

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, OT Clarholz:

Erläuterungsbericht zur

N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 13.09.2006 die N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde beschlossen. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 14,2 ha liegt östlich des Ortszentrums Clarholz im unmittelbaren Ortsrandbereich und schließt direkt nördlich an den Wohnsiedlungsbereich *Schomäckerstraße / Prozessionsweg* an.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Verbindungsweg zwischen *Holzhofstraße* und *Prozessionsweg*, im Osten an die Hofstellen am *Prozessionsweg*, im Süden bis an den *Prozessionsweg* und im Westen bis an die Straße *Heitkamp* bzw. *Am Hanewinkel*.

Der Geltungsbereich umfasst neben einer Parkfläche mit 2 Wohngebäuden im Süden das sich nördlich anschließende Betriebsgelände nebst Erweiterungs- und Kompensationsfläche sowie eine Gemengelage im Westen.

Das Plangebiet wird im FNP bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

2. Planungsziele und städtebauliche Grundlagen

Die Firma Rippert Anlagentechnik GmbH & Co. KG besteht seit dem Jahr 1967 am Standort Clarholz und hat ihr bisheriges Flächenpotenzial i.W. ausgeschöpft. Das Unternehmen beschäftigt rund 220 Mitarbeiter und expandiert weiter. Die besondere wirtschaftliche Bedeutung der Firma für den Wirtschaftsstandort Herzebrock-Clarholz und für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist bekannt. Diesen Belangen ist Rechnung zu tragen. Zur Standortsicherung des Betriebs am Standort Clarholz ist eine Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten dringend erforderlich. Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten wurden daher bereits frühzeitig geprüft.

Zu berücksichtigen ist, dass vor der kommunalen Neugliederung der Bereich in dem sich heute u.a. der Betrieb Rippert befindet für die gewerbliche Entwicklung des Ortsteils Clarholz ausgewiesen wurde. Dies erklärt auch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe westlich des Plangebiets. Nach der kommunalen Neugliederung (in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts) wurde die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich zugunsten einer gemeinsamen gewerblichen Entwicklung der Ortsteile Herzebrock und Clarholz südlich der B 64 aufgegeben.

Durch die bestehende Wohnbebauung im Süden, eine Gemengelage im Westen und Hofstellen im Osten kommt nur eine betriebsbezogene, flächenmäßig begrenzte Erweiterung nach Norden in Frage. Dies kommt auch der Organisation des Standortes und der Betriebsabläufe der Fa. Rippert entgegen.

Vor diesem Hintergrund ist die Fa. Rippert an die Gemeinde Herzebrock-Clarholz und an die Fachbehörden mit der Bitte herangetreten den Bestand und die geplante Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche* neu darzustellen.

Die Fläche ist auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen insbesondere für die vorgesehene gewerbliche Nutzung geeignet. Die Erschließung ist durch Anschluss an die Straße *Am Hanewinkel* gesichert. Planungsziel ist somit die **Erweiterung des Gewerbegebietes**. Im Rahmen der N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch Ausweisung einer *Gewerblichen Baufläche* gemäß § 1(1) BauNVO den Zielvorstellungen der Gemeinde Rechnung getragen werden.

Zum **Schutz** der südlich angrenzenden Wohnbaufläche (Bestand) **vor Immissionen** des Gewerbebetriebs Rippert erfolgt für den Bereich der Parkanlage mit den darin liegenden Wohnhäusern der Betriebsinhaber zudem eine überlagernde Darstellung als *Fläche mit Nutzungsbeschränkung als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*.

Im Zusammenhang mit den o.g. Darstellungen wird auch der Bereich zwischen der Waldfläche im Westen, der Wohnbaufläche im Süden und der Straße *Am Hanewinkel* im Osten gemäß der Bestandssituation als *Gemischte Baufläche* neu dargestellt.

Weiteres Ziel der Gemeinde ist die **Eingriffskompensation** vor Ort, d.h. eingriffsmindernde Maßnahmen sollen in direkter Nachbarschaft zum Eingriffsort erfolgen, um eine verträgliche Einbindung - gerade im Ortsrandbereich - zu gewährleisten. Der sich östlich an die o.g. Gewerbliche Baufläche anschließende Bereich wird daher als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* neu dargestellt.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den gemeindlichen Zielsetzungen zu entwickeln. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 13.09.2006 die N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde beschlossen. Die FNP-Änderung soll parallel zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert - Erweiterung“ durchgeführt werden.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt nicht im ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch zwei Wohngebäude inmitten einer privaten Parkanlage mit eingestreutem (altem) Baumbestand, einer Teichanlage sowie einer Pferdekoppel geprägt. Daran schließen sich nördlich die weitgehend versiegelten Gewerbeflächen der Firma Rippert an. Östlich des heutigen Betriebsgeländes verläuft eine lückige Hecke. Die sich nördlich anschließende (geplante) betriebliche Erweiterungsfläche wird als Acker und Grünland genutzt und in Ost-West-Richtung von einem schmalen Entwässerungsgraben durchzogen. Entlang der Straße *Am Hanewinkel* verläuft ein (in Teilbereichen zugewachsener) Graben.

Die sich westlich anschließende Gemengelage ist weitgehend versiegelt. Zwischen den Gebäuden liegen i.W. Garten-/Rasenflächen mit eingestreutem Baumbestand.

Die FNP-Änderung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Im Rahmen des parallel zur vorliegenden FNP-Änderung erarbeiteten Bebauungsplans wurde eine **Eingriffsbilanzierung** erarbeitet, die auch den Ausgleichsbedarf ermittelt.

4. Bodenschutz und Altlasten

a) Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets tiefreichend humose Sandböden (Graubrauner Plaggenesch) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die Flächen sind jederzeit bearbeitbar; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm.

Der Bereich der Gemengelage, des Firmengeländes Rippert sowie ein kleinerer, sich nördlich anschließender Bereich werden durch Podsol-Gley geprägt. Dieser Sandboden, der überwiegend als Grünland genutzt wird, jedoch nach Entwässerung z.T. ackerfähig ist, weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 4 und 8 dm.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen²** treffen auf den überwiegenden Bereich (Graubrauner Plaggenesch) des Plangebiets zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 3, "Archivfunktion"** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

b) Altlasten

Altablagerungen sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für den Bereich dieser FNP-Änderung keine Altablagerungen verzeichnet.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

5. Sonstige Belange

a) Fragen der **Erschließung** sowie der **Ver- und Entsorgung** wurden von der Gemeinde vor geprüft. Nach heutigem Stand sind jeweils geeignete Maßnahmen möglich.

b) **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet selber nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbe-

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L411 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

sondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Belange sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar berührt.

6. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Juni 2007