

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 258**

„Industriezentrum V“

Satzung, Februar 2008

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

Teil I: Begründung¹

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

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Satzung, Februar 2008

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass, Lage und Größe des Plangebietes

Der Schlachtbetrieb Westphal hat im Frühjahr 2006 der Gemeindeverwaltung seine Entwicklungsplanung dargelegt und diese dann bis zum Herbst konkretisiert. Bislang findet die Schlachtung der Tiere am Standort in Herzebrock, die Zerlegung am Standort Bassum in Niedersachsen statt. Aufgrund neuer Hygienebestimmungen müssen Schlachtung und Zerlegung an einem Standort stattfinden; dies soll künftig am hiesigen Standort geschehen. Durch die notwendige Erweiterung der Betriebsfläche werden Räumlichkeiten für Zerlegung, Kühlhäuser etc. geschaffen. Ergänzt werden die Erweiterungspläne durch die Errichtung einer modernen CO₂-Betäubungsanlage. Ggf. soll zu einem späteren Zeitpunkt die Schlachtkapazität gesteigert werden, konkrete Pläne hierfür liegen jedoch noch nicht vor. Gegenwärtig werden neben der eigenen Schlachtung auch bereits geschlachtete Tiere zugekauft und dann in der betriebseigenen Zerlegung weiterverarbeitet.

Im Ergebnis besteht zur Sicherung und Erweiterung des Betriebes und zur Schaffung von ca. 60 neuen Arbeitsplätzen am Standort Herzebrock dringender Flächenbedarf. Daher hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung am 07.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Industriezentrum V“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt im großflächigen Industriegebiet zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz, südlich der Bundesstraße B64 und ist in **2 Teilbereiche** unterteilt:

Der **Teilbereich 1** umfasst den Bestand und die geplante Erweiterungsfläche des o.g. Schlachtbetriebs. Im Norden wird der Bereich durch die *Dieselstraße*, im Osten durch Gewerbebauten begrenzt. Im Süden bilden eine Grünfläche in der ein Regenrückhaltebecken liegt bzw. eine Waldfläche die Grenze des Plangebietes; im Westen grenzt es an eine Ackerfläche.

Überplant werden der gewerblich genutzte Bereich mit Betriebsgebäuden und einem angrenzendem Wohnhaus sowie die überwiegend geschotterte Erweiterungsfläche, die von einer Baumhecke mit z.T. älterem Baumbestand geteilt wird. Auf der Erweiterungsfläche stehen ein kleineres Lagergebäude sowie eine Autowerkstatt; im Süden wurde ein Teich zur Sammlung von Niederschlagswasser angelegt. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Der **Teilbereich 2** umfasst die Straße *In der Axtbachaue*, die im Nordwesten auf die *Dieselstraße* aufmündet und im Südosten (etwa 100 m östlich der Aufmündung des *Heitmannsweges* auf die Straße *In der Axtbachaue*) in die *Carl-Miele-Straße* übergeht.

Für den Ausbau der Straße *In der Axtbachaue* werden landwirtschaftliche Nutzflächen und eine Trafostation überplant, darüber hinaus wird in den Randbereich der westlich der Straße liegenden Waldfläche eingegriffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,46 ha. Hierbei entfallen auf den Teilbereich 1 (Industriegebiet, Graben) ca. 2,88 ha, auf den Teilbereich 2 (Verkehrsfläche, Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB) ca. 1,58 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Firma Westphal besteht seit dem Jahr 1977 am Standort Herzebrock und ist im Bereich der Fleischverarbeitung tätig. Sie beschäftigt gegenwärtig rund 30 Mitarbeiter am hiesigen Standort sowie ca. 80 Mitarbeiter am Standort Bassum. Zur Standortsicherung des Betriebs in Herzebrock ist eine Erweiterung der Betriebsgebäude für die Zerlegung und Kühlung vor Ort erforderlich.

Die bestehenden Betriebsgebäude liegen westlich des Kreuzungsbereiches *Dieselstraße / Siemensstraße*, im Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208. Dieser setzt für den Planbereich neben einem Industriegebiet auch die Straßenführung der *Siemensstraße* fest. Die notwendige Betriebserweiterung kann nur unter Inanspruchnahme der südöstlich der *Siemensstraße* vorhandenen Industriegebietsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 204 erfolgen. Um für beide Flächen die betrieblichen Zusammenhänge herstellen zu können ist die Überplanung und damit die Aufgabe dieses Abschnitts der *Siemensstraße* erforderlich.

Der südlich anschließende rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 230 sah bisher eine Weiterführung der *Siemensstraße* bis zur weiter südlich verlaufenden *Carl-Miele-Straße* vor. Dieser Straßenverlauf war bisher Teil einer verkehrskonzeptionellen Überlegung mit eventueller Anbindung an die nordöstlich verlaufende B64. Durch den Wegfall der *Siemensstraße* im Plangebiet B-Plan Nr. 258 wird ein Ausbau, also eine planungsrechtliche Sicherung der Straße *In der Axtbachaue* erforderlich, um zukünftig über eine Verlängerung der westlich verlaufenden *Daimlerstraße* eine Anbindung an die *Carl-Miele-Straße* zu erreichen und somit die Option des vorgenannten Verkehrskonzeptes zumindest teilweise aufrecht zu erhalten.

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

- a) Weiterentwicklung des Betriebsstandortes der Firma Westphal mit flexibler Grundstücksausnutzung; Sicherung bestehender und Schaffung weiterer Arbeitsplätze.
- b) Ausbau der Straße *In der Axtbachaue* als zweite Haupterschließungsstraße für das Industriegebiet, gerade auch im Hinblick auf den geplanten Bau der B64n mit Anschlussbauwerk im Bereich der *Möhlerstraße*. Auf diese Weise kann dann insb. der Schwerverkehr gezielt über *Möhlerstraße / Dieselstraße* bzw. *Möhlerstraße / Carl-Miele-Straße / In der Axtbachaue* das Industriegebiet anfahren.
- c) Geringfügige Verlängerung der *Daimlerstraße* in südwestliche Richtung um eine weitere Verbindung mit der künftigen (alternativen) Haupterschließungsstraße *In der Axtbachaue* zu schaffen.
- d) Planungsrechtliche Bestandssicherung der Grabenfläche.

Für einen industriegebietsgerechten Ausbau der Straße *In der Axtbachaue* werden auch Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes benötigt. Um eine planerische Insellage der (bislang noch nicht überplanten) Hoffstelle zu vermeiden sollte der landwirtschaftliche Betrieb in das Plangebiet B-Plan Nr. 258 einbezogen (vgl. Vorentwurf) und die Flächen bestandsorientiert als *Fläche für die Landwirtschaft* und *Wald* planungsrechtlich gesichert werden. Den Einwendungen des Landwirts, das er durch Einbeziehung in den Bebauungsplan in seinen Rechten gegenüber den jetzigen Zustand beschnitten würde,

wird nach Prüfung durch einen Fachanwalt gefolgt. Der landwirtschaftliche Betrieb wird im Rahmen der vorliegenden Entwurfsfassung nicht mehr überplant, somit können auch weiterhin die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB angewandt werden.

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 258 überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 204, 208, 230 und überlagert diese. Nachdem die vorliegende Planung Rechtskraft erlangt hat, werden die in den o.g. Bebauungsplänen im überplanten Bereich getroffenen Festsetzungen durch Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 258 „Industriezentrum V“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Teilbereich 1** des Plangebietes ist gewerblich geprägt. Westlich der *Siemensstraße* liegen die Betriebsgebäude der Fa. Westphal mit angrenzendem Wohngebäude, östlich liegt die Erweiterungsfläche. Diese wird im nördlichen Bereich gegenwärtig als geschotterte PKW-Stellplatzfläche genutzt, direkt an der *Dieselstraße* steht ein kleines Gebäude. Der südliche Bereich wird durch das Werkstattgebäude eines Autohändlers geprägt; die o.g. Bereiche werden durch eine Baumhecke von einander getrennt. Beide Gebäude sollen erhalten und betrieblich genutzt werden, wobei die Nutzung als Autowerkstatt dann allerdings aufgegeben wird. Im Süden der Erweiterungsfläche wurde ein Teich zur Sammlung von Niederschlagswasser angelegt. Die *Siemensstraße* wurde im Plangebiet B-Plan Nr. 258 endausgebaut, auf der südöstlichen Straßenseite wurde eine Lindenreihe gepflanzt.

Die Straße *In der Axtbachaue* im **Teilbereich 2** stellt sich gegenwärtig als ca. 3,5 m breiter asphaltierter Weg dar. Für den Ausbau werden landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der Randbereich einer Waldparzelle in Anspruch genommen.

Die **städtebauliche Situation** im Industriegebiet ist durch die z.T. großflächige gewerbliche Bebauung gekennzeichnet, die in Richtung der Straße *In der Axtbachaue* in die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, kleineren Waldgebieten, Baumreihen und Heckenstrukturen sowie einzelnen, verstreut liegenden Hofstellen übergeht.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Planbereich wird im **Gebietsentwicklungsplan GEP - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** - (gemäß der Bestandssituation im Teilbereich 1) als **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt. Der Teilbereich 2 liegt im **Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich** bzw. **Waldbereich**. Darüber hinaus ist hier in Teilbereichen auch schon der ungefähre Verlauf der B 64n dargestellt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** werden die überplanten Flächen im Teilbereich 1 bereits bestandsorientiert als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Dieser Bereich des Bebauungsplanes wird somit aus dem FNP entwickelt.

Im Teilbereich 2 wird die Straße *In der Axtbachau* - da sie keine überörtliche Bedeutung hat - als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, die Bereiche für den Straßenausbau als *Fläche für die Landwirtschaft* und *Wald*. Um der zukünftigen (überörtlichen) Bedeutung des o.g. Verkehrsweges zur Erschließung des Industriegebietes gerecht zu werden, ist eine Darstellung im FNP nicht zwingend notwendig. Gemäß § 5(2) Nr.3 BauGB *können* örtliche Hauptverkehrszüge im FNP dargestellt werden.

Da eine Darstellung im FNP jedoch durchaus sinnvoll erscheint, wird die Verkehrsverbindung *In der Axtbachau / Carl-Miele-Straße* im Rahmen der N-15. Änderung des FNP als Hauptverkehrsstraße neu dargestellt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt nicht im ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh. Teilbereiche des Grabens sowie der Erweiterungsbereich der Straße *In der Axtbachau* liegen im Landschaftsschutzgebiet, wobei der Graben nur planungsrechtlich gesichert wird.

Die südliche Hälfte der Waldfläche (Flurstück 38) ist im LÖBF-Biotopkataster (BK-4115-069) als schützenswerter Buchen-Eichenwald verzeichnet.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorsorglich wird bereits durch Hinweis in der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 sind **keine Altlasten** bekannt. Im südlichen Teil der Erweiterungsfläche ist ein Autohandelsbetrieb mit eigener Werkstatt ansässig. Wird diese Nutzung aufgegeben, so ist vor einer Nachnutzung der Fläche eine Bodenuntersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten / Bodenverunreinigungen durchzuführen. Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

3.6 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche

Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW²** steht im **Teilbereich 1 Podsol-Gley** an. Dieser Sandboden weist eine bei abgesenkten Grundwasserständen geringe nutzbare Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Flächen sind jederzeit bearbeitbar; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 4 und 8 dm.

Im Bereich des geplanten Straßenausbaus (**Teilbereich 2**) wird der neu überplante Streifen südlich der bestehenden Trasse *In der Axtbachau* im Norden und Süden durch tiefreichend humosen Sandböden (*Graubrauner Plaggenesch*) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und meist hoher Wasserdurchlässigkeit geprägt. Die Flächen sind jederzeit bearbeitbar; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm. Der mittlere Bereich der geplanten Trassenerweiterung wird durch *Podsol-Gley* geprägt, der bei abgesenkten Grundwasserständen geringe nutzbare Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit aufweist. Die Flächen sind jederzeit bearbeitbar; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 4 und 8 dm.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³** treffen - laut Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen - nur auf den *graubraune Plaggenesch* zu, der mit der **Schutzstufe 3, "Archivfunktion"** kartiert worden ist.

In der Abwägung ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch der Aspekt der **schutzwürdigen Böden** besonders zu beachten. Der Ausbau der Straße bedeutet eine vollständige **Versiegelung** und damit lokal den Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Ggf. werden auch die Randbereiche neben der Bankette durch Befahren verdichtet oder durch Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen - wie u.a. auch in den Plangebiet Nr. 251 „Brockler Straße / Feldmannsweg“ und Nr. 255 „westlich Postweg“ geschehen - vorrangig zu reaktivieren. Der Betriebsstandort der Firma Westphal sowie die Erweiterungsfläche liegen im Bereich *Podsol-Gley*, also nicht in einem Bereich schutzwürdiger Böden, darüber hinaus bestehen für diesen Bereich bereits seit Anfang / Mitte der 70er Jahre Baurechte.

Wie schon ausgeführt, muss die Straße *In der Axtbachau* verbreitert werden und greift dann voraussichtlich auf einer Breite von ca. 4 bis 6 m südlich entlang der bestehenden Trasse u.a. in Bereiche mit *graubraunem Plaggenesch* ein. Der schutzwürdige Boden ist auch hier nicht mehr in seinem Urzustand vorhanden, da die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens (i.W. Ackerbau) mit Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verbunden ist. Dies führt zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, gleichwohl wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus lassen sich Umweltauswirkungen ableiten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis darstellen.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** gegenüber dem Ausbau der Straße *In der Axtbachau* als zweiter HAUPTerschließungsstraße für das Industriegebiet abgewogen werden. Im Hinblick auf den geplanten Bau der B 64n, wird eine zweite HAUPTerschließungsstraße (*Möhlerstraße / Carl-Miele-Straße / In der Axtbachau*) mit Querverbindung zur *Dieselstraße* und optional zur B 64, über die der Schwerverkehr gezielt das Industriegebiet anfahren und durchfahren kann, benötigt. Aufgrund des relativ geringen Flächenbedarfs im Bereich schutzwürdiger Böden wird diese Planung für vertretbar gehalten. Daher werden im Ergebnis die Belange des Bodenschutzes gegenüber der geplanten HAUPTerschließungsstraße zurückgestellt werden. Angesichts der in den Kapiteln 1 und 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird der Straßenausbau für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258 „Industriezentrum V“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbestandortes und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Die Gemeinde strebt auf Grund fehlender Alternativen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbefläche an.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der bestehenden Bebauungspläne als **Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt.

Die Bauflächen in gut erschlossener Lage sollen vorrangig produzierenden / verarbeitenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der städtebaulichen Zielvorstellungen wird der Bestand planungsrechtlich gesichert und die Erweiterungsplanung des Unternehmens berücksichtigt.

Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1(6) und (9) BauNVO

Gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO werden im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher und Tankstellen** ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sowie **Vergnügensstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe**.

▪ **Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher**

Um das Plangebiet vorrangig für produzierende / verarbeitende Gewerbebetriebe freizuhalten und die Ortslagen Herzebrock und Clarholz nicht durch unerwünschte Entwicklungen mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher zu gefährden, schließt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz diese Art des Einzelhandels im Plangebiet aus.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher an diesem Standort geht es der Gemeinde Herzebrock-Clarholz nicht darum, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, mit der Absicht, dass sowohl

neue als auch bestehende Betriebe - unter der Prämisse einer geordneten Stadtentwicklung - davon profitieren. Verwiesen wird auf das Einzelhandelskonzept⁴, welches die Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Auftrag gegeben hat.

Herausragende städtebauliche Zielsetzungen der Kommune ist dabei die Förderung, Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktionen sowie die Schaffung eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Dies erfordert eine klare räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten. Hierdurch können unnötige Verkehrsströme vermieden und Synergieeffekte zwischen einzelnen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden.

Die Ansiedlung von (zentrenrelevantem) Einzelhandel im Bereich des Industriegebiets südlich der B 64, insbesondere auch *Otto-Hahn-Straße*, *Dieselstraße* und *Möhlerstraße*, ist laut o.g. Gutachten vor dem Hintergrund der definierten Zielvorstellung zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung sowie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen (vgl. Einzelhandelskonzept, Kap. 5.4).

Auf das Einzelhandelskonzept, welches den o.g. Themenkreis umfassend untersucht wird ausdrücklich verwiesen.

Für **Großhandelsbetriebe** sowie für **produzierende Betriebe** oder **Handwerksbetriebe** mit ggf. zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher sollen die o.g. Regelungen keine Nachteile bringen, da diese aufgrund der Plangebietslage und der Größe der Kommune hier richtig untergebracht und für die Wirtschaftsstruktur notwendig sind. Daher sollen für diese Betriebe keine weiteren Einschränkungen getroffen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht, die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Im Industriegebiet GI wird für den betriebsbezogenen Einzelhandel eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m² zugelassen.

Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde dürfen nicht zu befürchten sein.

- **Tankstellen** werden aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde hier Gewerbeflächen für das produzierende / verarbeitende Gewerbe auszuweisen ausgeschlossen.
- Auch **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** widersprechen den Planungszielen der Gemeinde für das Plangebiet. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen sind diese Anlagen im Regelfall möglichst siedlungsnah unterzubringen.
- **Vergnügungsstätten, Bordelle** und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel *Ausweisung eines Industriegebietes* ausgeschlossen.

Bezüglich Vergnügungsstätten ist auch anzumerken, dass es sich um einen Gewerbestandort südlich des Siedlungsbereiches Herzebrock-Clarholz handelt, derartige Nutzungen sollen ggf. zentraler untergebracht werden. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet.

⁴ vgl. Junker und Kruse (12/2006): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

- **Grundflächenzahl (GRZ)** und **Baumassenzahl (BMZ)** orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet. Um die verfügbare Fläche effektiv und flexibel nutzen zu können wird eine GRZ von 0,8 sowie eine BMZ von 9,0 festgesetzt.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** orientiert sich am Gebäudebestand (auch im Umfeld des Plangebietes) sowie den rechtskräftigen Bebauungsplänen. **Als Ausnahme** kann ggf. je nach Höhe, Farbgestaltung oder Lage innerhalb des Betriebsgeländes eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden, um z.B. im Einzelfall innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.
- Für den Teilbereich 1 des Plangebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude und -gruppen jedoch mehr als 50 m betragen darf.

4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Firma Westphal erfolgt nicht wie bisher über die *Siemensstraße*, die im Rahmen der vorliegenden Planung aufgehoben und zurückgebaut wird, sondern über einen direkten Anschluss an die *Dieselstraße*. Die innere Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt dann bedarfsorientiert auf den betriebseigenen Flächen.

Ein Anschluss an die nordöstlich des Industriegebietes verlaufende Bundesstraße ist durch eine Aufmündung der *Dieselstraße* weiter nordwestlich auf die *Samtholzstraße* möglich; letztere kreuzt die B64 im Ortseingangsbereich Clarholz. Eine weitere Verbindung besteht im Südwesten durch Anschluss an die *Otto-Hahn-Straße*, die im Ortsteil Herzebrock (im Bereich Rathaus / Feuerwehr) auf die B64 aufmündet.

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

Die Straße *In der Axtbachaue* soll für das Industriegebiet als zweite Haupteerschließungsstraße ausgebaut werden, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Bau der B64n mit Anschlussbauwerk im Bereich der *Möhlerstraße*. Auf diese Weise kann der Schwerverkehr dann gezielt über *Möhlerstraße / Dieselstraße* bzw. *Möhlerstraße / Carl-Miele-Straße / In der Axtbachaue* das Industriegebiet anfahren.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend bebauten Industriegebiet, ca. 150 m westlich grenzt eine Hofstelle an. Die Fa. Westphal verfügt bereits über eine moderne Abluftbehandlungsanlage die Gerüche die bei der Schlachtung der Tiere entstehen neutralisiert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ergibt sich durch die Betriebserweiterung (Zerlegung) keine Notwendigkeit für die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens bzw. eines Geruchsgutachtens.

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

a) Ver- und Entsorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen der Gemeinde; im Betrieb anfallendes Schmutzwasser durchläuft vor der Einleitung in das Kanalnetz (Trennsystem) eine betriebseigene Vorklärung. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist sichergestellt.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet voraussichtlich eine **Löschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m³/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Es ist damit zu rechnen, dass in Gewerbegebieten im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung sollten entsprechende Maßnahmen im Baugebiet vorgesehen werden. Die Löschwasserrückhaltung könnte z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Regenwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, -klärbecken, Kanäle etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen. Damit Kläranlagen, Vorfluter etc. im Brandfall geschützt werden, ist die Lage und Art der Absperrvorrichtungen (Schieber) in den Einsatzplan der Feuerwehr (bzw. Löschwasserrückhalteplan) mit aufzunehmen (§ 54 BauO NRW).

Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (http://www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf)

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

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da die Erweiterungsfläche weitgehend bebaut bzw. durch Fahrwege / Hofflächen versiegelt wird, ist eine Versickerung innerhalb des Betriebsgeländes voraussichtlich nicht möglich.

Im Plangebiet wird das Niederschlagswasser bislang in einem Regenwasserkanal in der *Dieselstraße* gesammelt und über einen Abzweig durch die Trasse der *Siemensstraße* dem direkt südöstlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die in der überplanten Trasse der *Siemensstraße* liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung aufgegeben, bzw. zurückgebaut. Die neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden am östlichen und südlichen Rand des GI-Gebietes entlang geführt, und münden im Bereich der (ehemaligen) Trasse der *Siemensstraße* auf die bestehenden Zuleitungen zum Regenrückhaltebecken auf. Vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Vorklärung. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Wasser gedrosselt in einen namenlosen Vorfluter eingeleitet, der schließlich in den weiter südlich verlaufenden Axtbach mündet. Zur Sicherung der Leitungswege wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

c) Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers

Gemäß Runderlass des MUNLV „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004, richtet sich die Erfordernis einer Behandlung des

Niederschlagswassers nach dem Herkunftsbereich. Nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung fällt Niederschlagswasser von Dachflächen wie auch von Hof- und Fahrflächen in Gewerbe- und Industriegebieten mindestens in Kategorie II: *gering verschmutztes Niederschlagswasser, welches grundsätzlich einer Vorbehandlung bedarf*. Nach Ziffer 2.2 des Erlasses kann für Dachflächen (keine Metalldächer) und Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen (z. B. Umfahrten) von einer Behandlung abgesehen werden.

d) Brauchwassernutzung

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. für die Toilettenspülung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Betrieb genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die verfügbare Gewerbefläche soll möglichst weitgehend genutzt werden (s.o.), verwiesen wird auf die rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen - hier i.W. durch Erschließung - erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Für die bestehende Betriebsfläche sowie für die Erweiterungsfläche bestehen bereits Baurechte, so dass hier kein Ausgleichserfordernis gesehen wird. Die *Siemensstraße* wurde im Plangebiet bereits endausgebaut und auf der östlichen Seite mit einer Lindenreihe bepflanzt. Laut vorliegender Projektplanung können die Bäume nicht erhalten werden. Um den Eingriff ausgleichen zu können sind - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde - auf dem Betriebsgrundstück geeignete Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen durchzuführen. Der Graben wird planungsrechtlich gesichert.

Für den Ausbau der Straße *In der Axtbachaue* wird ein ca. 4 m bis 6 m breiter Streifen der Biotoptypen Acker und Laubwald überplant. Da die genaue Trassenführung noch nicht feststeht ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig zu erfassen und das aus dem Eingriff resultierende Ausgleichserfordernis zu quantifizieren. Die Kompensation für den Straßenausbau wird daher außerhalb des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens zwischen Gemeinde, Unterer Landschaftsbehörde und dem Fortsamt Bielefeld geregelt. Eine Ortsbesichtigung mit anschließendem Abstimmungsgespräch im Rathaus hat am 17. August bereits stattgefunden.

Ein Teil der Kompensation kann dann auch im Bereich der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB im Süden des Plangebietes erbracht werden.

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

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

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund des Umfeldes und der Randlage der **Dachlandschaft** zu. Zulässig sind Flachdach, Pultdach, Zeltdach oder Sheddach. Dachneigung / Dachgestaltung unterliegen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen keiner Beschränkung, werden daher auch in der vorliegenden Planung allgemein freigestellt.
- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigige Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Die Gestaltung größerer **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig und wird oft völlig unbefriedigend gelöst; durch Baumpflanzungen können diese wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Auch die optische Dominanz großer versiegelter Flächen kann durch kleinteilige Gliederung vermieden werden. Aus diesem Grund nimmt die Gemeinde hier spezielle Regelungen auf.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum und aus der Distanz wirksam werden, was bereits durch eine schmale Vorpflanzung mit Gehölzen vermieden werden kann.
- Zur Auflockerung des gestalterischen Gesamtbildes im Industriegebiet werden Regelungen zur **Begrünung** und **Bepflanzung** der **nicht überbauten Grundstücksflächen** getroffen.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II im Anhang der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB n.F. der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Verfügung zu stellen.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Firma Westphal hat die bereits rechtskräftig als GI ausgewiesenen Flächen im Erweiterungsbereich bereits erworben, der Bereich der Trasse der *Siemensstraße* befindet sich gegenwärtig noch im Eigentum der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Nach den bisherigen Abstimmungen mit den Beteiligten werden Maßnahmen zur Bodenordnung nach heutigem Stand nicht notwendig.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz auf Ebene des Entwurfes:

Geplante Teilflächen / Nutzungen		Größe in ha*
Teilbereich 1	Industriegebiet (GI)	2,71
	Wasserfläche / Graben	0,17
Teilbereich 2	Verkehrsfläche	1,45
	Fläche gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB	0,13
Gesamtfläche Plangebiet ca.		4,46

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

7. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 258 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Industriegebiet. Die vorliegende Planung soll Flächen für die Erweiterung der Firma Westphal sichern, die Erschließung erfolgt wie bisher über die *Dieselstraße*.

Die Straße *In der Axtbachaue* soll für das Industriegebiet als zweite Haupteerschließungsstraße ausgebaut werden, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Bau der B64n mit Anschlussbauwerk im Bereich der *Möhlerstraße*. Auf diese Weise kann der Schwerverkehr dann gezielt über *Möhlerstraße / Dieselstraße* bzw. *Möhlerstraße / Carl-Miele-Straße / In der Axtbachaue* das Industriegebiet anfahren.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 08.05.2007 bis 07.06.2007 statt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 über das Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden beraten und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Die **Offenlage** gemäß § 3(2) **BauGB** wurde vom 07.11.2007 bis 07.12.2007 durchgeführt. Von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden grundsätzliche Anregungen zur Erschließungsplanung vorgebracht, darüber hinaus konzentrierten sich die Anregungen i.W. auf die Themenbereiche Ausgleichsbedarf und Leitungstrassen einschl. Schutzstreifen.

Im Ergebnis wird, um der zukünftigen (überörtlichen) Bedeutung des o.g. Verkehrsweges zur Erschließung des Industriegebietes gerecht zu werden, die Verkehrsverbindung *In der Axtbachaue / Carl-Miele-Straße* im Rahmen der N-15. Änderung des FNP als Hauptverkehrsstraße neu dargestellt. Das Kap. 3.2 der vorliegenden Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Das bisherige langfristig angelegte und über die bestehende Bauleitplanung abgesicherte Verkehrskonzept ist in Folge der Überplanung der *Siemensstraße* nicht mehr umsetzbar. Daher erarbeitet die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Planung eine funktionale, zukunftsorientierte Alternative. Auf Grund des derzeitigen Planungsstandes zur B 64n mit nur einer Anbindung des Industriegebietes an der *Möhlerstraße* wird sich der Verkehr stark in östliche Richtung orientieren, was deutlich höhere Verkehrszahlen im Bereich des Industriegebietes zur Folge haben wird. Durch die Planung im Bereich der Straße *In der Axtbachaue* wird eine zweite, leistungsfähige Verkehrsachse für das zu erwartenden Verkehrsaufkommen gesichert.

Auch die Interessen des privaten Grundstückseigentümers wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt: Um ein Heranrücken der Straße an die Hofstelle zu vermeiden, wird der für die Planung erforderliche schmalen Streifen landwirtschaftlicher Nutzfläche südlich angrenzend an die vorhandene Straßenparzelle vorgesehen. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz für die vorliegende Planung entschieden. Im Verhältnis zur erheblichen Bedeutung des Straßenausbaus für das Verkehrsgerüst im Industriegebiet wird der (geringfügige) Eingriff in das Eigentum des Landwirtes als vertretbar angesehen. Darüber hinaus wird der Landwirt in die weiteren Gespräche bzgl. der Ausbauplanung einbezogen.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Planungsausschuss in der Sitzung im Januar 2008 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am 20.02.2008 den Bebauungsplan Nr. 258 als Satzung beschlossen.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2008