

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, im Ortsteil Clarholz:

N-14. Änderung des FNP und Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 257 liegt östlich des Ortszentrums Clarholz und 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.

Neben den o.g. Flächen umfasst die N-14. Änderung des FNP auch noch die Gemengelage westlich der Straße *Am Hanewinkel* sowie einen ca. 70 m breiten Streifen östlich des Bebauungsplangebietes (dieser soll ökologisch aufgewertet und als Kompensationsfläche entwickelt werden) und reicht im Norden bis zu einem Verbindungsweg zwischen der *Holzhofstraße* und *Prozessionsweg*.

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 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*.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit der vorliegenden Planung folgende Zielsetzung:

- 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)).

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage der Vorentwürfe der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes einschließlich des für beide Verfahren zusammen erarbeiteten Umweltberichtes wurden Ziele, Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt.

Weitere Abwägungsmaterialien wurden gesammelt, indem die Fachbehörden ausdrücklich gebeten wurden, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Im Vorfeld des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4(1) BauGB hat zudem ein gemeinsamer Erörterungstermin im Sinne des Scoping mit einigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange stattgefunden.

Auf dieser Basis wurde dann - unter Berücksichtigung der vorgetragenen Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB - der Entwurf der o.g. Planungen sowie des Umweltberichtes ausgearbeitet. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als unerheblich bzw. als nicht schwerwiegend eingestuft. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden werden als erheblich aber hinnehmbar eingestuft; zu Details wird ausdrücklich auf den Umweltbericht verwiesen.

Eingriffswirkung und Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffswirkung und Ausgleichsflächenbedarf wurden durch das Ing.-Büro Lutermann erarbeitet; die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung *Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft* und wurde zusammen mit dem Vorentwurf vorgelegt und danach überarbeitet.

Im Ergebnis ergibt sich für die vorliegende Planung ein Kompensationsbedarf von **30.608 Wertpunkten**. Zur Kompensation des Eingriffs setzt der Bebauungsplan auf der Ostseite die Neuanlage einer mindestens 5 m breiten durchgehenden Baum- und Strauchhecke mit standortheimischen Arten fest. Im nördlichem Abschnitt (oberhalb Wiesengrabens) ergibt sich durch das nach Nordosten leicht ansteigende Gelände ein Höhenunterschied zum zukünftigen Betriebsgelände, der durch Winkelstützen abgefangen werden soll. Vor dieser Winkelstütze ist eine ca. 5 m breite Heckenpflanzung vorgesehen.

Da diese Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs nicht ausreichen wird das verbleibende Defizit - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh - in der Gemarkung Clarholz, Flur 17, Flurstück 53 erbracht. Auf dieser Fläche werden folgende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt:

- 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.

Entwässerung

Die Möglichkeiten einer Versickerung / Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Plangebiet wurde gutachterlich¹ 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 einen Flurabstand voraus, der für die Mächtigkeit des Sickerraumes ein Mindestmaß von 1,0 m gewährleistet. 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 keine Versickerungsanlage errichtet. Statt dessen wird das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zugeführt. Es ist geplant:

- 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.

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.

Altlasten

Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind im Plangebiet **keine Altlasten** bekannt, auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil von Plankarte und Begründung.

Immissionen durch gewerblichen Lärm

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**² beauftragt.

¹ Ing.-Büro Dr. Horsthemke (01/2007): Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

² vgl. AKUS GmbH (12/2006): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Die westliche Nachbarschaft wird i.W. durch eine Bautischlerei 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 in den Vorgängen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schomäcker“ ergeben sich erhebliche Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des Planes. Dies kann letztendlich jedoch dahingestellt bleiben, da sich das Wohngebiet südlich des *Prozessionsweges* tatsächlich als „reines Wohngebiet“ darstellt.

Die Berechnungen des Gutachters kommen zu dem Ergebnis, dass

- **tagsüber** die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm i.W. eingehalten werden, lediglich für einen Immissionsort 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.
- **Nachts** werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten i.W. eingehalten. An drei Immissionsorten werden die Richtwerte 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 sowie organisatorische Optimierung der Parkplatznutzungen während der Nacht kann auf diese Weise der Nacht-Richtwert an zwei Immissionsorten eingehalten werden. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.
An einem Immissionsort südöstlich des Plangebietes 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 an diesem Immissionsort haben, sind nicht möglich. Vor diesem Hintergrund vertritt der Gutachter die Auffassung, dass an diesem Immissionsort nachts **keine** Pegel von ≤ 35 dB(A) möglich sind; **der Nacht-Richtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete kann hier nicht eingehalten werden.**

Es wurde daher durch einen Fachanwalt geprüft, 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.

Im Ergebnis können an den Wohngebäuden südlich des *Prozessionsweges* die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugelassen werden. Bei dem Nebeneinander der gewerblichen Nutzung, insbesondere der Fa. Rippert, und der Wohnbebauung handelt es sich um eine **gewachsene Gemengelage**. Die Fa. Rippert und auch weitere, insbesondere holzbearbeitende Betriebe waren an dem Standort bereits ansässig, als der Bebauungsplan „Schomäcker“ - als Grundlage der Wohnbebauung südlich des *Prozessionsweges* - aufgestellt wurde. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 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, sondern von vornherein als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

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

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**“ (IFSP) zu gliedern. Diese Vorgehensweise ist immissionschutzrechtlich gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten eindeutig umzusetzen. 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 Wohngebiet (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.

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

Zur Schallschutz-Thematik wird ausdrücklich auf das o.g. Gutachten, die Begründung zum Bebauungsplan und den Umweltbericht verwiesen.

Neben den vorgenannten Themen ergaben sich aus den städtebaulichen, landschaftspflegerischen und nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen Anforderungen an die Planung, die bereits frühzeitig im städtebaulichen Konzept und in den Planfestsetzungen aufgegriffen worden sind. Zu nennen sind hier i.W.:

- Planerische Festsetzungen v.a. durch Vorgaben zur Lage, zur Größenordnung und zum Bauvolumen;
- baugestalterische Regelungen, welche die angrenzende Wohnnachbarschaft berücksichtigen und eine Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum sichern.
- Angemessene Einbindung in den Landschaftsraum durch grünordnerische Festsetzungen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die N-14. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 257 wurden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB mit gemeinsamer Umweltprüfung durchgeführt.

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. Umweltrelevante Anregungen betrafen i.W. landschaftspflegerische Belange, Belange des Bodenschutzes, die Entwässerung des Plangebietes, den Immissionsschutz, Abstände, die verkehrliche Erschließung etc.. Diese Fragen konnten im weiteren Verfahren angemessen geklärt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in der Sitzung am 27.11.2006 zur Beratung vorgelegt und dienten neben den vorliegenden Gutachten als Grundlage für den Planentwurf. In der Sitzung am 26.02.2007 wurde das Plangebiet am östlichen Rand im südlichen Teilabschnitt um 5 m erweitert, und der Offenlegungsbeschluss erneut gefasst.

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 (insb. des Hochregallagers) 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 der Begründung zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes, der Verkehrsuntersuchung und der geänderten Eingriffsbilanzierung überarbeitet.

Da die Grenze zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und gewerblicher Baufläche im Westen des Plangebietes durch Flächentausch begradigt wurde, ergab sich die Notwendigkeit einer **erneuten Offenlage** des Bebauungsplanes gemäß § 3(2) BauGB. Diese wurde im Mai 2007 durchgeführt. 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 Festsetzung bzgl. geplanter Hochregallager wurde nach der erneuten Offenlage dahin gehend konkretisiert, 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 erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

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 die **N-14. Änderung des FNP festgestellt** und den **Bebauungsplan Nr. 257 als Satzung beschlossen**.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat sich für die Einleitung des Verfahrens zur N-14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ entschieden, um die Erweiterung der bestehenden Gewerbenutzung im Bereich der Straße *Am Hanewinkel* planerisch vorzubereiten. Grundsätzlich ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Aufgrund der innerbetrieblichen Produktionsabläufe ist in diesem Fall jedoch eine Erweiterung der Produktionskapazitäten am bestehenden Standort in nördliche Richtung notwendig. Der Ausbau des Produktionsstandortes, der zur Sicherung von 220 Arbeitsplätzen beiträgt, ist im Zusammenhang mit den bestehenden Firmenflächen ohne durchgreifende Alternative.

Darüber hinaus sind im Planverfahren keine Sachverhalte erkennbar geworden, die eine Änderung des Plankonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanes nach sich ziehen würden. Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Gemeinde somit für den Abschluss der Planverfahren entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert.

Herzebrock-Clarholz, im Juni 2007