

# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 257**

**„Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“**

**Satzung, Juni 2007**

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

## **Teil I: Begründung**<sup>1</sup>

- 1. Planungsanlass und Planungsvorlauf**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und 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 Bebauungsplans**
  - 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 -

### **Anlage:**

- AKUS GmbH (12/2006): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- AVO (12/2006): Löschwasserberechnung für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Variantenrechnung für die Fa. Rippert, Am Hanewinkel
- Ing.-Büro Dr. Horsthemke (01/2007): Gemeinde Herzebrock-Clarholz Bebauungsplan Nr. 257 „Erweiterung Rippertgelände“ in Clarholz; Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser
- Ing.-Büro Lutermann (10/2006): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“, Ergänzung 02/2007 und 05/2007
- Junker und Kruse (12/2006): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- Röver, Beratende Ingenieure VBI (12/2006): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“

---

<sup>1</sup> Stand: Sitzung, Juni 2007

## Teil I: Begründung

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

Die Firma Rippert, hat Anfang 2006 der Verwaltung ihre Entwicklungsplanung dargelegt. Im Ergebnis besteht zur Sicherung des Standortes im Ortsteil Clarholz in den nächsten Jahren ein erheblicher Flächenbedarf im Bereich „Am Hanewinkel/Prozessionsweg“. Vor diesem Hintergrund plant der Betrieb eine Erweiterung seiner Produktions- und Lagerflächen in nördliche Richtung.

Das Betriebsgelände der Firma Rippert liegt östlich des Ortszentrums Clarholz. Die Produktionsgebäude des im Bereich Anlagentechnik tätigen Betriebes erstrecken sich auf den Bereich zwischen der Straße *Am Hanewinkel* und dem *Prozessionsweg*. Die Firma wird über die Straße *Am Hanewinkel* erschlossen; zwischen Straße und Produktions-/ Verwaltungsgebäude ist ein Teil der Mitarbeiter- / Besucherstellplätze angeordnet. Östlich der Produktions- und Lagerhallen befindet sich ein offener Lagerplatz.

Die Erweiterungsplanungen der Firma werden bauleitplanerisch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abgesichert. Überlegungen zur Entwicklung der Planung wurden bereits in mehreren Gesprächen unter Beteiligung der Gemeindeverwaltung, der Bezirksplanungsbehörde, des Planungsbüros Nagelmann und Tischmann, des Büros AKUS (Immissionsschutz) sowie der Abteilung Bauordnung des Kreises Gütersloh und der Geschäftsleitung der Firma Rippert erörtert. Daraus resultierte ein Rahmenkonzept, welches vom Büro Nagelmann und Tischmann am 14.08.2006 dem Planungsausschuss vorgestellt wurde. Auf dieser Basis fasste der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung am 13.09.2006 den Aufstellungsbeschluss für die N-14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“.

Das Plangebiet Nr. 257 endet im Norden etwa in Höhe des Einmündungsbereiches der Straße *Am Hanewinkel* auf die *Holzhofstraße*, im Nordosten und Osten begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. die um das Betriebsgebäude verlaufende Hecke den Bereich. Im Süden reicht der überplante Bereich bis an den *Prozessionsweg*, im Westen an die Straße *Am Hanewinkel*. Der Geltungsbereich umfasst neben einer parkähnlichen Gartenanlage mit 2 Wohngebäuden im Süden das sich nördlich anschließende Betriebsgelände nebst Erweiterungsfläche sowie im Norden und Osten Flächen für geplante Regenrückhaltebecken und hat eine Gesamtgröße von etwa 7,49 ha.

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

Die Firma Rippert besteht seit dem Jahr 1967 am Standort Clarholz und ist im Bereich Anlagentechnik tätig. Das Unternehmen beschäftigt rund 220 Mitarbeiter und expandiert weiter. Zur Standortsicherung des Betriebs am Standort Clarholz ist eine Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten dringend erforderlich. Zwingend notwendig ist dabei die Einbindung der erforderlichen baulichen Maßnahmen in die vorhandenen Betriebsabläufe, d.h. eine Hallenerweiterung in Richtung Norden am Standort an der Straße *Am Hanewinkel*.

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 Rippert mit flexibler Grundstücksausnutzung; Sicherung bestehender und Schaffung weiterer Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen;
- b) Verbreiterung der Straße *Am Hanewinkel* / Veränderungen im Straßenraum zur besseren Befahrbarkeit für Lieferverkehr und Schwertransporte;
- c) Angemessene Einbindung in den Landschaftsraum durch Maßnahmen zur Eingrünung im Plangebiet;
- d) Untersuchung einer alternativen leistungsfähigen Erschließung und Anbindung über die *Holzhofstraße* und die Straße *Feldbusch* an das überörtliche Hauptverkehrsnetz (*Marienfelder Straße (L 806 / B 64)*).

Im Rahmen der landesplanerischen Vorabstimmung wurde deutlich, dass es sich bei dieser Planung nicht um eine Angebotsplanung für die Erweiterung eines gewerblich geprägten Bereiches sondern ausschließlich um eine Erweiterungsplanung für die hier ansässige Firma Rippert handeln kann. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Besitz der Fa. Rippert, lediglich die Flurstücke 454, 771 und 772 konnten trotz intensiver Verhandlungen bisher nicht erworben werden.

Da diese Flächen vom Grundsatz her einer zweckgebundenen Betriebsentwicklung zuzurechnen sind und eine Nichtüberplanung u.U. zu einem betriebsunabhängigen Baurecht gemäß § 34 BauGB mit einschränkenden Auswirkungen auf den Betriebsstandort führen kann, ist die Einbeziehung dieser Flächen in das Plangebiet erforderlich.

Eine Festsetzung als Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet für diese Flächen würde auf Grund des durch die Fa. Rippert bereits voll ausgeschöpften Lärmkontingentes (vgl. Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH), in Verbindung mit einer betriebsunabhängigen Entwicklungsmöglichkeit u.U. zu einer nicht erwünschten Betriebseinschränkung führen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung der drei o.g. Flurstücke als **landwirtschaftliche Nutzfläche**, so dass der Eigentümer die Fläche auch weiterhin als Grünland nutzen kann. Sollten die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt in das Eigentum der Firma Rippert übergehen, so sind die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) zu überprüfen um auch diesen Bereich (wenn auch mit Einschränkungen) gewerblich nutzen zu können.

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlage

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der südliche Bereich des Plangebiets (bis etwa auf Höhe der Einmündung der Straße *Heitkamp* auf die Straße *Am Hanewinkel*) wird bereits heute durch die Firma Rippert gewerblich genutzt und ist weitgehend versiegelt. Östlich des heutigen Betriebsgeländes verläuft eine lückige Hecke. Die sich nördlich anschließende betriebliche Erweiterungsfläche sowie der Bereich der Regenrückhaltebecken werden als Acker und Grünland genutzt. In Ost-West-Richtung durchzieht ein schmaler Entwässerungsgraben den Erweiterungsbereich; entlang der Straße *Am Hanewinkel* verläuft ein (in Teilbereichen zugewachsener) Graben. Die im Süden festgesetzte private parkartige Gartenanlage wird auch gegenwärtig schon als solche genutzt und stellt sich als Rasenfläche mit eingestreutem (altem) Baumbestand, einer Teichanlage sowie einer Pferdekoppel dar. Die beiden Wohngebäude in diesem Bereich gehören dem Betriebsinhaber bzw. seiner Familie.

Ein Teilbereich am südlichen Rand der Erweiterungsfläche wurde bereits als Parkplatzfläche genehmigt, Baumaßnahmen haben jedoch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Betriebs noch nicht stattgefunden.

Die **städtebauliche Situation** im östlichen Ortseinfahrtsbereich ist durch die großflächige gewerbliche Bebauung östlich und eine Gemengelage westlich der Straße *Am Hanewinkel* gekennzeichnet, an die sich weiter südwestlich ein Wohnsiedlungsbereich unmittelbar anschließt. Die Betriebsgebäude der Fa. Rippert erreichen Höhen von bis zu 16 m.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Vor der kommunalen Neugliederung wurde der Bereich in dem sich heute der Betrieb Rippert befindet für die gewerbliche Entwicklung des Ortsteils Clarholz ausgewiesen. 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. Dort konnte ein großflächiger, zusammenliegender Bereich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der Planbereich einschließlich der bestehenden Gewerbeflächen wird im **Gebietsentwicklungsplan GEP - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** - insgesamt als **Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich** dargestellt. Das **landesplanerische Abstimmungsverfahren** ist erforderlich und wurde parallel zur vorliegenden Planung im August 2006 eingeleitet.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** wird der Bereich der Firma Rippert gegenwärtig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und im Rahmen der N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu diesem Verfahren durchgeführt wird, als *Gewerbliche Baufläche, Fläche mit Nutzungsbeschränkung als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen* und *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* neu dargestellt. Darüber hinaus wird auch der Bereich westlich der Straße *Am Hanewinkel* (bisherige Darstellung *Fläche für die Landwirtschaft*) im Rahmen dieser FNP-Änderung gemäß der Bestandssituation als *Gemischte Baufläche* neu dargestellt.

Zu den planerischen Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet und zur Standortentscheidung wird auf die N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

### 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh. Durch die vorliegende Planung ist ein schmaler Entwässerungsgraben sowie ein Straßenseitengraben betroffen.

### 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. 257 sind **keine Altlasten** bekannt. 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 NRW<sup>2</sup>** 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 des derzeitigen Firmengeländes Rippert und ein kleinerer, sich nördlich anschließender Bereich wird 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-Westfalen<sup>3</sup>** 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.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen - wie auch in den benachbarten Plangebiet Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ und Nr. 255 „westlich Postweg“ geschehen - vorrangig zu reaktivieren. Aufgrund der innerbetrieblichen Produktionsabläufe ist in diesem Fall jedoch eine Erweiterung der Produktionskapazitäten am bestehenden Standort in nördliche Richtung notwendig.

Der o.g. Bereich schutzwürdiger Böden ist in seinem Urzustand nicht mehr vorhanden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens (i.W. Ackerbau) mit Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln führt zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens hin-

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück

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

sichtlich der Belange von Natur und Landschaft, gleichwohl wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus lassen sich Umweltauswirkungen ableiten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis darstellen.

Für den Betriebsstandort der Firma Rippert und die Sicherung von 220 Arbeitsplätzen ist der Ausbau des Produktionsstandortes im Zusammenhang mit den bestehenden Firmenflächen ohne durchgreifende Alternative. Hierfür eignet sich nur der nördlich anschließende Bereich, der in diesem Zusammenhang auch eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Betriebsflächen darstellt. Zudem kann auch diese Fläche über die Straße *Am Hanewinkel* erschlossen werden.

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

#### 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbebestandes und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Die Gemeinde strebt zum einen auf Grund der fehlenden Alternativen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbefläche an, zum anderen werden aber auch Abstufungen und Eingrünungen vorgenommen, um das Gebiet in der Ortsrandlage und gegenüber dem Umfeld angemessen einzubinden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO** und als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt.

Im **Gewerbegebiet (GE)** soll der Bestand planungsrechtlich gesichert und eine Erweiterung gemäß den Anforderungen des Unternehmens sowie der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde ermöglicht werden. Zum Schutz des südlich an den *Prozessionsweg* angrenzenden *Reinen Wohngebietes* vor sonstigen Immissionen (Erschütterungen, Gerüche, Staub) wird das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterteilt, die sich i.W. durch die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sowie die *Abstandsklassen* gemäß Abstandserlass NRW (MBI. 1998, S. 744, Anhang 1 *Abstandsliste*) unterscheiden. Im südlichen Teilbereich (GE2 und GE2\*), welches dem Reinen Wohngebiet am Nächsten liegt, sind Betriebe und Anlagen der *Abstandsklassen I bis V* und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Im nördlichen Teilbereich (GE1) werden Betriebe und Anlagen der *Abstandsklassen I bis IV* und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN1)** sind gemäß § 8 BauNVO nur Betriebsabläufe zulässig, die das Wohnen im Sinne der BauNVO „nicht wesentlich stören“ und nach § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet (wohnverträglich) zugelassen werden könnten. Der

vorhandene Bestand fügt sich in diesen Rahmen ein. Ergänzend wird eine Regelung aufgenommen, nach der Betriebe und Anlagen der *Abstandsklassen I bis V* gemäß Abstandserlass NRW und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten in diesem Bereich unzulässig sind.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN2)** sind gemäß § 8(3) Nr.1 BauNVO nur die betriebsgebundenen, bestehenden Wohnnutzungen zulässig.

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

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen unbedingt gewerblich zweckgebunden für die Betriebserweiterung der Firma Rippert zu nutzen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, peripherer Standort, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Ortsbild und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO. Ausgeschlossen werden im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1(6) und (9) BauNVO neben **Vergnügungsstätten** und **Bordellen** insbesondere auch **Einzelhandelsbetriebe**.

**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 *Erweiterung des Gewerbebetriebs Rippert* ausgeschlossen.

Bezüglich Vergnügungsstätten ist auch anzumerken, dass es sich um einen Gewerbestandort nordöstlich des Siedlungsbereiches 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 und den Ortseingangsbereich.

### **Ausschluss von Einzelhandel**

Zentrales Planungsziel der vorliegenden Planung ist die bestimmungsgemäße Nutzung als betriebliche Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb Rippert. Die verfügbaren Gewerbeflächen im Plangebiet sollen der Firma zweckgebunden zur Verfügung stehen, zumal gewerbliche Erweiterungsflächen - im Anschluss an den Betriebsstandort - nur begrenzt verfügbar sind. Um die vorliegende Planung nicht durch unerwünschte Entwicklungen mit Einzelhandelsbetrieben zu gefährden, schließt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz diese im Plangebiet aus.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel 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. Beabsichtigt ist, dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe - unter der Prämisse einer geordneten Stadtentwicklung - davon profitieren. Verwiesen wird auf das Einzelhandelskonzept<sup>4</sup>, welches die Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Auftrag gegeben hat.

Herausragende städtebauliche Zielsetzungen der Kommune sind dabei Förderung, Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktionen sowie Schaffung eines attraktiven Einzelhandelsangebots im Ortsteil 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.

---

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

Die Ansiedlung von (zentrenrelevantem) Einzelhandel im Bereich des vorliegenden Plangebietes ist - vor dem Hintergrund die Einzelhandelsentwicklung im Ortsteilzentrums Clarholz zu sichern, stärken und eine geordnete Gemeindeentwicklung voranzutreiben - auszu-schließen. Auf das Einzelhandelskonzept, welches den o.g. Themenkreis umfassend untersucht wird ausdrücklich verwiesen.

#### 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 **Geschossflächenzahl (GFZ)** orientieren sich im Bestand an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO. Im Bereich der geplanten Betriebserweiterung wird - um die verfügbare Fläche effektiv und flexibel nutzen zu können - eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Im GEN1 wird die GFZ aufgrund der Ortseingansssituation mit einer abgestuften Bebauung zur Straße *Am Hanewinkel* auf 1,6 reduziert. Im GEN2 werden GRZ und GFZ für die bestehende Wohnnutzung bestandsorientiert festgesetzt.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird i.W. begrenzt, um in der Ortseinfahrtssituation insb. zur Straße *Am Hanewinkel* hin eine angemessene Größenordnung einzuhalten. **Als Ausnahme** kann ggf. je nach Höhe, Farbgestaltung oder Lage im Gebiet bzw. innerhalb des Betriebsgeländes eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen etc. sowie Siloanlagen zugelassen werden, um z.B. im Einzelfall innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.

**Hochregallager** bis zu einer Höhe von 25 m über dem Bezugspunkt sind **nur im GE zulässig**. Um eine aus städtebaulicher Sicht notwendige abgestufte Bebauung zur Straße *Am Hanewinkel* zu ermöglichen, sowie die optische Wirkung eines solchen Bauwerks auf das Wohngebiet am *Prozessionsweges* zu mindern, sind Hochregallager **im GE2\* und GEN1 unzulässig**. Darüber hinaus ist ein Mindestabstand von 20 m zur Straße *Am Hanewinkel* einzuhalten.

*Hinweis: Nach der erneuten Offenlage wurde die o.g. Festsetzung dahin gehend geändert, dass nunmehr zur Straße Am Hanewinkel ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten ist. Darüber hinaus soll die Anzahl der Hochregallager auf maximal drei festgelegt werden, wobei ein Hochregallager max. eine Grundfläche von 30 m x 70 m haben darf, zwei weitere nur eine Grundfläche von max. 30 m x 50 m haben dürfen.*

*Diese Regelung wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB konkretisiert.*

- Für den Bereich der beiden Wohnhäuser der Betriebsinhaber wird die offene Bauweise, für die übrigen Bereiche des Plangebiets die abweichende Bauweise festgesetzt. Für letztere gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude und -gruppen jedoch bis zu 250 m betragen darf.
- Für die o.g. Wohnhäuser orientieren sich die **überbaubaren Flächen** am Bestand, für die gewerblich genutzten Bereiche werden sie - um dem Betrieb Entwicklungsspielraum zu ermöglichen - möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Im Norden und Osten werden erforderliche Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angeordnet.

### 4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Firma Rippert erfolgt wie bisher über die Straße *Am Hanewinkel*, im Bereich der Erweiterungsflächen über einen, durch eine Pflanzflächen begrenzten Ein-/Ausfahrtbereich. Die **innere Erschließung** der gewerblichen Flächen erfolgt bedarfsorientiert auf den betriebseigenen Flächen. Im Bereich des Plangebietes wird für den geplanten Ausbau der o.g. Erschließungsstraße der bestehende Straßenseitengraben verrohrt werden. Im Gewerbegebiet sind **Stellplätze** nach den Vorgaben der BauNVO und nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken erforderlich und zulässig.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan hat die Gemeinde eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> in Auftrag gegeben, inwieweit die bestehende Erschließung über die Straße *Am Hanewinkel* ausreicht, verbessert werden kann oder ob eine Alternative zur bestehenden Erschließung möglich ist.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch zukünftig die Betriebsverkehre der Firma Rippert und der benachbarten Betriebe über die Straße *Am Hanewinkel* in Richtung *Schmäckerstraße* abgewickelt werden können. Eine Verschlechterung der Situation ist trotz geringfügig steigender Verkehre nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird der Ausbau der Straße *Am Hanewinkel*, im direkten Betriebsbereich bis hin zur Einmündung der *Holzhofstraße*, als unumgänglich angesehen, insbesondere um die Ein- und Ausfahrtbeziehungen der Fa. Rippert zu gewährleisten.

Untersucht wurde auch eine grundsätzliche Verlagerung der LKW-Verkehre in Richtung *Marienfelder Straße*. Dies erfordert jedoch tiefgreifende Veränderungen der vorhandenen Straßen-/ Wegeverbindungen bis hin zur Untersuchung neuer Trassen für die Anbindung an die *Marienfelder Straße*. Auf die Verkehrsuntersuchung wird ausdrücklich verwiesen.

### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen bzw. Hofstellen im Außenbereich. Da von den Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend Geräuschimmissionen ausgehen, hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein **schalltechnisches Gutachten**<sup>6</sup> beauftragt.

Die westliche Nachbarschaft wird i.W. durch die Bautischlerei Toppmöller geprägt und ist nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Da weder die dort ansässige Bautischlerei noch die angrenzende Möbelfabrik mischgebietsverträglich sind, werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (GE) angewandt. Der Außenbereich wird bzgl. seines Schallschutzanspruches regelmäßig dem Mischgebiet gleichgestellt.

Der Bebauungsplan „Schomäcker“ aus dem Jahre 1976 weist den Bereich südlich des *Prozessionsweges* als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aus. Nach Recherchen<sup>7</sup> in den Vorgängen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schomäcker“ ergeben sich erhebliche Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Dies kann letztendlich jedoch dahingestellt bleiben, da sich das Wohngebiet südlich des *Prozessionsweges* tatsächlich als „reines Wohngebiet“ darstellt.

---

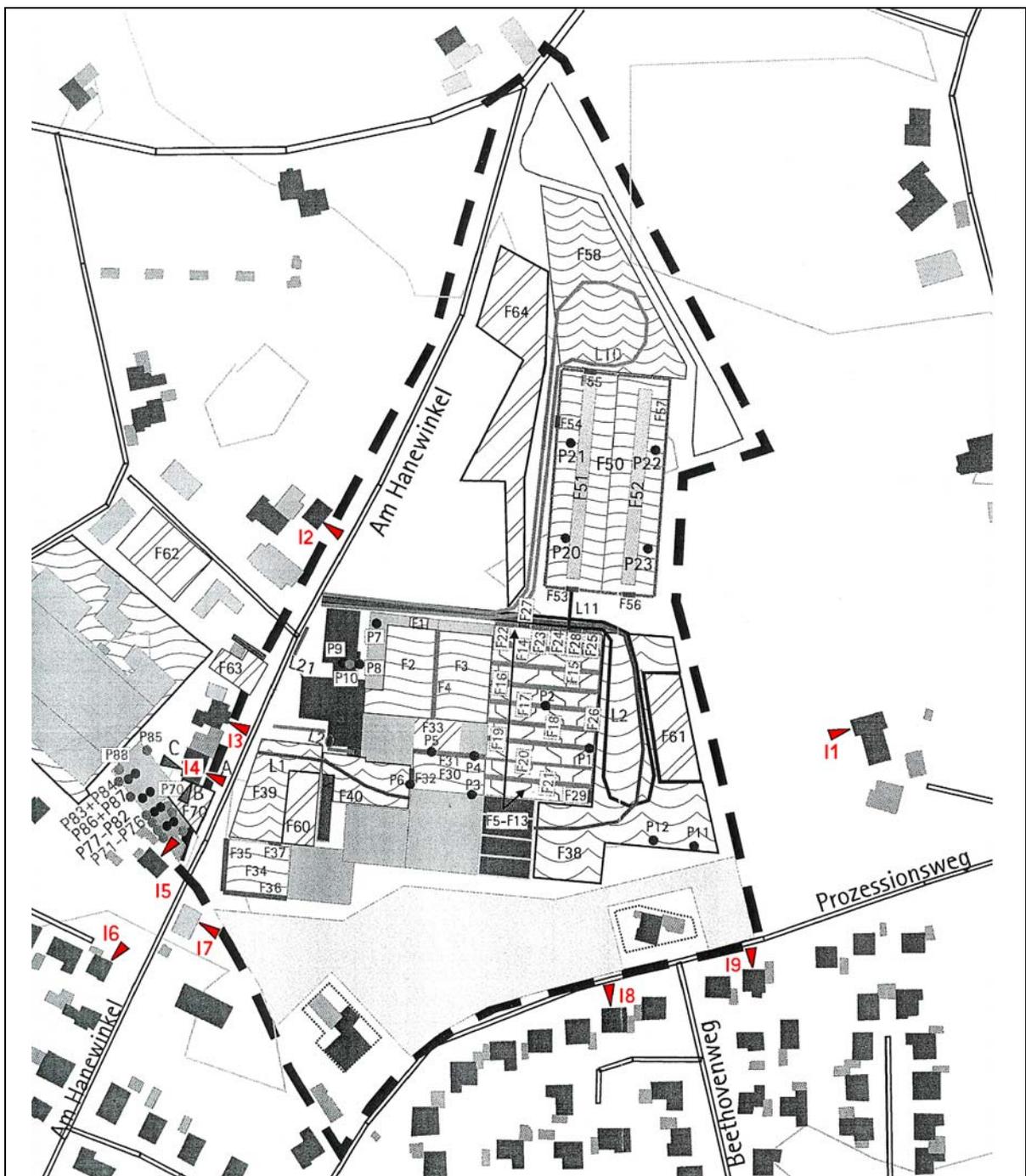
<sup>5</sup> Röver, Beratende Ingenieure VBI (12/2006): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“

<sup>6</sup> vgl. AKUS GmbH (12/2006): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

<sup>7</sup> vgl. Schreiben vom 01.02.2007 des Herrn Dr. Gronemeyer von der Kanzlei Brandi, Dröge, Piltz, Heuer & Gronemeyer

Die Berechnungen des Gutachters kommen zu dem Ergebnis, dass

- **tagsüber** die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten I1 bis I8 eingehalten werden (vgl. Einordnung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche als WR / MI / GE zu Beginn dieses Kapitels sowie Kartendarstellung), lediglich für den Immissionsort I9 (südöstlich des Plangebietes) wird bei einem 16-stündigen Betrieb der Firma Rippert der Richtwert (50 dB(A)) der TA Lärm für ein reines Wohngebiet um 5 dB(A) überschritten. Der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) wird dagegen eingehalten. Bei einem einschichtigen Betrieb (8 Stunden ab 7:00 Uhr) würde der Tages-Beurteilungspegel der Firma Rippert im Bereich des o.g. Immissionsortes den Richtwert für ein reines Wohngebiet einhalten und ausschöpfen.



Den Betrieb Rippert umgebende Immissionsorte  
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Anlage 2, Blatt1)

- **Nachts** werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I1 und I3 bis I7 eingehalten. An den Orten I2, I8 und I9 werden die Immissionsrichtwerte zwischen 2 dB(A) und 8 dB(A) überschritten.

Durch relativ einfache **Maßnahmen** wie Schließen von Rauch-Wärme-Abzügen und Fenstern sowie durch Schalldämpfer und ggf. Austausch des Klimagerätes und organisatorische Optimierung der Parkplatznutzungen während der Nacht kann der Nacht-Richtwert an den Immissionsorten I2 und I8 eingehalten werden. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.

Am Immissionsort I9 können durch o.g. Maßnahmen 40 dB(A) nachts erreicht und somit der **Richtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten** werden. Weitere Pegelminderungen, die eine relevante Auswirkung auf den nächtlichen Gesamt-Pegel am Immissionsort I9 haben, sind hier nicht möglich. Vor diesem Hintergrund vertritt der Gutachter die Auffassung, dass am Immissionsort I9 nachts **keine** Pegel von  $\leq 35$  dB(A) möglich sind; **der Nacht-Richtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete kann hier nicht eingehalten werden.**

Es ist daher zu prüfen, ob die Eigentümer / Bewohner in diesem Bereich - auch vor dem Hintergrund erheblicher Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Schomäcker“ - die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm in einem reinen Wohngebiet für sich beanspruchen können. Der in § 50 BImSchG verankerte „Trennungsgrundsatz“ bestimmt, dass zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete einerseits und die der gewerblichen Nutzung dienenden Gebiete andererseits möglichst nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden sollen. Dies gilt jedoch grundsätzlich nur für Neuplanungen.

Herr Rechtsanwalt Dr. Gronemeyer - von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beauftragt - hat mit Schreiben vom 01.02.2007 zur o.g. Problematik des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe am Standort 'Rippert' wie folgt Stellung genommen:

*Bei vorhandenen Gemengelagen verpflichtet eine ausdifferenzierte Rechtsprechung die Nutzer der konfliktträchtigen aneinander grenzenden Gebietsarten zur gegenseitigen Rücksichtnahme.*

*vgl. grundlegend BVerwG, Urt. v. 12.12.1975 — 4 O 71/73 (Tunnelofen) —, DVBl. 1976, 214*

*Diese Grundsätze wurden in Ziff. 6.7 der TA-Lärm 1998 verankert. Danach können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkung vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebieteskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dieses nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Voraussetzung ist des Weiteren, dass der Stand der Lärm-minderungstechnik eingehalten wird.*

*Wohngebiete neben Industriegebieten genießen danach ein geringeres Maß an Lärm-schutz als Wohngebiete ohne Industriegebetsnähe. Andererseits darf von der industriellen Nutzung nicht das Maß an Lärm ausgehen, wie von einem Industriegebiet fernab jeglicher Wohnnutzung. Im Ergebnis ist somit ein Mittelwert zu bilden, also ein Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten von Wohn- und Industriegebieten. Dieser Mittelwert ist kein arithmetischer Mittelwert sondern ein Wert, der die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Wohngebietes und die Vorbelastung als einen schutzmindernden Umstand*

vgl. BVerwG, Beschl. v. 29.10.1984 – 7 B 149/84 –, NVwZ 1985, 186 = DVBl. 1985, 397

*berücksichtigt.*

*Diese Entwicklung der Rechtsprechung und ihre Konkretisierung durch Ziff. 6.7 der TA-Lärm hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 13.05.2004 – 4 BN 15/04 –, zitiert nach Juris bekräftigt und ausgeführt, dass das Trennungsgebot für die Überplanung einer bereits bestehenden Gemengelage (hier: zwischen Gewerbe und Wohnen) keine strikte Geltung beansprucht und der Trennungsgrundsatz insbesondere dann Ausnahmen zulässt, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat.*

vgl. hierzu auch BVerwG, Beschl. v. 20.01.1992 – 4 B 71/90 –, NVwZ 1992, 663

*Unter dieser Prämisse ist es vorliegend gerechtfertigt, an den Wohngebäuden südlich des Prozessionsweges die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zuzulassen.*

*Bei dem Nebeneinander der gewerblichen Nutzung, insbesondere der Fa. Rippert, unter der Wohnbebauung handelt es sich um eine **gewachsene Gemengelage**. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Fa. Rippert und auch weitere, insbesondere holzbearbeitende Betriebe an dem Standort bereits ansässig waren, als der Bebauungsplan „Schomäcker“ als Grundlage der Wohnbebauung südlich des Prozessionsweges aufgestellt wurde. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist die unmittelbare Nachbarschaft der geplanten Wohnnutzung zur vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht hinreichend berücksichtigt worden, was sich aus den Auflagen zur Genehmigung des Bebauungsplanes „Schomäcker“ durch den Regierungspräsidenten Detmold eindeutig ergibt. Hätte der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Auflage des Regierungspräsidenten zutreffend umgesetzt, so wäre zumindest die 1. Baureihe am Prozessionsweg nie als reines Wohngebiet ausgewiesen worden, sondern von vornherein als allgemeines Wohngebiet.*

*Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Grundstückseigentümer am Prozessionsweg die unmittelbare Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb nicht nur kannten, sondern auch immer für sich akzeptiert haben. **Jedenfalls besteht das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit Jahrzehnten und ohne größere Probleme.***

*Schließlich muss konstatiert werden, dass durch die von der Fa. Rippert vorgesehenen Schallminderungsmaßnahmen und der darauf aufbauenden Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.*

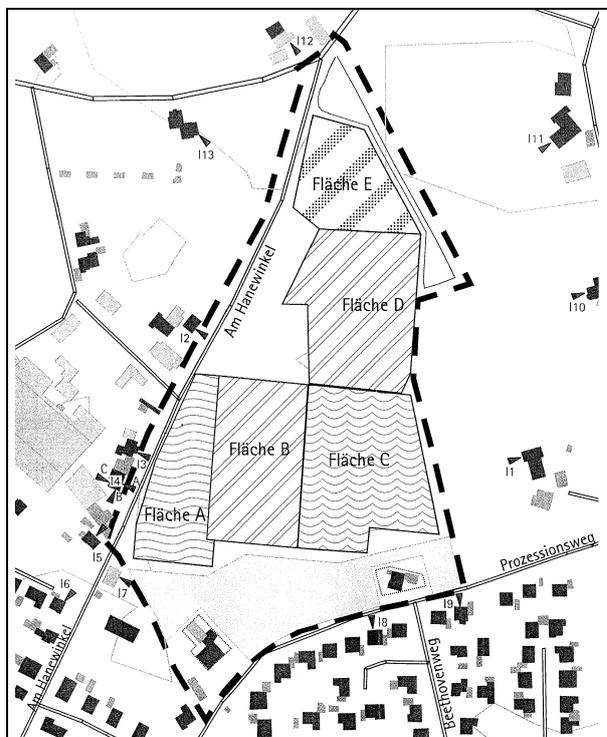
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hinsichtlich des Schallschutzes im Bebauungsplan Nr. 257 entschließt sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das Plangebiet durch Festsetzung von „**immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln**“ L<sub>w</sub>“ in dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück (IFSP) zu gliedern. Als Bearbeitungs- und Abwägungsgrundlage wird ausdrücklich auf das o.g. **schalltechnische Gutachten** verwiesen.

Die Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) erfolgt in folgenden Schritten:

- Zunächst werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den vorhandenen, nächstgelegenen Wohnhäusern ermittelt. Diese Werte stellen die maximal zulässige Summe aller Geräuschquellen an diesen Häusern bei voller gewerblicher Ausnutzung im Umfeld dar. Sie liegen somit „auf der sicheren Seite“, da hiervon in der Realität eher kaum auszugehen ist.

- Diese Werte werden unter Einbeziehung vorhandener Betriebe und Gewerbeflächen (= bestehende Rechte und Vorbelastung) umgerechnet und als mögliche Geräuschkontingente auf das grob nach Planungszielen vorgegliederte Plangebiet verteilt.
- Im Ergebnis wird somit jedem Quadratmeter des Betriebsgrundstücks ein Emissionskontingent zugeordnet, das individuell durch den Betrieb geplant und ausgenutzt werden kann. Jeder Betrieb verfügt dann über einen genau bestimmten zulässigen Geräuschimmissionsanteil an den kritischen Häusern in der Nachbarschaft.

Diese Vorgehensweise ist immissionschutzrechtlich gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten eindeutig umzusetzen. Ein „Windhundverfahren“ wird ausgeschlossen: die ersten Betriebe könnten ansonsten die Grenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern ausschöpfen, so dass spätere Betriebe kaum noch Spielraum besitzen würden. Verwiesen wird ausdrücklich auf die ausführliche Darstellung im Schallgutachten (Anlage 5).



|           |   |
|-----------|---|
| Fläche A: | 64/53 dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts, |
| Fläche B: | 64/48 dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts, |
| Fläche C: | 64/51 dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts, |
| Fläche D: | 73/56 dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts, |
| Fläche E: | 73/59 dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts. |

Lageplan - Vorschlag zur Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (IFSP)

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Anlage 6)

Im Ergebnis werden der Firma Rippert durch die Festsetzung der o.g. IFSP Geräuschkontingente zugeordnet, die den geplanten **erweiterten Betrieb ermöglichen** sowie z.T. noch Reserven beinhalten. Darüber hinaus wird die **Geräusch-Immissionsbelastung in der Nachbarschaft** so **beschränkt**, dass dort die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Mit der Festschreibung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird an den Wohnhäusern südlich des Prozessionsweges die Einhaltung der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte garantiert. Damit werden nicht die arithmetischen Mittelwerte zwischen den Immissionsrichtwerten für ein reines Wohn-

gebiet (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) und einem Gewerbegebiet (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) festgeschrieben, sondern ein Immissionsrichtwert, der eine besondere Rücksichtnahme gegenüber der Wohnbebauung erkennen lässt.

Die in Festsetzung B.1.5 ergänzend eingeführte „Kappungsgrenze“ erlaubt eine Vereinfachung für nur wenig Lärm emittierende Betriebe.

Mit der Betriebserweiterung ist ein nur geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden, **verkehrsbedingte Immissionsschutzkonflikte** werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### 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; die Schmutzwasserentsorgung durch einen direkten Anschluss an die vorhandene Kanaltrasse. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser wird sichergestellt.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet voraussichtlich eine **Löschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der erste Löschangriff ist durch die Entnahmestelle im Bereich des Firmengeländes gesichert. In der Zwischenzeit kann eine Schlauchverbindung zur ca. 300 m entfernten Hauptleitung DN 400 in der *Schomäckerstraße* hergestellt werden, über die der o.g. Löschwasserbedarf sichergestellt<sup>8</sup> ist.

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).

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

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

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die im Plangebiet anstehenden Sandböden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit, jedoch auch hohe Grundwasserstände auf.

---

<sup>8</sup> vgl. AVO (12/2006): Löschwasserberechnung für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Variantenrechnung für die Fa. Rippert, Am Hanewinkel

Die Möglichkeiten einer Versickerung / Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Plangebiet wurde gutachterlich<sup>9</sup> geprüft. Im Ergebnis lassen die hydrogeologischen Gegebenheiten der Planungsfläche auf sehr starke Schwankungen der Grundwasserstände schließen. Neben der nachgewiesenen ausreichenden Durchlässigkeit setzt die Errichtung von Versickerungsanlagen gemäß DWA - A 138 einen Flurabstand voraus, der für die Mächtigkeit des Sickerraumes ein Mindestmaß von 1,0 m gewährleistet (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand). Dies gilt auch nach dem Runderlass des MURL (NRW) vom 18.05.1998. Der sandunterlagernde Verwitterungslehm bildet eine weitgehend geschlossene Stauschicht für den vertikalen Grundwasserfluss, so dass die Entwässerung der oberflächennahen Sandschichten nur über einen begrenzten Querschnitt in horizontaler Richtung erfolgen kann. In den Wintermonaten mit vegetationsbedingtem geringem Grundwasserverbrauch ist mit sehr geringen Grundwasserflurabständen (ca. 0,20 m) zu rechnen.

Aufgrund der geringen Flurabstände, und der als Abflussbarrieren wirkenden wasserstauenden Schichten im Untergrund wird von der Errichtung einer Versickerungsanlage abgeraten. Statt dessen wird - wie bereits vorgesehen - empfohlen Regenwasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zuzuführen. Geplant ist:

- den bestehenden flachen Entwässerungsgraben (verrohrt) entlang der Plangebietsgrenze nach Norden zu führen und dort in den Straßenseitengraben der Straße *Am Hanewinkel* einzuleiten;
- im Norden und Osten des Plangebiets jeweils ein Regenrückhaltebecken anzulegen, die durch eine Rohrleitung - die parallel zu dem o.g. verrohrten Entwässerungsgraben verläuft - miteinander verbunden sind. Über ein Drosselbauwerk wird das Niederschlagswasser dann ebenfalls dem Straßenseitengraben der Straße *Am Hanewinkel* zugeführt, welcher in den *Jordan* mündet.

Um der begrenzten Leistungsfähigkeit des *Jordan* Rechnung zu tragen, wird die Rückhalteanlage<sup>10</sup> auf **3 l/s\*ha Drosselabfluss** und auf ein **20 jähriges Regenerignis** erweitert. Damit ergibt sich ein bereit zu stellendes Rückhaltevolumen von **723 m<sup>3</sup>**.

Die Details bzgl. der Umlegung des Entwässerungsgrabens und der Anlage der Regenrückhaltebecken werden außerhalb dieses Verfahrens zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro (K+S, Kanal + Straße Ingenieurgesellschaft mbH in Rheda-Wiedenbrück) und dem Kreis Gütersloh geregelt.

### 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. Hiernach fallen sowohl Dachflächen wie auch 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 jedoch für Dachflächen (keine Metalldächer) und Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen (z. B. Umfahrten) von einer Behandlung abgesehen werden.

---

<sup>9</sup> Ing.-Büro Dr. Horsthemke (01/2007): Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

<sup>10</sup> K+S Ingenieurgesellschaft mbH (12/2006): Vorplanung der Regenentwässerung für das nördliche Erweiterungsgebiet

Flächen, auf denen Be- und Entladevorgänge von LKW stattfinden, LKW-Parkplätze und größere Mitarbeiterparkplätze erhalten eine **Regenklärung** nach Vorgabe des Erlasses. Die zugehörigen Entwässerungsleitungen werden separat vom übrigen Netz geführt, um unnötige hydraulische Belastungen der Vorbehandlungsanlagen zu vermeiden.

#### 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 können (s.o.). Die Plankonzeption sieht im Bereich der Regenrückhaltung eine randliche Eingrünung nach Osten mit standortheimischen Laubgehölzen vor, die weiter südlich in eine private Grünfläche (Heckenpflanzung) übergeht. Zu Details bzgl. Pflanzabstand, Artenwahl etc. wird auf die **Eingriffsbilanzierung** verwiesen. Im Westen ist eine Pflanzfläche zwischen Straße und Werksgelände vorgesehen, die auch den Ein-/Ausfahrt-Bereich begrenzt. Die Regenrückhaltebecken sollen naturnah ausgeführt und ggf. randlich bepflanzt werden.

#### b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten 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. Dieses leistet die Planung auf Grundlage der **Eingriffsbilanzierung**<sup>11</sup>, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Neben einer *Bestandsaufnahme* und *Bewertung* der Flächen beinhaltet sie auch *Maßnahmen zur Eingriffsminimierung* und *Grünordnung*. Die Bilanzierung ergibt ein **Defizit von 30.608 Biotopwertpunkten**; bei einer Aufwertung um 4 Punkte / m<sup>2</sup> (z.B. durch Aufforstung heutiger Ackerflächen [Grundwert A = 2] mit standortheimischen Laub- und Nadelgehölzen [Grundwert P = 6]) entspricht dies einer Aufwertung von 7.650 m<sup>2</sup> externer Ausgleichsfläche.

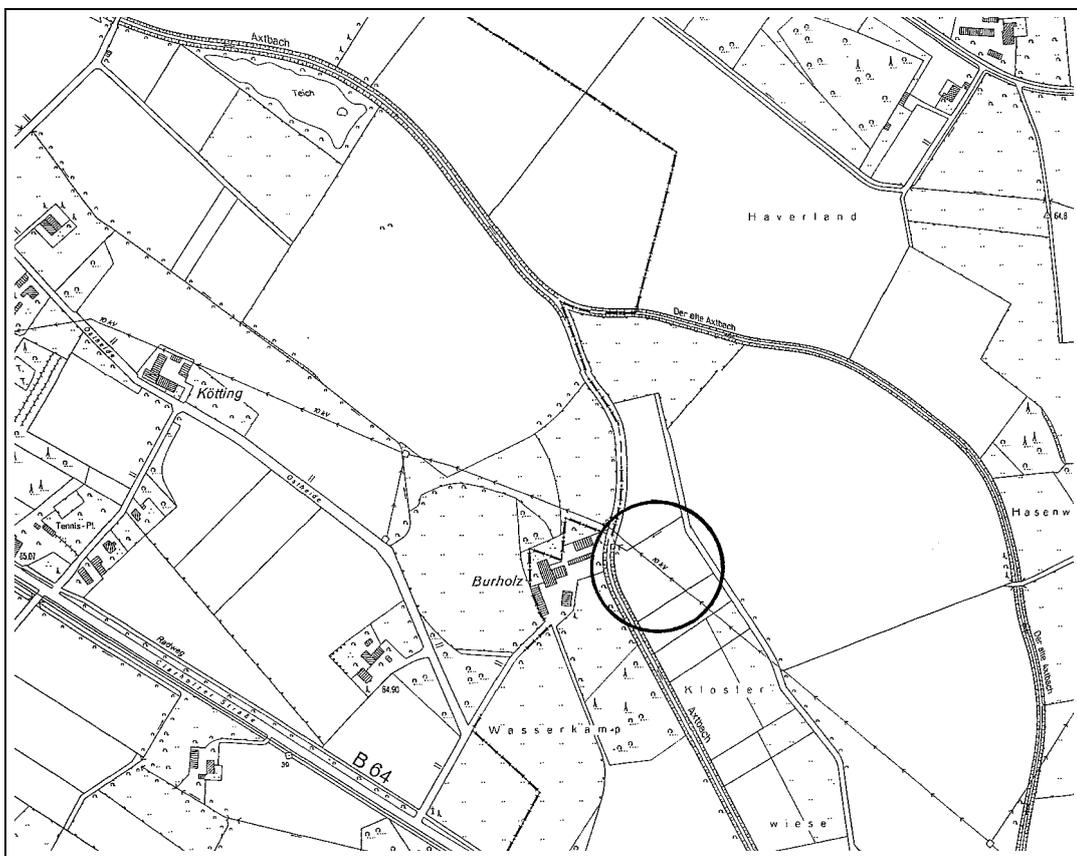
Die heutigen Grünlandflächen im mittleren Bereich des Plangebiets (Flurstücke 454, 771 und 772) stehen absehbar nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Diese Flächen werden daher als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festgesetzt. Da die aktuelle Ausbauplanung der Fa. Rippert ausschließlich die übrigen Planbereiche nutzt, sind im Bereich der o.g. Grünlandflächen keine Eingriffe zu erwarten. Die Grenze zwischen den o.g. Grünlandflächen und den (geplanten) Gewerbeflächen der Fa. Rippert wurden mittlerweile durch Flächentausch begradigt.

---

<sup>11</sup> Ing.-Büro Lutermann (10/2006): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“, Ergänzung 02/2007 und 05/2007

Der Bebauungsplan setzt auf der Ostseite die Neuanlage einer mindestens 5 m breiten durchgehenden Baum- und Strauchhecke mit standortheimischen Arten fest. Im nördlichen Abschnitt (oberhalb Wiesengrabens) ergibt sich durch das nach Nordosten leicht ansteigende Gelände ein Höhenunterschied (bis ca. 1,2 m) zum zukünftigen Betriebsgelände, der durch Winkelstützen abgefangen werden soll. Vor dieser Winkelstütze ist eine ca. 5 m breite Heckenpflanzung vorgesehen.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und der Fa. Rippert wird als **externe Kompensation** die Nutzungsentensivierung und Neugestaltung eines Grundstücks westlich von Clarholz (Gemarkung Clarholz, Flur 17, Flurstück 53) mit 9.229 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgeschlagen (vgl. nachfolgende Abbildung). Hier kann der **Ausgleich** für die vorgenannte Planung **vollständig erbracht** werden.



Externe Kompensationsfläche für das Bauvorhaben 'Rippert' (ohne Maßstab)

Folgende Kompensationsmaßnahmen sollen hier umgesetzt werden:

- Entwicklung eines naturnahen Uferstreifens von ca. 20 m Breite am Axtbach durch Abtrag des Oberbodens, flaches Ausmulden der Uferböschung und natürliche Sukzession.
- Anlage einer Kopfweidenreihe entlang des Grabens am Nordrand.
- Pflanzung einer 3-reihigen Strauch- und Baumhecke am Ost- und Südrand (nach Beseitigung der standortfremden Gehölze).
- Entwicklung der Freiflächen durch natürliche Sukzession oder, sofern eine entsprechende Bewirtschaftung sicher gestellt ist, als extensiv genutztes Grünland.

Zu Details bzgl. Bestandsaufnahme, Bewertung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen wird auf die **Eingriffsbilanzierung** verwiesen.

#### 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. Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** für Hauptdächer ab 18° Dachneigung für Wohn-, Büro-, Sozialgebäude ermöglicht die heute i.a. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

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

## 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 der Begründung** beigefügt und wurde .

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

## 6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Firma Rippert hat den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet bereits erworben und beabsichtigt auch die übrigen Flächen noch zu erwerben. 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:

| <b>Geplante Teilflächen / Nutzungen</b>             | <b>Größe in ha*</b> |
|---|---------------------|
| Gewerbliche Bauflächen, GE / GEN                    | 4,93                |
| Fläche für die Landwirtschaft                       | 0,56                |
| private Grünfläche (Park mit Teich und Reitanlagen) | 0,99                |
| private Grünfläche (Gebietsabpflanzung)             | 0,11                |
| Flächen gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB                    | 0,41                |
| Verkehrsfläche                                      | 0,49                |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>                  | <b>7,49</b>         |

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

## 7. Zusammenfassung und Hinweise zur Abwägung

### a) Zusammenfassung, Auswirkungen der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 257 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbefläche am Ortsrand von Clarholz. Das Gewerbegebiet soll Flächen für die standortgebundene Erweiterung der Firma Rippert sichern. Die Erschließung der Firma Rippert erfolgt wie bisher über die Straße *Am Hanewinkel*. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan hat die Gemeinde geprüft inwieweit die bestehende Erschließung verbessert werden kann bzw. ob eine Alternative zur bestehenden Erschließung möglich ist.

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

Am 28.09.2006 fand in den Räumlichkeiten der Fa. Rippert ein frühzeitiges Erörterungsgespräch (Scoping-Termin) im Sinne des § 4(1) BauGB statt, auf das Protokoll wird verwiesen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB sowie die **Beteiligung der Behörden** gemäß § 4(1) BauGB wurde im Oktober / November 2006 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange dienen neben den vorliegenden Gutachten als Grundlage für den Planentwurf.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Offenlagebeschluss.

Die **Offenlage** gemäß § 3(2) **BauGB** wurde im März / April 2007 durchgeführt. Von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i.W. Anregungen zu den Themenbereichen Verkehr, Gebäudehöhen und Immissionsschutz vorgebracht. Im Ergebnis wird die Planung hinsichtlich der sonstigen Immissionen (Erschütterungen, Gerüche, Staub) und der Ausschlussbereiche für den Standort eines möglichen Hochregallagers ergänzt. Weiterhin wurden die Kapitel 4.1, 4.3 und 4.6 unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes, der Verkehrsuntersuchung und der geänderten Eingriffsbilanzierung überarbeitet. Da auch die Grenze zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und gewerblicher Baufläche im Westen des Plangebietes durch Flächentausch begradigt wurde, ergab sich die Notwendigkeit einer **erneuten Offenlage**.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum erneuten Offenlegungsbeschluss.

Die Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung im Februar 2007 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am 19.06.2007 den Bebauungsplan Nr. 257 als Satzung beschlossen.

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

Herzebrock-Clarholz, im Juni 2007