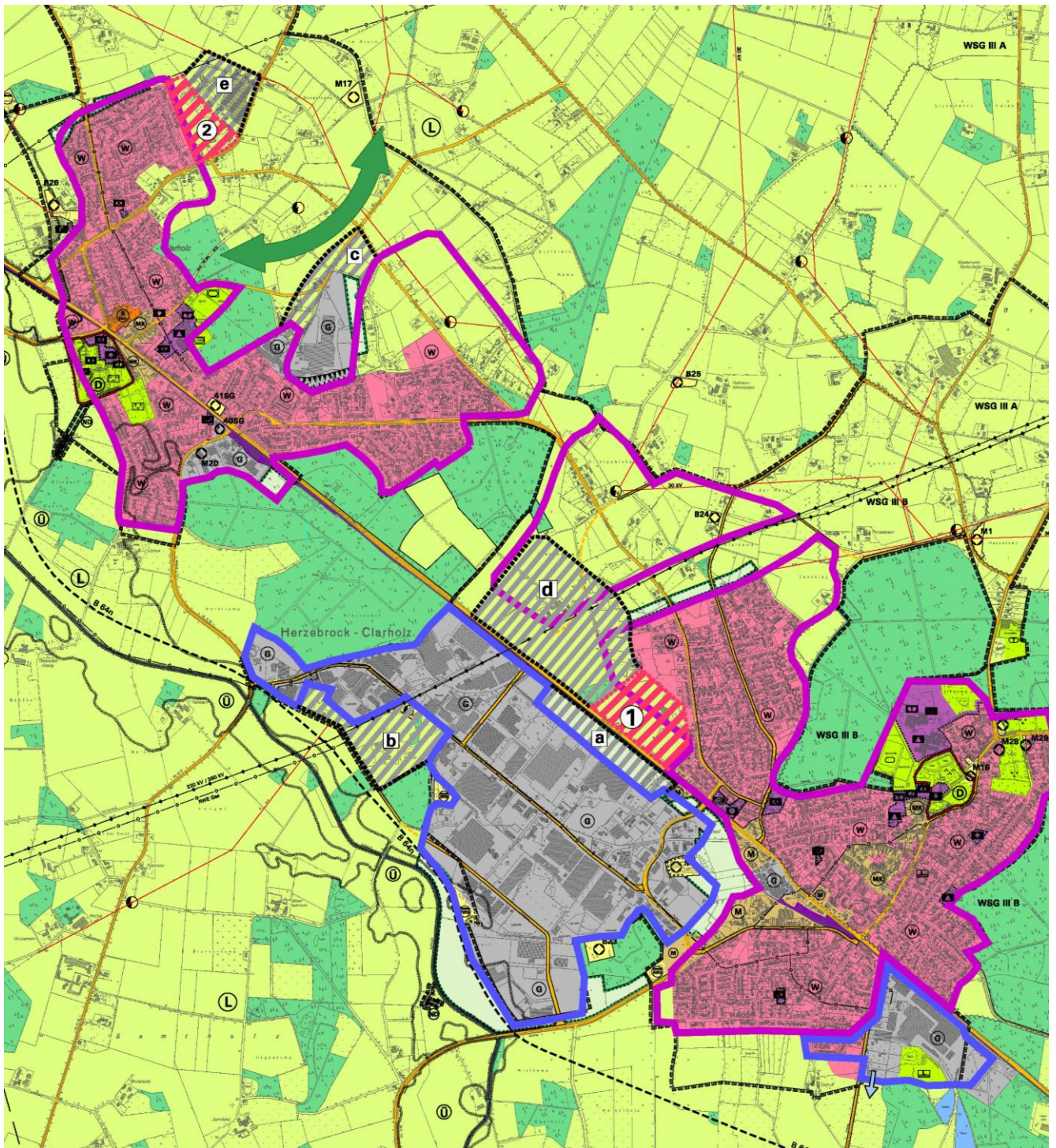


Abb. 14 Übersicht: Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz
Grundlage: FNP mit Änderungen, ohne Maßstab

▲ Nord

Der erste Bereich befindet sich im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Herzebrock. Dieser Bereich wird heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt und umfasst stellenweise Streubebauung bzw. eine Hofstelle. Der zweite Bereich befindet sich im Nordosten von Clarholz und schließt an die bestehende Bebauung entlang der Dürerstraße an.

Zur Klarstellung: Die Fragestellung der künftigen Wohnbauentwicklungspotenziale wird hier unabhängig von jeglicher Diskussion über künftige Wohnbaulandbedarfe und landesplanerische Flächenzuweisungen aufgenommen. Ziel ist es ausschließlich, den Planungsspielraum der Gemeinde auch für Wohnnutzungen langfristig zu erhalten. Potenzielle gewerblich-industrielle Entwicklungen müssen ausreichende Abstände zu diesen Bereichen einhalten, siedlungs- und landschaftsräumliche Gliederungsmaßnahmen sind erforderlich. Darüber hinaus sind auch die mit diesen Zielen verbundenen langfristigen verkehrlichen Fragen für die B 64/B 64n und für das nachgeordnete Straßennetz zu beachten.

Die aus heutiger Sicht in Frage kommenden Entwicklungspotenziale für gemeindebezogene Gewerbe- und Industrieflächen zur Sicherung eines wohnortnahen Arbeitsplatzangebots werden im Folgenden näher beschrieben und bewertet. In Herzebrock-Clarholz sind hierbei zwei Kategorien der siedlungsnahen, gemeindebezogenen Entwicklungspotenziale für Gewerbe- und Industrieflächen zu differenzieren. Einerseits sind in den Randlagen der bestehenden GIB-Darstellungen bzw. gewerblichen Bauflächen Erweiterungspotenziale vorhanden. Dies betrifft in den folgenden Steckbriefen die beschriebenen Bereiche:

- GIB-Fläche südlich des Gewerbe- und Industriegebiets Craemer,
- GIB-Fläche zwischen dem großflächigen GIB und der B 64,
- GIB-Fläche im Westen des großflächigen GIB bis zur Straße In der Axtbachaue und
- Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Bereich des Gewerbegebiets Rippert.

Diese Flächen sind aus planerischer Sicht insgesamt sinnvoll zu entwickeln und aus heutiger Sicht gut für eine ortsteilbezogene Gewerbeentwicklung. Die Teilfläche b ist aufgrund bisher nicht möglicher Flächenmobilisierungen noch nicht entwickelt worden.

Die zweite Kategorie umfasst die o. g. Bereiche, die an der Schnittstelle zu ausgewiesenen ASB-Flächen liegen und somit für kleinere/mittlere Gewerbenutzungen im ASB Erweiterungspotenzial bieten. Im Ergebnis kommen die in den Steckbriefen genannten beiden Teilflächen für eine ortsteilbezogene Entwicklung von Gewerbeflächen für kleinere/mittlere gewerbliche Nutzungen im Rahmen der weiterhin hier anzustrebenden ASB-Darstellung im künftigen Regionalplan in Frage. Für die Teilfläche e wird jedoch mit Blick auf die künftigen LEP-Inhalte eine frühzeitige Abstimmung mit den Betrieben und der Bezirksregierung im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung empfohlen (vgl. neuen LEP NRW, Ziel 2-3).

Im Ergebnis wird das grundlegende Ziel verfolgt ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot zu schaffen und somit kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeit weiterhin zu ermöglichen. Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit und der verkehrlichen Belange erfolgt auf den nachgelagerten Planungsebenen.

Betriebsbezogenes Gewerbe- und Industriegebiet Craemer (Steckbrief I.2)

Das betriebsbezogene Gewerbe- und Industriegebiet der Firma Paul Craemer GmbH wurde zuletzt durch die 30. Änderung des Regionalplans sowie die N-22. Änderung des FNP erweitert (siehe auch Kapitel 2.7). Insgesamt umfasst das Gebiet gemäß neuer FNP-Abgrenzung rund 18,50 ha. Die betriebsgebundenen Reserveflächen gemäß der RNK (01.01.2016) sind nach Umsetzung der angestrebten baulichen Erweiterung ausgeschöpft bzw. wurden tlw. in Grünflächen umgewandelt, so dass am Standort keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit besteht. Darüber hinaus schließt südöstlich an das Gebiet eine Waldfläche, die als regionaler Grünzug gemäß Regionalplan freizuhalten ist, so dass hier das Erweiterungspotenzial abgeschlossen ist.

Mittel- bis langfristiges Erweiterungspotenzial besteht aus heutiger Sicht für diesen Standort in südliche Richtung entlang der Brocker Straße, **Priorität II/III.**

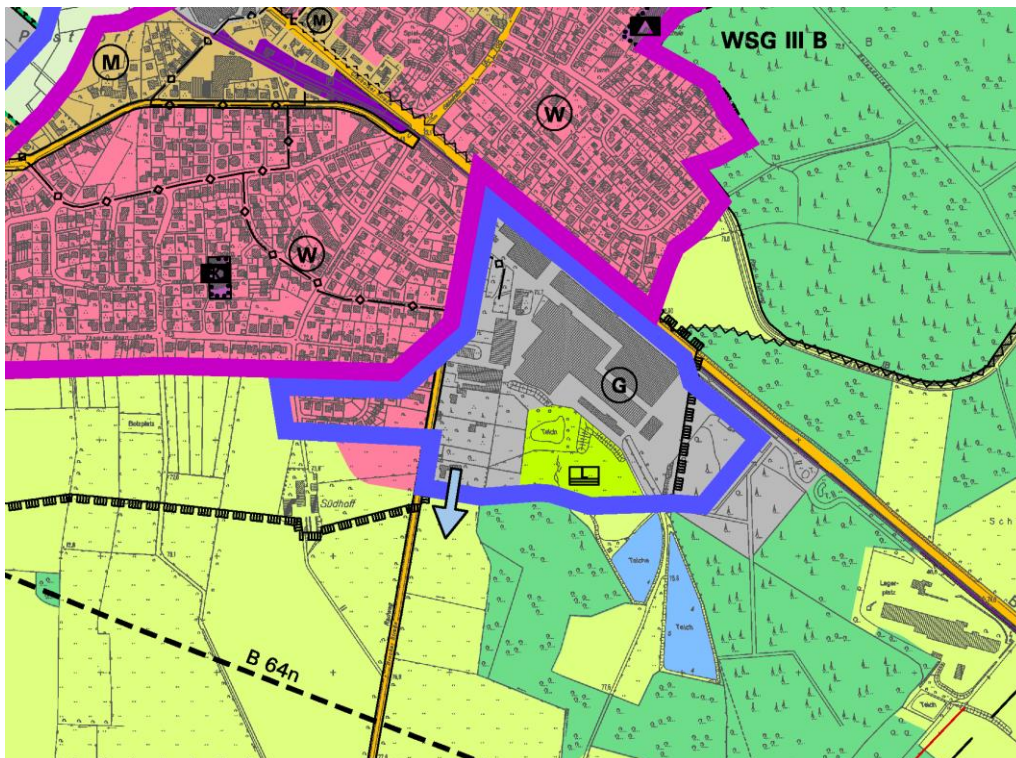


Abb. 15 Entwicklungspotenzial im Gewerbe- und Industriegebiet Craemer
Grundlage: FNP mit Änderungen, ohne Maßstab



a) Bereich zwischen Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz und B 64

Flächengröße ca. 7,55 ha

Mögliche Erschließung:

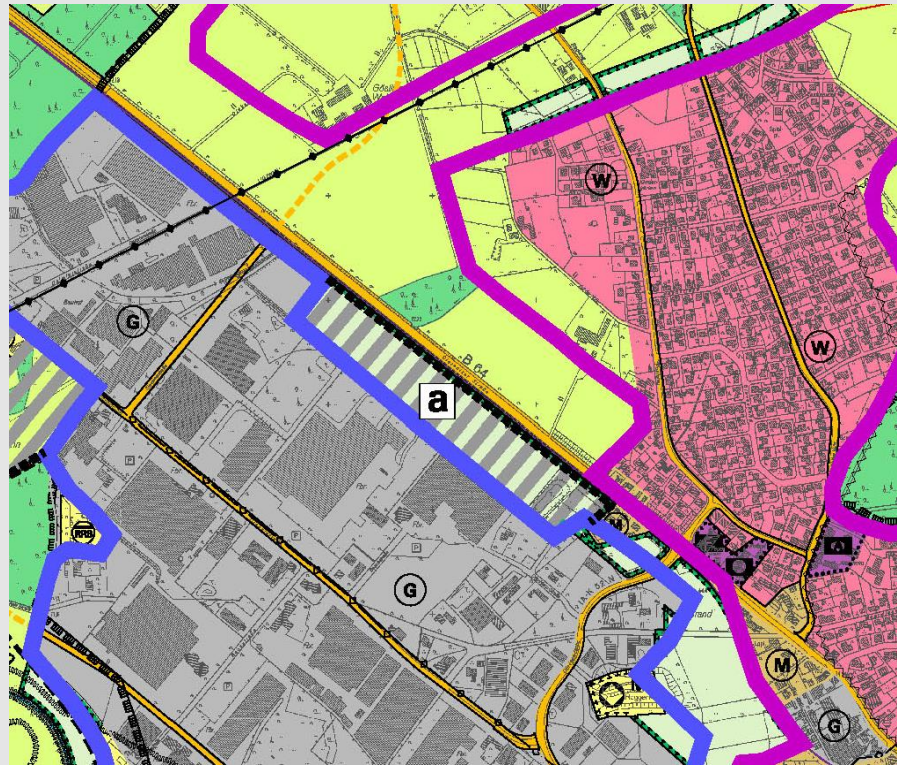
Anschlüsse nur über angrenzende Betriebe möglich (betriebsbezogene Nutzung) oder zusätzlicher Anschluss an B 64 notwendig.

Zusammenfassende Bewertung:

Erweiterung des großflächigen GIB zwischen Herzebrock und Clarholz bis zur B 64 ist hier sinnvoll, sehr gutes GE-/GI-Potenzial, jedoch aufgrund rückwärtiger Erschließungssituation i. W. für angrenzende Betriebe nutzbar,

Priorität I

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Ortsgrundriss	Am östlichen Randbereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Herzebrock-Clarholz und parallel zur Bahntrasse und B 64.
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen, großflächiger Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB) westlich, im restlichen Umfeld weiterer Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und Bahntrasse angrenzend, im nahen nördlichen und östlichen Umfeld Allgemeiner Siedlungsbereich vorhanden.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Flächen für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Gewerbliche Bauflächen und Bahntrasse bzw. B 64 angrenzend, Wohnbauflächen und kleinere Waldfläche befinden sich im östlichen nahen Umfeld. Gemeindeverwaltung in ca. 300 m Entfernung östlich.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an B 64, jedoch ohne direkten Anschluss.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft angrenzend, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Herzebrock in ca. 1 km Entfernung südöstlich), Bus Richtung Herzebrock, Clarholz und Rheda-Wiedenbrück (Haltestellen „Boschstraße“ und „Siemensstraße“ jeweils in ca. 350 m Entfernung südwestlich).
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung über B 64 mit Siedlungsbereichen Herzebrock und Clarholz, Fuß-/Radweg entlang B 64 vorhanden.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnnutzungen/Siedlungsbereich Herzebrock im östlichen Umfeld, jedoch bereits durch Lage an Bahntrasse und B 64 vorbelastet.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen.
Biotope	Nicht betroffen.
Wald	Kleinere Wald-/Gehölzflächen im Westen angrenzend und nördlich der B 64 vorhanden.
Artenschutz	Auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zwischen gewerblich-industriell genutzten Flächen und Verkehrswegen bisher keine Konflikte bekannt.
Boden	Im südlichen Bereich Graubrauner Plaggenesch (besonders schutzwürdig, Archiv der Kulturgeschichte), im restlichen Gebiet überwiegend Gley und Pseudogley.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Keine größeren Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im gesamten Gebiet vorhanden. Namenloses Gewässer verläuft entlang der angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege und großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt, prägende Gehölzstrukturen stellenweise angrenzend.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) keine Schutzobjekte vorhanden. Im Umfeld sind Baudenkmal Nr. 38 in der Dieselstraße und Nr. 33, 48 und 64 im Ründerholz vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm durch B 64 und Bahntrasse für GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, Wohnnutzungen/Siedlungsbereich im östlichen Umfeld.
Leitungstrassen	Nicht betroffen.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Problematische Erschließung, nur für angrenzende Betriebe als Erweiterung nutzbar.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Erweiterung des großflächigen GIB bis zur B 64 als Lückenschluss, jedoch aufgrund fehlender Erschließung für Neuansiedlungen nur begrenzt und somit i. W. für angrenzende Betriebe als Erweiterungsoption nutzbar, bei Anschluss an B 64 sehr gute verkehrliche Erschließung, Weiterentwicklung bestehender GIB im Regionalplan im Sinne des neuen LEP NRW.

b) Bereich zwischen Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz und In der Axtbachau

Flächengröße ca. 12,50 ha

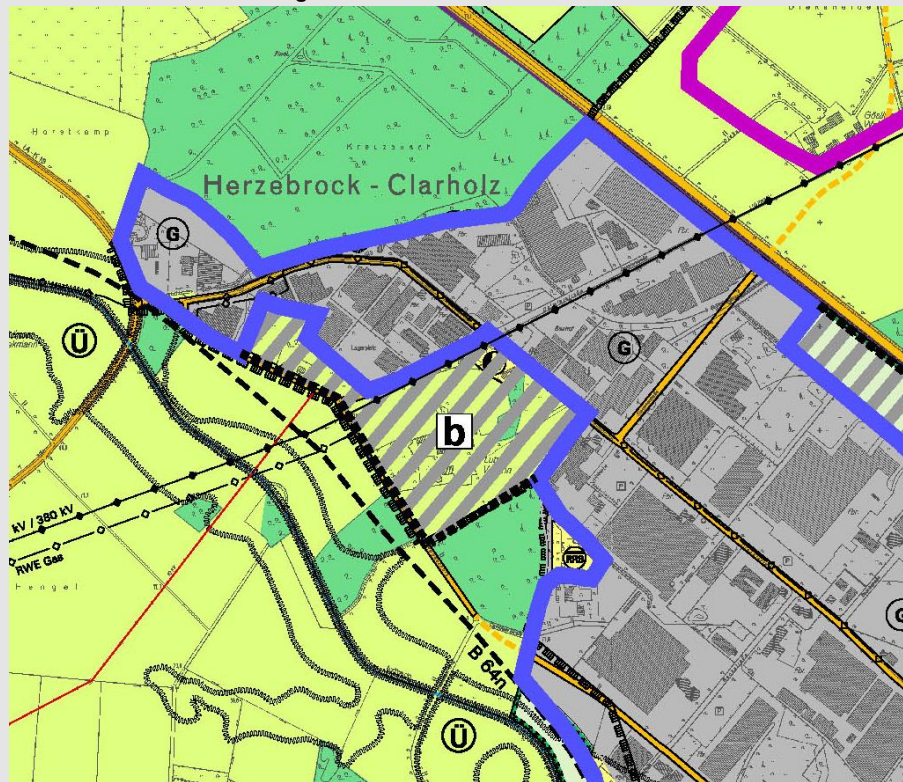
Mögliche Erschließung:

Anschluss über In der Axtbachau und/oder Daimlerstraße.

Zusammenfassende Bewertung:

Erweiterung des großflächigen GIB Richtung In der Axtbachau sinnvoll, gutes GE-/GI-Potenzial vorhanden, Verlagerung Hofstelle erforderlich, jedoch derzeit keine Flächenverfügbarkeit,
Priorität I/offen

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Ortsgrundriss	Westlich angrenzend an großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet Herzebrock-Clarholz, zwischen Dieselstraße, Daimlerstraße und In der Axtbachau.
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen, großflächiger Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB) östlich, im restlichen Umfeld B 64n sowie weiterer Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung und Überschwemmungsbereich angrenzend.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Flächen für die Landwirtschaft und kleinteilig Waldfläche. Im Umfeld: Gewerbliche Bauflächen, weitere Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen angrenzend. Gemeindeverwaltung in ca. 1,4 km Entfernung östlich.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an Straße In der Axtbachau, Daimlerstraße und Dieselstraße.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft in ca. 500 m Entfernung östlich, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Herzebrock in ca. 1,8 km Entfernung östlich), Bus Richtung Herzebrock, Clarholz und Rheda-Wiedenbrück (Haltestelle „Daimlerstraße“ im nördlichen nahen Umfeld).
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung über Straße In der Axtbachau/Samtholzstraße mit Siedlungsbereich Clarholz und über Dieselstraße mit Siedlungsbereich Herzebrock.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnnutzungen/Streubebauung am westlichen Rand und große Hofstelle mittig auf der Fläche.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen. LSG „Gütersloh“ grenzt westlich direkt an.
Biotope	Nicht direkt betroffen. „Buchen-Eichenwald südlich Hof Lutzny-Vesahn“ (BK-4115-069) südlich angrenzend und im nördlichen Umfeld „Eichen-Hainbuchenwald „Kreuzbusch“ südöstlich Clarholz“ (BK-4115-069)
Wald	Kleinere Wald-/Gehölzflächen im Gebiet vorhanden und größere Waldflächen südlich und westlich angrenzend.
Artenschutz	Auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zwischen gewerblich-industriell genutzten Flächen und Verkehrswegen bisher keine Konflikte bekannt, Gehölzstrukturen auf der Fläche ggf. mit Artenschutzpotenzial, frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
Boden	Überwiegend Gley, im nördlichen Randbereich zur Daimlerstraße Pseudogley-Braunerde (schutzwürdig, Regelungs- und Pufferfunktion).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Axtbach und festgesetztes Überschwemmungsgebiet verlaufen im westlichen direkten Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege und großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie großer Hofstelle geprägt, prägende Gehölzstrukturen stellenweise angrenzend.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) Baudenkmal Nr. 33 (Hofkapelle) im Gebiet vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm und Gewerbelärm für GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstelle im Gebiet.
Leitungstrassen	110/380-kV-Leitung mit Schutzstreifen von je beidseitig ca. 27 m quert Gebiet entlang Daimlerstraße.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Überplanung von Wohnnutzungen und Hofstelle (mit Baudenkmal) im Gebiet.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gutes GE-/GI-Potenzial und gute verkehrliche Anbindung möglich (Anschluss an In der Axtbachaue und Daimlerstraße), Weiterentwicklung bestehender GIB im Regionalplan im Sinne des neuen LEP NRW, Hofstelle muss verlagert werden, Abstände zur Waldfläche im Süden erforderlich, Artenschutzpotenziale sind zu berücksichtigen, aber vorerst keine Verfügbarkeit.

c) Bereich nördlich und westlich des Gewerbegebiets Rippert

Flächengröße ca. 8,50 ha

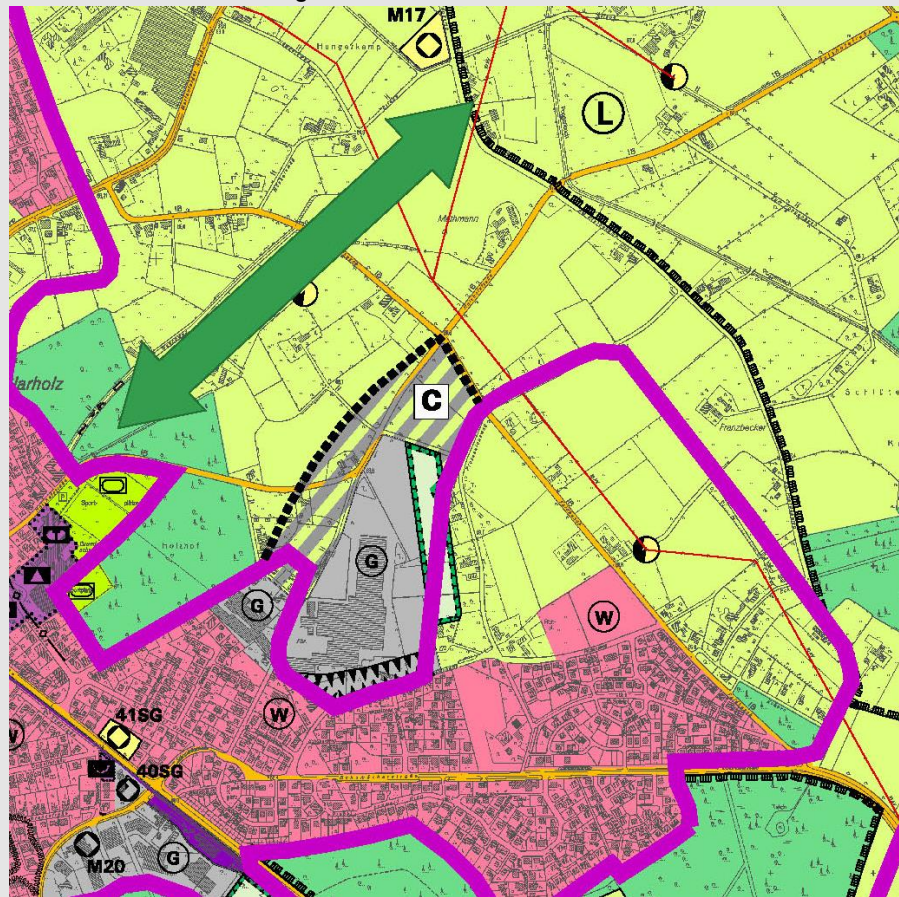
Mögliche Erschließung:

Anschluss an Feldbusch, Holzhofstraße.

Zusammenfassende Bewertung:

Erweiterung der gewerblichen Baufläche für betriebsbezogenen Gewerbestandort Rippert, gutes Gewerbeflächenpotenzial, Einbindung in den Siedlungs-/Landschaftsraum gut möglich, ggf. Artenschutzpotenziale sind zu berücksichtigen, **Priorität I**

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Ortsgrundriss	Im Norden der Ortslage Clarholz, angrenzend an den betriebsbezogenen Gewerbestandort der Firma Rippert.
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen, östlich und südlich angrenzender Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und weiterer Freiraumbereich ohne Freiraumfunktionen, im nördlichen und westlichen Umfeld mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Flächen für die Landwirtschaft. Im Umfeld: südlich gewerbliche Bauflächen, im restlichen Umfeld Flächen für die Landwirtschaft angrenzend, südwestlich größere Waldfläche angrenzend. Schul- und Sportzentrum in ca. 350 m Entfernung westlich.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage Am Hanewinkel/Holzhofstraße und Feldbusch.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft im südlichen Umfeld in ca. 600 m Entfernung, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Clarholz in ca. 600 m Entfernung südlich), Bus Richtung Herzebrock, Gütersloh, Oelde und Harsewinkel, (Haltestelle „Clarholz Bahnhof“ in ca. 600 m Entfernung südlich).
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung über Straße Am Hanewinkel mit südlich gelegenen Siedlungsbereich Clarholz.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnnutzungen/Streubebauung in den Randbereichen vorhanden.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen.
Biotope	Nicht direkt betroffen. „Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald bei Clarholz“ (BK-4015-030) südwestlich angrenzend.
Wald	Größe Waldfläche südwestlich angrenzend.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bisher keine Konflikte bekannt, angrenzende Waldflächen mit Artenschutzpotenzial, Fläche durch Lage an bestehenden größeren Gewerbebetrieb vorbelastet, ggf. frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
Boden	Graubrauner Plaggenesch (besonders schutzwürdig, Archiv der Kulturgeschichte) und stellenweise Gley.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Kein Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden. Bach Jordan verläuft im südwestlichen Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzenden Gewerbestandort, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen mit Streubebauung in Randlage zu großer Waldfläche geprägt.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) keine Schutzobjekte vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm und Gewerbelärm für GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, Wohnnutzungen/Streubebauung im Gebiet.
Leitungstrassen	Nein.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Überplanung von Wohnnutzungen im Gebiet.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Verkehrliche Anbindung gegeben, ggf. Optimierung Anbindung an L 806 erforderlich, Entwicklungspotenzial für die Firma Rippert, gutes Gewerbepotenzial nach Aufgabe vorhandener Immissionsorte möglich, Eingrünung im Westen und Norden erforderlich, westlich angrenzende Waldfläche ist zum offenen Landschaftsraum freizuhalten (Grünzug).

d) Bereich nordöstlich der Clarholzer Straße (B 64)

Flächengröße ca. 30,00 ha

Mögliche Erschließung:

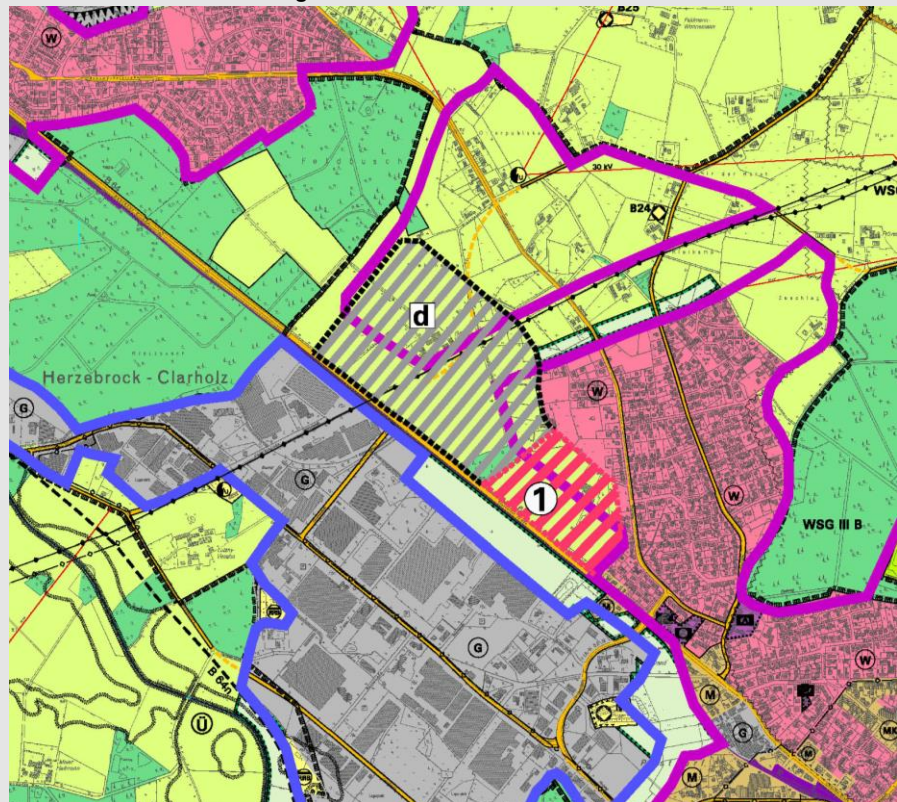
Anschluss an B 64 und an Postweg über Dieksheide.

Zusammenfassende Bewertung:

Erweiterung des ASB bis zur B 64, Entwicklungspotenzial für GE im ASB, Anschluss an Wohnbaupotenziale, gute verkehrliche Anbindung, sehr gutes GE-/GEN-Potenzial für kleinere/mittlere Betriebe und sehr gute Lage zum Siedlungsbereich, derzeit jedoch keine Flächenverfügbarkeit,

Priorität II/offen

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Ortsgrundriss	Nordöstlich der Clarholzer Straße (B 64), westlich an den Siedlungsbereich Herzebrock angrenzend, südwestlich des Postwegs.
Regionalplan	Im Bereich entlang B 64 Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen, weiter östlich Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), großflächiger Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB) südwestlich der B 64, östlich ASB und Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich angrenzend, im nördlichen Umfeld mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Flächen für die Landwirtschaft und kleinteilig Waldfläche im südlichen Bereich. Im Umfeld: Gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, weitere Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen angrenzend. Gemeindeverwaltung in ca. 800 m Entfernung südöstlich.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an der B 64,
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft parallel zur B 64, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Herzebrock in ca. 1,4 km Entfernung südöstlich), Bus Richtung Herzebrock, Clarholz, Pixel, Gütersloh und Harsewinkel, (Haltestelle „Dieksheide“ in ca. 300 m Entfernung nordöstlich).
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung über Dieksheide/Postweg mit Siedlungsbereich Herzebrock und Clarholz.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnnutzungen/Hofstelle mittig auf der Fläche, weitere Wohnnutzungen/Streubebauung und Siedlungsbereich Herzebrock tlw. angrenzend und im nahen Umfeld vorhanden.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen. LSG „Gütersloh“ grenzt nördlich direkt an.
Biotope	Nicht direkt betroffen. „Altolzreiche Laubmischwälder im Feldbusch“ (BK-4015-047), „Eichen-Hainbuchenwald „Kreuzbusch“ südöstlich Clarholz“ (BK-4115-069) im nördlichen Umfeld.
Wald	Kleinere Wald-/Gehölzflächen im Gebiet vorhanden und größere Waldflächen im nördlichen Umfeld.
Artenschutz	Auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zwischen gewerblich-industriell genutzten Flächen und Verkehrswegen bisher keine Konflikte bekannt, Gehölzstrukturen auf der Fläche ggf. mit Artenschutzpotenzial, frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
Boden	Im Bereich entlang B 64 überwiegend Pseudogley, im nordöstlichen und östlichen Bereich Pseudogley-Braunerde (schutzwürdig, Regulations- und Pufferfunktion) und Graubrauner Plaggenesch (besonders schutzwürdig, Archiv der Kulturgeschichte).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Kein Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege und großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie großer Hofstelle geprägt, prägende Gehölzstrukturen stellenweise angrenzend.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) Baudenkmal Nr. 25 (Hofkapelle) im Gebiet vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm und Gewerbelärm für GE/GI unproblematisch, Intensivtierhaltung im Gebiet vorhanden. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, Wohnnutzungen/Streubebauung und Hofstelle im Gebiet.
Leitungstrassen	110/380-kV-Leitung mit Schutzstreifen von je beidseitig ca. 27 m quert Gebiet südlich der Hofstelle.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Überplanung von Wohnnutzungen und Hofstelle (mit Baudenkmal) im Gebiet.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Kein GIB-Potenzial, aber sehr gutes ortsnahe und gut zu erschließendes GE-/GEN-Potenzial für wohnort-/siedlungsnahes Gewerbe, im Osten Übergang zu/mit Wohn-/Misch-/Sondernutzungen gut lösbar, Belange der Hofstelle und Artenschutzpotenziale sind zu berücksichtigen, Abstände zur 110/280-kV-Leitung sind zu beachten, jedoch vorerst keine Flächenverfügbarkeit.

e) Bereich im Nordosten von Clarholz, westlich Marienfelder Straße

Flächengröße ca. 6,50 ha

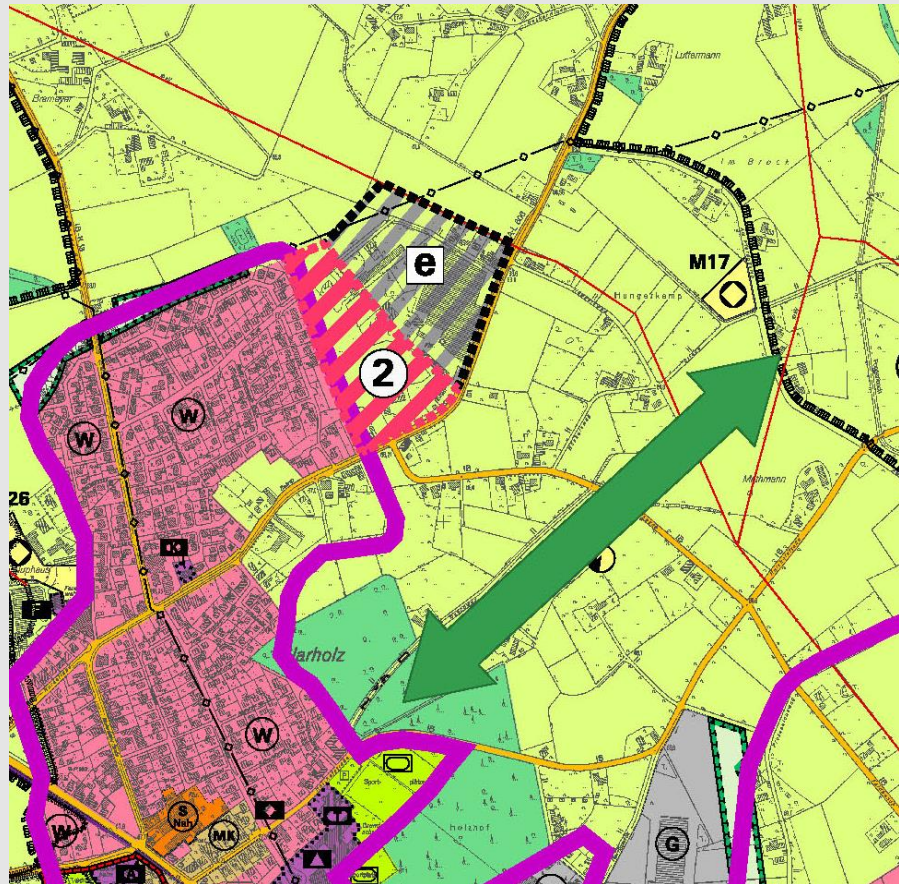
Mögliche Erschließung:

Anschluss an Marienfelder Straße (L 806)

Zusammenfassende Bewertung:

Langfristige Erweiterung des ASB entlang Marienfelder Straße (L 806), Entwicklungspotenzial für GE im ASB, Anschluss an Wohnbaupotenziale, gute verkehrliche Anbindung, gutes GE-/GEN-Potenzial für kleinere/mittlere Betriebe und sehr gute Lage zum Siedlungsbereich, Betrieb im Außenbereich wird mit einbezogen, keine Flächenverfügbarkeit, **Priorität III/offen**

Übersicht – FNP-Auszug:



Lage im Ortsgrundriss	Im Nordosten der Ortslage Clarholz, westlich der Marienfelder Straße mit bestehendem Gewerbebetrieb im Außenbereich.
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen, im westlichen Umfeld Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), im restlichen Umfeld Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen angrenzend.
FNP und öffentliche Einrichtungen (Standort und Umfeld)	Flächen für die Landwirtschaft. Im Umfeld: weitere Flächen für die Landwirtschaft angrenzend, im westlichen Umfeld Wohnbauflächen. Schul- und Sportzentrum in ca. 700 m Entfernung südlich.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Direkte Lage an Marienfelder Straße.
Schiene	Bahntrasse zwischen Münster und Bielefeld verläuft im südlichen Umfeld in ca. 900 m Entfernung, kein Güterverkehr und kein Gleisanschluss vorhanden.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Münster/Bielefeld (Bahnhof Clarholz in ca. 1,3 km Entfernung südlich), Bus Richtung Herzebrock, Pixel, Harsewinkel (Haltestelle „Leewe“ in ca. 350 m Entfernung westlich).
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung über Marienfelder Straße und Im Stroth mit Siedlungsbereich Clarholz.

Schutzgüter gemäß BauGB	
Mensch	Wohnnutzungen/Streubebauung in den Randbereichen vorhanden und tlw. direkt angrenzend.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Nicht betroffen.
Biotope	Nicht direkt betroffen. „Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald bei Clarholz“ (BK-4015-030) im südlichen Umfeld.
Wald	Größe Waldfläche im südlichen Umfeld, Gehölzstrukturen auf der Fläche vorhanden.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bisher keine Konflikte bekannt, markante Gehölze ggf. mit Artenschutzpotenzial, Fläche durch Lage an bestehenden größeren Gewerbebetrieb vorbelastet, ggf. frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
Boden	Überwiegend Graubrauner Plaggenesch (besonders schutzwürdig, Archiv der Kulturgeschichte), im nördlichen Randbereich tlw. Gley.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Kein Gewässer und kein Überschwemmungsgebiet vorhanden. Poggenbach verläuft im weiteren östlichen Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch bestehenden Gewerbestandort im Außenbereich, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen mit Streubebauung sowie durch größere Gehölzstrukturen auf der Fläche geprägt.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalliste (Stand 02.2013) keine Schutzobjekte vorhanden.
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm und Gewerbelärm für GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, Wohnnutzungen/Streubebauung im Gebiet.
Leitungstrassen	10/30 kV-Leitung verläuft im nördlichen Umfeld.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Überplanung von Wohnnutzungen im Gebiet.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Langfristiges Erweiterungspotenzial des ASB im Norden von Clarholz für wohnort-/siedlungsnahes Gewerbe, gute verkehrliche Anbindung (L 806) möglich. Je nach Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs kann eine Überplanung und rechtliche Sicherung der Firmenstandorte sinnvoll sein. Mit Blick auf künftige LEP-Inhalte wird hier ausdrücklich eine Abstimmung mit Betrieben und Bezirksregierung im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung empfohlen (vgl. neuen LEP NRW, Ziel 2-3).

4.3.3 Interkommunale Zusammenarbeit und GIB-Neuentwicklungen

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz bieten nur noch einen begrenzten Entwicklungsspielraum. Im Ergebnis wird es für die Kommune immer schwieriger, geeignete Standorte – selbst für ortsansässige Betriebe (siehe Kapitel 4.3.2) – zeitnah und mit ausreichender planerischer Flexibilität entwickeln zu können. Aus gewerblicher Sicht wird es künftig einen weiteren Flächenbedarf in der Region Kreis Gütersloh/Bielefeld und damit auch im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz geben, der aber langfristig im Stadtgebiet nur noch begrenzt in den in Kapitel 4.3.2 genannten Bereichen zu decken sein wird. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat daher bereits frühzeitig einen weiteren Fokus der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung auf die interkommunale Zusammenarbeit gelegt.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat sich bereits mit einem Flächenanteil von 20 % am interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet AUREA mit den Nachbarkommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde beteiligt (siehe Steckbrief I.4). Der zweite Bauabschnitt, der sich im Stadtgebiet Oelde befindet, wurde bereits weitgehend erschlossen und vermarktet. Gemäß den Darstellungen der Regionalpläne für die Regierungsbezirke Detmold und Münster besteht eine langfristige Erweiterungsoption für etwa zusätzliche 50 ha im Norden.

Darüber hinaus beteiligt sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz derzeit an der Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets am ehemaligen Militärflugplatz in Gütersloh mit den Nachbarkommunen Gütersloh und Harsewinkel (siehe hierzu auch Kapitel 2.6). Auf einer Fläche von etwa 109 ha soll der interkommunale Gewerbe- und Industriestandort entwickelt werden. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat einen Anteil von etwa 10 % an den künftigen gewerblich-industriellen Flächen. Die Teilflächen nördlich der B 513 (Teilfläche A und B, siehe hierzu V-175/2016, 1. Ergänzung) sollen durch eine vorgezogene Regionalplanänderung im Jahr 2017 bereits für eine interkommunale Zusammenarbeit entwickelt werden.

Mit Blick auf den Planungshorizont 2035 des künftigen Regionalplans und um weiterhin bzw. langfristig ein Angebot für größere Betriebe bereitstellen zu können, wird sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz an der Erweiterung des GIB AUREA, an der Entwicklung des GIB Flugplatz Gütersloh und ggf. an einem weiteren interkommunalen GIB-Standort in der Region beteiligen. Hierbei ist aus Sicht der Gemeinde soweit wie möglich der lokale Bezug zu wahren. Eine Beteiligung an einem weiter entfernten GIB-Standort ohne räumlichen Bezug zum Gemeindegebiet wird mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen, auf die Gemeindeentwicklung und auf die Attraktivität des Wohnstandorts langfristig für kritisch gehalten.

4.3.4 Übersicht: Potenzielle Flächenvorschläge und Prioritäten

Die für die Aufgabenbereiche in den Kapiteln 4.3.1 bis 4.3.3 vorgeschlagenen Entwicklungen sind in der folgenden Übersicht zusammengestellt:

Aufgabenbereich 1: Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz, betriebsbezogene Entwicklung		
Fläche	Planungsziel, Stand Bauleitplanung/Neuplanung	Priorität
– n. n. –	– aktuell keine konkrete Anfrage –	I/II

Aufgabenbereich 2: Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz, gemeindebezogene Flächenangebote		
Fläche	Planungsziel, Stand Bauleitplanung/Neuplanung	Priorität
a) Bereich zwischen GIB Industriezentrum und B 64	GIB-Erweiterung/Lückenschluss bis zur B 64, Größe ca. 7,55 ha.	I
b) Bereich zwischen GIB Industriezentrum und In der Axtbachaue	GIB-Erweiterung in westliche Richtung bis zur In der Axtbachaue, Größe ca. 12,50 ha.	I/offen ⁹
c) Bereich nördlich und westlich Gewerbegebiet Rippert	Betriebsbezogene Erweiterung gewerblicher Baufläche in westliche und nördliche Richtung, Größe ca. 8,50 ha.	I
d) Bereich nordöstlich Clarholzer Straße (B 64)	Erweiterung ASB: GE/GEN, Größe je nach Abgrenzung Gewerbe ca. 30,00 ha.	II/offen ⁹
e) Bereich westlich Marienfelder Straße	Erweiterung ASB: GE/GEN, Größe je nach Abgrenzung Gewerbe ca. 6,50 ha.	III/offen ⁹

Aufgabenbereich 3: GIB-Neuentwicklungen + interkommunale Zusammenarbeit		
Fläche	Planungsziel, Stand Bauleitplanung/Neuplanung	Priorität
GIB Interkom Flugplatz GT	Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets am Flugplatz GT	I
GIB Interkom AUREA	Mögliche langfristige Erweiterung des interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiets AUREA	II/III

Tab. 7 Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten

⁹ Priorität offen = Zeitraum z. B. aufgrund Verfügbarkeiten nicht konkret benennbar.

4.4 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept: Zielsetzungen, Standortdiskussion und weitere Vorgehensweise

Nach den **Leitsätzen 1 und 2** in Kapitel 4.1 werden eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahes, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot angestrebt. Übergeordnetes Ziel ist die langfristige Sicherung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als attraktiver, eigenständiger Lebensmittelpunkt der Bevölkerung. Nachverdichtung und Innenentwicklung haben Vorrang vor der weiteren Außenentwicklung.

Gemäß **Leitsatz 3** soll die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete zunächst Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sein. Die Bereitstellung der bisher nicht verfügbaren, aber erschlossenen Bauflächen in diesen Gebieten ist von besonderer Bedeutung, auch um den vorzeitigen Druck auf Neubauflächen zu mindern.

Nach den **Leitsätzen 4 und 5** sind zusätzliche Entwicklungen möglichst im städtebaulich sinnvollen Anschluss an den Bestand vorzusehen. Eine bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete für den zu erwartenden Bedarf in den nächsten 15 bis 20 Jahren ist aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts grundsätzlich anzustreben.

Als **Ergebnis der Standortdiskussion** in Kapitel 4.3 ist im Rahmen der vorgeschlagenen drei Aufgabenbereiche ein mittel- bis langfristig sinnvoll umzusetzendes Flächenpotenzial für die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zwingend erforderlich:

- (1) **Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz:** Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe.
- (2) **Gesamtgemeinde Herzebrock-Clarholz:** Gemeindebezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie für gemeindebezogene Neugründungen und Anfragen im Bereich Herzebrock und im Bereich Clarholz.
- (3) **Interkommunale Zusammenarbeit und GIB-Neuentwicklungen:** Beteiligung an der langfristigen weiteren Entwicklung des interkommunalen und interregionalen Gewerbe- und Industriegebiets AUREA sowie an der Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets am Flugplatz Gütersloh. Darüber hinaus ggf. Beteiligung an weiteren interkommunalen Gewerbe- und Industriegebieten, somit Flächenangebote für größere Betriebe.

Unabhängig von dieser Flächendiskussion sind kleingewerbliche Entwicklungen, Büronutzungen etc. weiterhin soweit wie möglich im vorhandenen Siedlungsbereich in Gebieten mit gemischten Nutzungen unterzubringen. Das gewerblich-industrielle Flächenpotenzial ist für tatsächlich hierauf angewiesene Betriebe vorzuhalten.

Der Entwurf des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts wurde den Fraktionen im Dezember 2016 zur Prüfung und Bearbeitung zur

Verfügung gestellt. Daraufhin wurden im Planungsausschuss am 16.01.2017 das Konzept umfassend vorgestellt sowie Zielsetzungen und gewerbliche Potenzialflächen erörtert. Dem Konzept-Entwurf wurde insgesamt zugestimmt. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz berät abschließend in der Sitzung am 08.02.2017.

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist somit in den weiteren Diskussionsprozess über die Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung auf Ebene des Kreises Gütersloh und in die regionalplanerische Abstimmung über den künftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold einzubringen.

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2017

5. Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB.....	9
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung 1989-2014	12
Abb. 3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	12
Abb. 4	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Abb. 5	Altersstruktur.....	13
Abb. 6	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2009 und 2014	15
Abb. 7	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.....	16
Abb. 8	Beschäftigtendichte in den Kommunen des Kreises Gütersloh	17
Abb. 9	Entwicklung der Berufspendler seit 2008	18
Abb. 10	Pendlersaldo in den Kommunen des Kreises Gütersloh	18
Abb. 11	Übersicht: GE-/GI-Standorte gemäß Flächennutzungsplan – Herzebrock-Clarholz	20
Abb. 12	Übersicht Brachen und mindergenutzte Flächen im Ortskern Clarholz Δ Nord	44
Abb. 13	N-22. FNP-Änderung für das Plangebiet „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung II“.....	46
Abb. 14	Übersicht: Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz ..	69
Abb. 15	Entwicklungspotenzial im Gewerbe- und Industriegebiet Craemer	71

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Herzebrock-Clarholz	19
Tab. 2	Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP und Reserveflächen	42
Tab. 3	Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Herzebrock-Clarholz 2001 bis 2016	54
Tab. 4	Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Herzebrock-Clarholz 2001 bis 2016 (neu ausgewiesene Flächen).....	55
Tab. 5	Bedarf Gewerbe- und Industrieflächen von 1997 bis 2016 in Herzebrock-Clarholz.....	56
Tab. 6	Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz	58
Tab. 7	Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten	83

Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.
- Bundesagentur für Arbeit – Statistik. Abgerufen unter: www.arbeitsagentur.de/web/content/DE/Presse/Statistik/index.htm, letzter Zugriff am 16.12.2015.
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz (2013): Denkmalliste (sortiert nach Standorten), Stand 02/2013.
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz (2016): Standort Herzebrock-Clarholz. Abgerufen unter: www.herzebrock-clarholz.de/gv_herzebrock_clarholz/Bauen,%20Umwelt%20&%

20Wirtschaft/Wirtschaft%20und%20Gewerbe/Standort%20Herzebrock-Clarholz/,
 letzter Zugriff am 19.08.2016.

ISB Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen, Abschlussbericht Oktober 2012.

IT.NRW (2015) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen. Abgerufen unter: www.landesdatenbank.nrw.de, letzter Zugriff am 16.12.2015.

Junker und Kruse – Stadtforschung Planung (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz – Fortschreibung, Dortmund.

Eckard Möller im Auftrag des Heimatvereins Herzebrock, Hg. (2010): Herzebrock – 1150 Jahre Kloster- und Ortsgeschichte 860 bis 2010, Bielefeld. Aufsatz von: Karl-Hermann Schlepphorst (2010): Ausdehnung und Verdichtung, Die Siedlungsentwicklung in Herzebrock nach 1945, S. 292-335.

Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH, Hg. (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015. Gütersloh. Abgerufen unter: www.kreis-guetersloh.de/kreis/120/sr_seiten/artikel/112180100000065438.php, letzter Zugriff am 02.02.2016.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe/Landschaftsverband Rheinland, Hg. (2007): Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen – Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung, Münster/Köln.

Planungsbüro Tischmann Schrooten (2012): Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Clarholz.

Planungsbüro Tischmann Schrooten (2015): Integriertes Handlungskonzept Ortskern Clarholz – Umsetzung Maßnahme 1.2: „Machbarkeitsstudie für Brachen und mindergenutzte Flächen“.

pro Wirtschaft GT GmbH (2016a): Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh. Abgerufen unter: www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten_Fakten/Strukturberichte/Strukturbericht_Kreis_G%C3%BCtersloh_2016.pdf, letzter Zugriff am 03.07.2016.

pro Wirtschaft GT GmbH (2016b): Gewerbeflächen Herzebrock-Clarholz. Abgerufen unter: www.prowi-gt.de/standort-flaechen/gewerbeflaechen/herzebrock-clarholz/, letzter Zugriff am 20.06.2016.

pro Wirtschaft GT GmbH (2012a): Strukturbericht 2012 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh. Abgerufen unter: www.pro-wirtschaft-gt.de/download/wirtschaft.html, letzter Zugriff am 03.03.2016.

pro Wirtschaft GT GmbH (2012b): Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh – Das Kraftpaket in NRW. Gütersloh.

Regionalrat Detmold u. a. (2015): „Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP-E), Stand 04.12.2015.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 23.06.2015. Download unter land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_23.06.2015_zur_aenderung_des_lep-entwurfs_0.pdf, letzter Zugriff am 31.07.2015, Düsseldorf.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 22.09.2015. Download unter www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_22.09.15.pdf; letzter Zugriff am 16.10.2015, Düsseldorf.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2016): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 05.07.2016. Download unter www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_v_05.07.2016.pdf; letzter Zugriff am 25.08.2016, Düsseldorf.