

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz:

Bebauungsplan Nr. 256 „Brocker Straße / Clarholzer Straße“

Teil II: Umweltbericht

Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB:

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 256 – Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.3 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Entwurf (erneute Offenlage) Januar 2010, Nachtrag März 2010

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des B-Planes Nr. 256 - Kurzdarstellung

Der **Bebauungsplan Nr. 256 „Brocker Straße / Clarholzer Straße“** liegt im Ortseingangsbereich des Ortsteils Herzebrock, südlich der *Clarholzer Straße* (B 64).

Überplant werden angrenzend an die Bundesstraße ein Haushaltswarengeschäft sowie eine Kfz-Reparaturwerkstatt, je ein Wohngebäude mit Garten im Bereich *Feldmannsweg* und *Brocker Straße*. Der zentrale und südliche Bereich des Plangebietes werden durch ehemalige Gewerbehallen und i.W. versiegelte / geschotterte Hofflächen geprägt. Die Hallenbauten müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung abgerissen werden. Im Süden schließt sich 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung an den überplanten Bereich an.

Durch die Aktivierung dieser Gewerbebranche im Siedlungszusammenhang wird ein kleineres Wohnquartier mit Reihenhausbebauung auf ca. 17 vorgeschlagenen Baugrundstücken entstehen. Nutzungsmaße wie Grund- und Geschößflächenzahl, Begrenzung der Trauf-/Firsthöhen etc. orientieren sich an der Bebauung in der Nachbarschaft. Die Gestaltung der Gebäude wird auf das Umfeld abgestimmt.

Das Plangebiet wird an die östlich angrenzende *Brocker Straße* angebunden, diese mündet weiter nördlich auf die *Clarholzer Straße* (B 64) auf. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger bewältigt werden. Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Zu den **stadtplanerischen Rahmenbedingungen** und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 256 verwiesen.

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA	0,50
MI	0,54
Verkehrsfläche	0,07
Gesamtfläche Plangebiet	1,11

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 256

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden

Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung¹:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde ist der Bereich der des B-Planes Nr. 256 bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Auf den Flächennutzungsplan wird verwiesen.
- c) Das Plangebiet liegt nicht im ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld soweit heute bekannt ebenfalls nicht vor, Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang. Zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG, hier ist ggf. eine besondere Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich (vgl. Kapitel 2.1.3)
- f) Die Anforderungen des **§ 51a Landeswassergesetz** zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4). **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen wie z.B.:
 - die „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV),
 - die „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV)
 - oder u.U. je nach Fallkonstellation auch die „TA Lärm“.
 - Ebenso ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzubeziehen.Auf Kapitel 2.1.1 (a.2) wird verwiesen.

¹ Die Fachbehörden werden im Verfahren nach § 4(1) BauGB gebeten, aus ihrer Sicht hier ggf. ebenfalls relevante weitere fachgesetzliche Anforderungen zu benennen, damit diese ggf. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden können.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen²

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der **Bauphase** und/oder in der **Nutzungsphase** auftreten:

a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei derartigen Projekten üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch **Bautätigkeit, Fahrzeugverkehre** etc. Der Verkehr in der Bauphase kann leistungsfähig über den Anschluss an die *Brockler Straße* abgewickelt werden.

b) Langfristige Auswirkungen nach Überplanung des Gebietes

Langfristige Auswirkungen betreffen in erster Linie die Folgen der Versiegelung und den (hier geringeren) Verlust an unversiegelten Flächen sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebietes.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen³

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen

- als Eigentümer/Pächter der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder als Nachbar der durch die heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Wohnumfeld erfährt;
- als künftiger Bewohner des Baugebietes, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung (z.B. Immissionen durch den KFZ-Verkehr) ausgesetzt werden kann.

Die Wirkungen stehen in **Wechselwirkung** mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

² Im Planverfahren Nr. 256 werden Planvorhaben, Standortfrage, die Belange von Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Verkehrsfragen, Ausgleichsregelung etc. in **Teil I Begründung** aus planungsrechtlicher Sicht ausführlich erläutert und abwägend diskutiert. In **Teil II Umweltbericht** werden zur Vermeidung von Wiederholungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. interessierten Bürgern eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu bieten.

³ Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgesehene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG - zusammengefasst.

Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a.1) Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 256 liegt im Ortseingangsbereich des Ortsteils Herzebrock, südlich der *Clarholzer Straße (B 64)*. Nach einer gewerblich genutzten Bauzeile entlang der o.g. Hauptverkehrsstraße schließt sich direkt eine Gewerbebranche und daran der südliche Wohnsiedlungsbereich (i.W. mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern) von Herzebrock-Clarholz an. Ortsmitte, Schuleinrichtungen und Kindergarten sind fußläufig bzw. per Fahrrad gut erreichbar.

Trotz der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 64, die durch das hohe Verkehrsaufkommen wie eine Zäsur zwischen den Siedlungsbereichen des Ortsteils wirkt, verfügt die Planung auf Grund der Nähe zum Ortskern mit Infrastruktureinrichtungen, sowie dem ca. 400 m weiter südlich angrenzenden Landschaftsraum auch aus Umweltsicht über eine hohe Qualität und Attraktivität für die künftigen Bewohner.

Das Plangebiet ist gegenwärtig in Teilbereichen bebaut (ehem. Betriebsgebäude der Fa. Steffenewers) die übrigen Bereiche sind geschottert bzw. stellen sich als verwilderte Grasflächen dar. Nördlich der Einmündung der Planstraße auf die *Brockler Straße* stehen 4 Einzelbäume die zum Erhalt festgesetzt wurden.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes Lärmemissionen durch Verkehr oder sonstige Immissionen von Bedeutung:

Lärmimmissionen durch Verkehr:

Die Berechnungen des Gutachters kommen zu dem Schluss, dass im südlichen Drittel des Plangebiets der Wohngebietswert der 16. BImSchV eingehalten wird. Es liegen **keine** schädlichen Umwelteinwirkungen vor, auch wenn der idealtypische WA-Wert des Beiblattes 1 der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind gegeben. Im mittleren Bereich der Plangebietsfläche wird der Mischgebietswert der 16. BImSchV eingehalten. Hier liegen **schädliche** Umwelteinwirkungen vor, die – gemessen an der geplanten WA-Nutzung – zwar belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter haben. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind gegeben.

Am Gebäuderiegel entlang der „Clarholzer Straße“ (B 64) wird die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten. In diesem Bereich liegen sowohl schädliche Umwelteinwirkungen als auch ungesunde Wohnverhältnisse vor. Der dokumentierte Konflikt wird **nicht** durch den Bebauungsplan erzeugt, da die dortigen Wohn- und Geschäftsnutzungen bereits bestehen.

Geräusch-Immissionen durch Gewerbebetriebe

Die Geräusch-Immissionen von drei Gewerbebetrieben wirken auf die geplante Wohnbaufläche das ein. Tagsüber herrschen auf der gesamten geplanten WA-Fläche Pegel von ≤ 55 dB(A) vor. Im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes befindet sich jeweils ein **bestehendes** Wohnhaus, das mit Pegeln ≤ 60 dB(A) belastet ist. Wie auch

bei der Thematik Verkehrslärm dringt durch die Lücke zwischen dem Gebäuderiegel entlang der „Clarholzer Straße“ (B 64) und dem vorhandenen Wohnhaus an der „Brockler Straße“ im Nordosten des Plangebietes Lärm ein. Dieser hat im vorliegenden Fall eine Pegelhöhe von ≤ 60 dB(A).

Im gesamten Plangebiet betragen nachts die Pegel ≤ 40 dB(A), damit wird im gesamten Plangebiet der Richt-/Orientierungswert für WA eingehalten.

Luftschadstoffe und sonstige Immissionen: - siehe Schutzgut Luft -

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

b.1) Bebauung - Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

- Im gesamten Änderungsbereich wird die Versiegelung durch die Festlegung der Baugrenzen sowie einer Grundflächenzahl begrenzt.
- Volumen und Höhe werden durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt.
- Es werden **umfangreiche planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen** getroffen, die eine familiengerechte Bebauung anstreben und unter Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft eine zielgerechte Bebauung für die künftigen Bewohner gewährleisten soll.
- Das Plangebiet wird an die *Brockler Straße* angebunden, das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der erwarteten Wohneinheiten kann insbesondere auch durch die angrenzende Bundesstraße gut bewältigt werden (vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan). Eine ggf. problematische, bisher unvorhergesehene zusätzliche Belastung der umgebenden Nutzungen wird nicht erwartet.
- In der **Bauphase** sind gewisse Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Baustellenverkehr und Bautätigkeit nicht zu vermeiden; zusätzliche Maßnahmen werden jedoch nicht erforderlich. Andauernde Auswirkungen (Lärm-Immissionen) durch Verkehrsbewegungen sind im Bereich der nördlichen Bauzeile auf der der „Clarholzer Straße“ (B 64) zugeordneten Fassadenseite zu erwarten.

b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

Durch den o.g. Gebäuderiegel existiert für das dahinter liegende Wohngebiet faktisch aktiver Schallschutz. Aufgrund des Alters und Zustands der Gebäude bestehen aus Sicht der Gemeinde jedoch Unsicherheiten bzgl. des Erhalts der bestehenden Riegelbebauung. Sollten sich im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen Lücken in dem vorhandenen Gebäuderiegel ergeben, die auch auf absehbare Zeit nicht wieder geschlossen werden, ist auch die 2. Baureihe (von der Bundesstraße aus gesehen) stark vom Verkehrslärm der betroffen. Zum Schutz vor Verkehrslärm der *Clarholzer Straße* setzt die Gemeinde für das gesamte Plangebiet passiven Lärmschutz nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 fest. Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist - in Abhängigkeit von den beantragten Nutzungen - passiver Schallschutz zu dimensionieren. Auf die schalltechnischen Gutachten und die Ausführungen in der Begründung (Kap. 4.4) wird ausdrücklich verwiesen.

Im Bereich des Stichweges wird eine schallabschirmende Bebauung mit lärmabgewandten Gartenbereichen entwickelt.

b.3) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Durch die vorhandene Nachbarschaft und die vorhandenen Anlagen ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft und der Ver- und Entsorgung.

b.4) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die neue Wohnbebauung wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings keinen Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch – Zwischenergebnis:

Die dokumentierte Lärmbelastung der nördlichen Bauzeile auf der der „Clarholzer Straße“ (B 64) zugeordneten Fassadenseite wird **nicht** durch den Bebauungsplan erzeugt, da die dortigen Wohn- und Geschäftsnutzungen bereits bestehen. Für die übrigen Bereiche des Plangebiets verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der Menschen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bebaut. Entlang der *Clarholzer Straße* steht eine geschlossene Gebäudereihe mit unterschiedlichen Höhen bestehend aus einem Haushaltswarengeschäft und einer Kfz-Werkstatt. Daran schließt sich im Osten - an der *Brocker Straße* - ein eingeschossiges Wohnhaus an. Im Südwesten sowie im zentralen Bereich stehen 2 Hallengebäude der ehem. Firma Steffenewers, die gegenwärtig i.W. als Lagerfläche genutzt werden. Im Westen, am *Feldmannsweg*, steht eine alte Villa.

Die Zuwegung zu den ehem. Betriebsgebäuden wurde versiegelt bzw. geschottert, die angrenzenden Flächen wurden der natürlichen Sukzession überlassen. In diesen Bereichen stehen auch einzelne Schuppen und markante Einzelbäume

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften und Arten sowie die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut bzw. anthropogen beeinflusst. Dennoch bietet der Bereich Lebensraum für einige Tierarten, die insbesondere innerhalb des Siedlungszusammenhangs beheimatet sind bzw. sich dahingehend angepasst haben.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW⁴ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die (verwilderten) Gartenbereiche im Plangebiet sowie die baulichen Anlagen können jedoch potentielle Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereiche für Tiere und Pflanzen darstellen.

Über die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG hinaus sind nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die **Belange des Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes Messtischblatt (MTB/TK 25) kann das Artenvorkommen abgefragt werden. Die Abfrage kann durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben.

Laut Liste der geschützten Arten NRW werden für das Messtischblatt 4115 in den Lebensraumtypen Säume, Hochstaudenfluren / Gärten, Parkanlagen, Brachen / Gebäude 10 Fledermausarten, 2 Amphibienarten und rd. 27 Vogelarten aufgeführt. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen für die überplanten Flächen liegen nicht vor. Entsprechende Untersuchungen wurden bislang auch nicht beauftragt, auch im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3(1)/4(1) BauGB haben sich bislang keine Erkenntnisse ergeben, die einen solchen Untersuchungsbedarf ergeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Artenschutzes gesehen. Neben der Planung sind die Artenschutzbelange im Zuge von Abbruch- und Bauarbeiten auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG), europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

⁴ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Bei der vorliegenden Planung werden erstmalig überbaubare Flächen und eine Grundflächenzahl festgesetzt. Da hier ein Wohngebiet, mit Einzel-/ Doppel- und Reihenhäusern nebst Gartenflächen entstehen wird, hält sich die Versiegelung im Rahmen. Zudem werden hier auch Teilflächen entsiegelt, bzw. schon versiegelte Flächen erneut baulich genutzt. Im Ergebnis wird für die Gesamtplanung kein Kompensationserfordernis gesehen (vgl. auch Begründung, Kap. 4.6).

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung durch folgende Maßnahmen reagieren:

- Erhalt des Baumbestands (Das Plangebiet wurde durch den Fachbereich Grünflächen der Gemeinde hinsichtlich erhaltenswerter Gehölze überprüft.);
- Entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet sollten Baumstandorte festgelegt werden.

Neben der Behandlung der **Artenschutzthematik** auf Ebene der Bauleitplanung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben auch im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung z.B. durch Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten o.Ä. zu berücksichtigen. Sofern sich das Erfordernis ergibt, ist dies im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Durch die vorliegende Planung entsteht kein Kompensationserfordernis; verbleibende nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß **Bodenkarte NRW⁵** stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets Sandböden (Gley-Podsol) mit geringer nutzbarer Wasserkapazität und meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm. Ein schmaler Streifen entlang der Clarholzer Straße (B 64) wird durch tiefreichend humose Sandböden (Graubrauner Plaggenesch) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Auch hier liegt der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur zwischen 8 und 13 dm.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁶** treffen auf den o.g. schmalen Streifen mit *Graubraunem Plaggenesch* zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 3, "Archivfunktion"** kartiert worden. Vor Ort ist der Bereich bereits versiegelt und wird gegenwärtig als Zufahrt / Stellplatzfläche genutzt.

⁵ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet keine **Altablagerung** registriert, auch der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind keine Altlasten bekannt.

Im Plangebiet befand sich der Betriebsstandort des metallverarbeitenden Betriebs Steffenewers. Nach Aufgabe der Produktion sollen die ehemaligen Betriebsflächen nun von einem Investor, mit der Zielsetzung dort Wohnbebauung zu etablieren, bebaut werden. Die Flächen sind im Besitz von zwei Eigentümern und wurden durch ein Gutachterbüro⁷ hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen untersucht.

Im Ergebnis haben die durchgeführten Untersuchungen **keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung** im Sinne der BBodSchV ergeben. Auch durch die ehemalige Nutzung des Geländes durch einen metallverarbeitenden Betrieb ergeben sich **keine Anhaltspunkte, die gegen eine Nutzungsänderung als Bauland sprechen**. Auf die o.g. Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen 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. Auch die **nicht überbauten Bereiche** werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Durch die **Nachnutzung** des in Teilbereichen **bereits versiegelten ehemaligen Betriebsgeländes Steffenewers** als Wohnbaufläche werden nicht versiegelte Flächen im Siedlungsrandbereich geschont. Aus Sicht des Bodenschutzes ist daher die Planung an dieser Stelle zu begrüßen, wobei die Versiegelung auch hier auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden.

Darüber hinaus werden durch den Abriss der Gebäude potentielle Schadstoffquellen beseitigt, da bei der Nachnutzung ehemaliger Betriebsstandorte erfahrungsgemäß immer wieder Bodenkontaminationen entdeckt werden.

Bei einem **Abriss baulicher Anlagen** im Plangebiet sind die unterschiedlichen Baustoffe ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach dem Entfernen der Bodenplatten ist auf organoleptische Auffälligkeiten im Boden zu achten. Ein Hinweis zur Vorgehensweise bei Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung wurde in Plankarte und Begründung aufgenommen. Die Abrissarbeiten der ehem. Betriebsgebäude sind gutachterlich zu begleiten. Die hierbei anfallenden Materialien sind dem Recycling zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh schriftlich nachzuweisen.

⁷ BGU Dr. Brehm & Grünz GbR (01/2008): Gefährdungsabschätzung zur ehemaligen Betriebsstätte der Fa. C. Steffenewers GmbH & Co. KG am Feldmannsweg 7 in Herzebrock-Clarholz

BGU Dr. Brehm & Grünz GbR (01/2008): Gefährdungsabschätzung zum Grundstück Flur 34, Flurstück 167 in Herzebrock-Clarholz

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft zusätzliche Eingriffe in den Boden. Im Rahmen der **Nachnutzung** des in Teilbereichen **bereits versiegelten ehemaligen Betriebsgeländes Steffenewers** als Wohnbaufläche ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Abriss der Hallenbauten ist gutachterlich zu begleiten, die ordnungsgemäße Entsorgung der dabei anfallenden Materialien sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden gesehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** betroffen. Zur Frage des **Grundwasserhaushaltes** und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt **nicht** in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

Eine Versickerung unverschmutzten Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse), insbesondere der hohen Grundwasserstände, nicht möglich (siehe Kapitel 2.1.3). Darüber hinaus ist der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut/versiegelt oder wurde mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat sich daher entschieden, im Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser über das geplante Trennsystem in der *Brockler Straße* abzuleiten. Die Realisierung dieser Kanaltrasse soll noch in diesem Jahr erfolgen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Im Rahmen des Rückbaus der Betriebsgebäude ist der Boden auf Schadstoffe zu untersuchen die möglicherweise in das Grundwasser gelangen können. Ggf. vorhandene, kontaminierte Bereiche sind auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Schutzgut Wasser – Zwischenergebnis:

Auch gegenwärtig wird im Plangebiet anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in das bestehende Kanalisationsnetz eingeleitet. Im Ergebnis wird sich die Versiegelung in diesem Bereich nicht erhöhen, so dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser (über das geplante Trennsystem in der *Brockler Straße*) abgeleitet werden kann.

Es ist sicherzustellen, dass durch den Rückbau der Betriebsgebäude keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Ggf. vorhandene, kontaminierte Bereiche sind auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das **Klima** im Raum Herzebrock-Clarholz ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur **Luftbelastung** in Herzebrock-Clarholz liegen aber nicht vor. Negative Einflüsse des Umfeldes hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima durch den KFZ-Verkehr sind nicht quantifizierbar.

Die Problematik möglicher, insbesondere **Kfz-bedingter Luftschadstoffe**, hier vor allem Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Feinstaub (PM10), wird nach heutigen Erkenntnissen im Änderungsbereich - hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima - als nicht durchgreifend relevant angesehen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe landwirtschaftlich genutzter Freiflächen mit entsprechendem Temperaturgang, diese haben als **Kaltluftentstehungsgebiet** (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) eine gewisse örtliche Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Auf Grund der ortsüblichen Bebauung werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Neben der **reduzierten Windgeschwindigkeit** entsteht das **typische Siedlungsklima** vor allem durch den Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima.

Erschließung und Bebauung sollen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche der Neuplanung Richtung Süden / Südwesten** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um 30° aus der Südrichtung noch relativ unkritisch, allgemein wird eine Abweichung von maximal 45° für die Mehrzahl der Gebäude einer Planung empfohlen. Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-3% (siehe z.B. Planungsleitfaden - 50 Solarsiedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998).

Nach Klärung verschiedener noch offener Aspekte im Planverfahren gemäß § 4(1) BauGB erfolgen ggf. weitergehende Aussagen.

Schutzgut Klima und Luft – Zwischenergebnis:

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die geplante Neubebauung über das durchschnittliche mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus werden derzeit nicht gesehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt - siehe dort.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Änderungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** Bau- oder Bodendenkmale. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:
--

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen **Wechselwirkungen und Verflechtungen** zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Die Festsetzungen tragen zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Siedlungsbereiches bei. Durch die Nachnutzung des in Teilbereichen bereits versiegelten ehemaligen Betriebsgeländes als Wohnbaufläche werden nicht versiegelte Flächen im Siedlungsrandbereich geschont.

Mit dem Vorhaben sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine besonderen Belastungen der Umwelt verbunden, auch die Verkehrsproblematik kann hier gut gelöst werden.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans nicht umgesetzt wird, können Teile der Fläche gemäß § 34 BauGB genutzt und bebaut werden. Die dann durch eine Bebauung erfolgenden Auswirkungen auf Boden, Wasser und Kleinklima könnten aber mit bisher völlig offenen Festsetzungen über Baugröße etc. eintreten.

Erfahrungsgemäß werden bei der Nachnutzung ehemaliger Betriebsstandorte immer wieder Bodenkontaminationen entdeckt, die auch in das Grundwasser gelangen können. Sofern das Planungsziel nicht umgesetzt wird, bleibt die Gewerbebrache nebst Gebäudebestand erhalten. Die Flächen würden daher nicht weiter untersucht (werden können), potentiell vorhandene Kontaminationen belasten ggf. auch weiterhin Boden und Grundwasser.

Sollte die Gewerbebrache keiner wirtschaftlich vertretbaren Nachnutzung (hier: Wohnnutzung) zugeführt werden, müssen mittelfristig weitere Flächen im Siedlungsrandbereich für die bestehenden Nachfrage an Wohnbaufläche genutzt werden.

2.3 Planungsalternativen

a) Standortdiskussion

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz die vorliegende Planung, um die bisher brach liegenden ehemaligen Gewerbeflächen in günstiger Lage zum Ortskern sowie zu den Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils Herzebrock einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Das **grundlegende Ziel der Nachverdichtung auf einer Gewerbebrache** sichert u.a. die zentrumsnahe Wohnnutzung und berücksichtigt die Situation im Umfeld. Verwiesen wird auf den **FNP** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt. Die **Erschließung** über die *Brockler Straße* ist auf Grund des Gebäudebestands am *Feldmannsweg* und einer städtebaulich sinnvollen Straßenführung innerhalb des Plangebiets ohne Alternative.

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung würde die auch optisch wenig ansprechende Gewerbebrache erhalten. Benötigter Wohnraum wäre in Randbereichen des Ortsteils zu suchen.

b) Alternativen in der Projektplanung

Als Alternative käme für diesen Bereich ggf. auch die Ansiedlung von Kleingewerbe in Frage. Zu berücksichtigen wäre jedoch die direkt angrenzende Wohnnachbarschaft mit ihren Schutzbedürfnissen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden verschiedene Alternativen diskutiert. Die nunmehr vorgesehene Bebauung wird insbesondere als weiterer Schutz vor Verkehrslärm für sinnvoll erachtet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die **Gliederung des Umweltberichtes** und die **Vorgehensweise** ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden im Umweltbericht und im Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) zu Grunde gelegt:

- die Geräuschimmissionsbelastung die durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm voraussichtlich auf die geplante Wohnbebauung einwirken wird, ist durch **Schalltechnische Gutachten**⁸ ermittelt worden.
- Die Flächen im Plangebiet sind im Besitz von zwei Eigentümern und wurden durch ein Gutachterbüro⁹ hinsichtlich **möglicher Bodenbelastungen** untersucht.

Besondere **Schwierigkeiten** bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante **Defizite** bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 256 stellt grundsätzlich eine Angebotsplanung dar. Bestimmte Auswirkungen durch Bebauung, Fahrzeugbewegungen etc. z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Besondere Umweltprobleme sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen. Die Immissionsbelastung auf die (Wohn-) Nachbarschaft wurde ermittelt (siehe Begründung Kap. 4.1 und 4.4).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Die spätere Überprüfung der Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und wird zwischen den zuständigen Fachbereichen noch abgestimmt.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 256 „Brocker Straße / Clarholzer Straße“** beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in

⁸ AKUS GmbH (02/2005): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des möglichen Bauleitplanverfahrens „Zwischen B 64, Schillerstraße, Brocker Straße und Feldmannsweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz
AKUS GmbH, Schalltechnische Untersuchung vom 03.11.2008 (*Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche*)

⁹ BGU Dr. Brehm & Grünz GbR (01/2008): Gefährdungsabschätzung zur ehemaligen Betriebsstätte der Fa. C. Steffenewers GmbH & Co. KG am Feldmannsweg 7 in Herzebrock-Clarholz;
BGU Dr. Brehm & Grünz GbR (01/2008): Gefährdungsabschätzung zum Grundstück Flur 34, Flurstück 167 in Herzebrock-Clarholz

welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Durch Verlagerung der betrieblichen Nutzung der Fa. Steffenewers im Jahr 1992 ins Industriegebiet entstand im Ortseingangsbereich Herzebrock, südlich der *Clarholzer Straße*, eine Gewerbebrache. Die bestehenden Betriebsgebäude wurden weitgehend als Lager weitergenutzt, die Hoffläche als Stell-/Parkplatz. Die gesamte Situation der Fläche ist städtebaulich - gerade im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung - wenig ansprechend.

Ein Investor ist (im Namen des Eigentümers) an die Gemeinde herangetreten die Fläche einer Bebauung zuzuführen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz folgend Ziele:

- Nachnutzung einer Gewerbebrache / Aktivierung von Bauflächen im Siedlungszusammenhang;
- Bereinigung dieser städtebaulichen Gemengelage;
- Verschiebung der zukünftigen Nutzungsgrenze zwischen Gewerbe und Wohnen zur *Clarholzer Straße*;

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Einbindung in das örtliche Umfeld. Durch die vorliegende Planung soll attraktiver Mietwohnungsbau - insbesondere für junge Familien - ermöglicht werden und auf diese Weise zur Deckung des kurzfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs beitragen. Für die o.g. Zielgruppe wurde ein zusammenhängendes Quartier aus Reihen- und Kettenhäusern entwickelt. Die Zahl der möglichen Wohnungen in dem Quartier ist identisch mit der vorher vorgeschlagenen Einzelhausbebauung.

Für die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche spricht auch die gesicherte Erschließung über die *Brockler Straße*, sowie die Nähe zur örtlichen Infrastruktur.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Nutzer werden durch Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der Bundesstraße B 64, gemindert. Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** betreffen die Überbauung und Versiegelung der geschotterten Bereiche bzw. der Bereiche mit offenem Boden sowie den Verlust der verwilderten Gartenflächen.

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Wohnbaufläche dargestellt. Da die vorliegende Planung der Innenentwicklung auf einer Gewerbebrache dient, wird der Eingriff in den Lebensraum insgesamt in der bauleitplanerischen Abwägung für vertretbar gehalten. **Umweltrelevante Zielkonflikte** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Nachtrag: Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB

In der erneuten Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Februar/März 2010 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Erörterung in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I) hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung erfordern (vgl. auch Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle).

Herzebrock-Clarholz im Januar 2010, Nachtrag im März 2010

