GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 264

„Rippert-Erweiterung II“

Mai 2014

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Gewässer
- 3.5 Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, AKUS GmbH, Bielefeld, 31.12.2012

A.2 Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, Betriebsbeschreibung Verkehr, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 14.02.2014

A.3 Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, Entwässerungskonzept, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 12.02.2014

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Clarholz am Rand des bestehenden Siedlungsbereichs zwischen den Straßen Heitkamp und der Paul-Rippert-Straße und ist an drei Seiten von Bebauung eingefasst. Es ist gewerblich genutzt und schließt an ein bestehendes, durch die Firma Rippert genutztes Gewerbegebiet im Südosten an. Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Entlang der Paul-Rippert-Straße sowie der Straße Heitkamp befinden sich überwiegend kleinteiligere, handwerksbezogene Betriebsgrundstücke, im untergeordneten Umfang bestehen betriebsbezogene Wohnnutzungen. In einem rückwärtigen, von der Paul-Rippert-Straße durch Bebauung abgesetzten Teilbereich beabsichtigt die Firma Rippert eine Betriebserweiterung in Richtung Westen unter Einbeziehung von gewerblich derzeit untergenutzten Flächen einer ehemaligen Möbelfabrik. Das Areal wurde seit der Betriebsaufgabe der Möbelfabrik nur noch geringfügig gewerblich genutzt. Seit der Übernahme der Flächen durch die Firma Rippert im Jahr 2010 ist die Nutzung bereits wieder intensiviert worden. Zukünftig soll die Fläche für eine Erweiterung der Firma Rippert insgesamt ertüchtigt und neu geordnet werden.

Anlass für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ ist daher der Antrag der Firma Rippert, die geplante Betriebserweiterung planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB derzeit als Innenbereich zu beurteilen. In der örtlichen Situation ist eine weitere gewerbliche Nutzung und Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich möglich. Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde jedoch die konkrete Überplanung der Flächen als Gewerbegebiet, die Neuordnung des gesamten Planbereichs und die planungsrechtliche Absicherung der Reaktivierung von bereits gewerblich genutzten Flächen sowie auch die Regelung der Abstufung insbesondere in Richtung der südwestlich benachbarten Wohnbebauung. Mit der Überplanung soll gegenüber einer Fortentwicklung als Innenbereichsvorhaben eine konkrete und auf das Umfeld abgestimmte städtebauliche Ordnung erreicht werden. Dazu wird die bestehende Bebauung in den von der Paul-Rippert-Straße rückwärtigen Bereichen in der Umsetzung weitgehend abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung von bereits gewerblich genutzten Grundstücken wird in dieser Lage am Siedlungsrand aus städtebaulichen Gründen und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im bestehenden Siedlungsbereich städtebaulich befürwortet. Die Aktivierung von untergenutzten Flächen kann dazu beitragen, den Druck auf den Außenbereich zu mindern, den vorhandenen Gewerbestandort und die örtliche Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen. Vor diesem Hintergrund hat der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 05.03.2013 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ gefasst. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 1,6 ha im Nordosten des Ortsteils Clarholz am Rand des bestehenden Siedlungsraums. Im Nordwesten grenzt ein Waldgebiet an. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Südosten durch die Paul-Rippert-Straße und das angrenzende Betriebsgelände der Firma Rippert,
- im Südwesten durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten und im untergeordneten Umfang gewerblich geprägte Wohnnutzungen,
- im Nordwesten durch die Straße Heitkamp und dahinterliegenden Wald,
- im Nordosten durch die Straße Heitkamp und im Anschluss einzelne Wohnhäuser und eine ehemalige Hofstelle im Außenbereich sowie landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

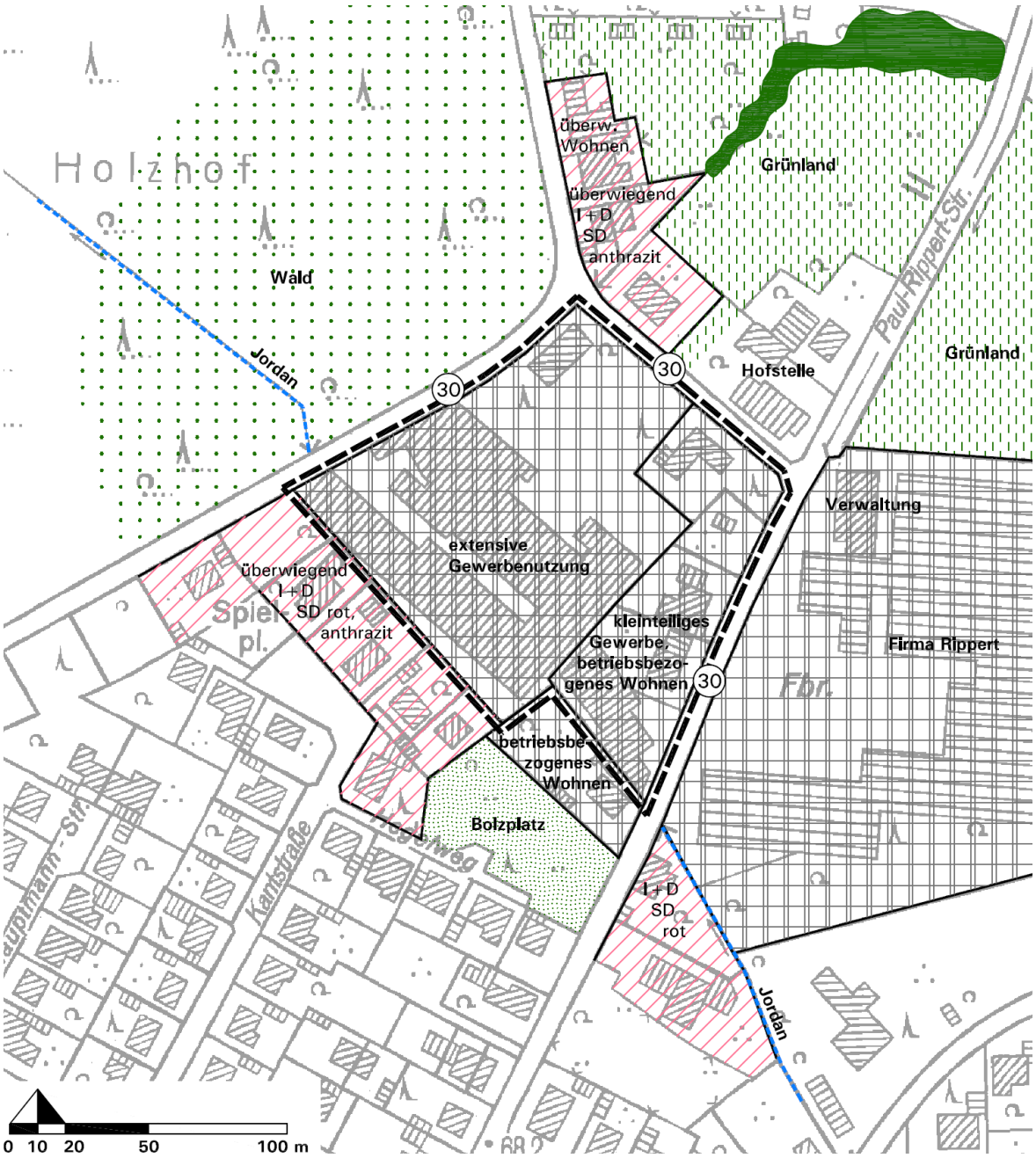
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit i.W. als gewerblich genutzte Fläche dar, untergeordnet besteht insbesondere entlang der Paul-Rippert-Straße betriebsbezogenes Wohnen. Der nordwestliche Teilbereich umfasst den Standort einer ehemaligen Möbelfirma rückwärtig der Straße Heitkamp. Dieser nimmt den überwiegenden Flächenanteil des Plangebiets ein. Hier befinden sich langgestreckte, i.W. eingeschossige Hallen mit kleineren Nebengebäuden. Außerdem sind hier Rangier-, Lager- und Stellplatzflächen vorhanden, insgesamt sind die Flächen weitgehend versiegelt. Direkt straßenbegleitend befinden sich dagegen im Süd- und Nordosten kleingewerbliche Nutzungen (z.B. Handwerk). Die Gebäude stellen sich i.W. zweigeschossig mit geneigten Dächern dar. Einige Gebäude werden betriebsbezogen zu Wohnzwecken genutzt. Die Freiflächen sind hier insbesondere rückwärtig als Rasen bzw. teils mit Gehölzstrukturen ausgeprägt, überwiegend entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft der verrohrte Bach Jordan.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist im Südwesten geprägt durch angrenzende aufgelockerte Wohnbebauung mit Gartenbereichen. Im Nordwesten liegt eine Waldfläche und im Nordosten schließen vereinzelte Wohnhäuser sowie eine ehemalige Hofstelle an. Hier findet neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung statt. Diese Flächen sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Hinter der Hofstelle beginnt der freie Landschaftsraum mit Acker- und Grünlandflächen, Gehölzen und weiteren verstreut liegen Hofstellen.

Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist i.W. „1½“- bis 2-geschossig ausgeprägt, die dominierende Dachform ist das regionaltypische Satteldach mit roten oder dunklen Dachfarben. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Paul-Rippert-Straße im Südosten liegt die im Bereich Anlagentechnik tätige Firma Rippert mit zwei-

bis viergeschossigen Verwaltungsgebäuden entlang des Straßenraums und anschließenden großflächigen Produktionshallen, die in den vergangenen Jahren schrittweise erweitert wurden. Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet und der umgebende Siedlungsbereich eine jahrzehntelang gewachsene Gemengelage darstellt. Die Flächen der Fa. Rippert östlich der Paul-Rippert-Straße sind bereits im Jahr 2007 durch den Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ ordnend überplant worden. Dieser setzt Gewerbegebiet und Grünflächen fest.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand Juli 2013)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)

festgelegt. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde eine landesplanerische Anfrage zu der geplanten Bebauungsplanaufstellung gemäß § 34 LPlG gestellt, die Zustimmung der Bezirksregierung liegt mit Schreiben vom 13.01.2014 vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist die neu zu ordnende Fläche als *gemischte Baufläche* dargestellt. Für die Ausweisung des Gewerbegebiets wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die entsprechende 19. FNP-Änderung (N-19) ist im April 2013 eingeleitet worden (siehe V-30/2013). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als *gewerbliche Baufläche* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 264 wird damit künftig aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die überplanten Flächen sind bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Hier und in der näheren Umgebung liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[1] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nordwestlich angrenzend, abgesetzt durch die Straße Heitkamp, befindet sich ein Waldgebiet mit Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald, das als schutzwürdiges Biotop (BK-4015-030) im Biotopkataster eingetragen ist. Schutzziel ist hier der Erhalt und die Optimierung eines naturnahen Mischwald-Komplexes als Trittstein- und Refugialbiotop sowie Erholungswald im Siedlungsrandbereich. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt im Süden in ca. 350 m Entfernung und ist durch den zwischenliegenden Siedlungsbereich vom Plangebiet abgesetzt. Teilbereiche des Landschaftsschutzgebiets werden gleichzeitig im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop (BK-4115-081) geführt. Das genannte schutzwürdige Biotop liegt in ca. 350 m Entfernung südlich des Plangebiets. Hier stockt am Rand eines größeren Waldgebiets ein altholzreicher Buchen-Eichenwald mit bis zu 150-jährigen Eichen und Buchen.

Eine Erholungsfunktion des Plangebiets ist aufgrund der i.W. gewerblichen Nutzung nicht gegeben. Die bestehenden umliegenden Wegeverbindungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

3.4 Gewässer

Frei liegende Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht.

---

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

Südwestlich des Grundstücks Paul-Rippert-Straße 1 angrenzend und weiter Richtung Nordwesten durch das Plangebiet verläuft der in diesem Bereich verrohrte Bach Jordan. Er fließt von Südwesten nach Nordwesten im weiteren Verlauf in den Wald nördlich der Straße Heitkamp. Im Zuge des Planverfahrens wurde mit der zuständigen Wasserbehörde vorabgestimmt, den Bach Jordan südwestlich der geplanten Hallen frei zu legen.

Von Nordosten in Richtung Südwesten verläuft ein verrohrtes namenloses Gewässer, das in den Bach Jordan führt. Dieses liegt im Westen bislang teils unterhalb von Gebäuden und ist hier insgesamt überwiegend verrohrt. Zur Berücksichtigung der Gewässer im Bebauungsplan wird auf Kapitel 4, 5.6 und 5.7 verwiesen.

Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets noch in einem Überschwemmungsgebiet. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley (pG8), an. Diese Böden sind allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen durch eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 4 dm - 8 dm unter Flur, z.T. besteht Ortstein 3 dm - 5 dm unter Flur.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind diese Böden bereits stark überprägt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Podsol-Gley-Böden, den Gley-Podsol und Gley nicht zu[3].

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet besteht bereits seit Jahrzehnten aus gewerblich genutzten Flächen, die als potenzielle altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen. Derzeit sind jedoch keine Altlasten bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

---

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 264 und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet bietet sich aufgrund der bereits seit Jahrzehnten bestehenden gewerblichen Nutzung für eine Reaktivierung und städtebaulich geordnete entsprechende Weiternutzung an. Der Fortbestand des ansässigen Betriebs Rippert sowie betriebswirtschaftlich erforderliche Erweiterungen sollen damit in direkter Nähe des Hauptstandorts ermöglicht werden. Auch soll für die kleinteilig gewerblich genutzten Flächen an der Paul-Rippert-Straße und der Straße Heitkamp eine klare planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Die Planung dient damit dem städtebaulichen Ziel der Gewährleistung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie der Sicherung und Schaffung ortskernnaher Arbeitsplätze, die auch aus dem näheren Umfeld sehr gut erreichbar sind. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, seit Jahrzehnten gewachsenen Gemengelage und der planungsrechtlichen Vorbereitung angemessener Übergänge in den umgebenden Siedlungsraum.

Bisher war eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB möglich und ist auch erfolgt. Insbesondere auch mit Blick auf die historisch gewachsene, sehr heterogene Baustruktur mit teils großen Hallen, Silotürmen, kleinteiligeren handwerksbezogenen Betriebsflächen im Plangebiet sowie angrenzenden Wohn- und Gewerbebaustrukturen sollen gegenüber den Baumöglichkeiten nach § 34 eindeutige Vorgaben zu Nutzungsmaßen und Bauvolumina getroffen werden.

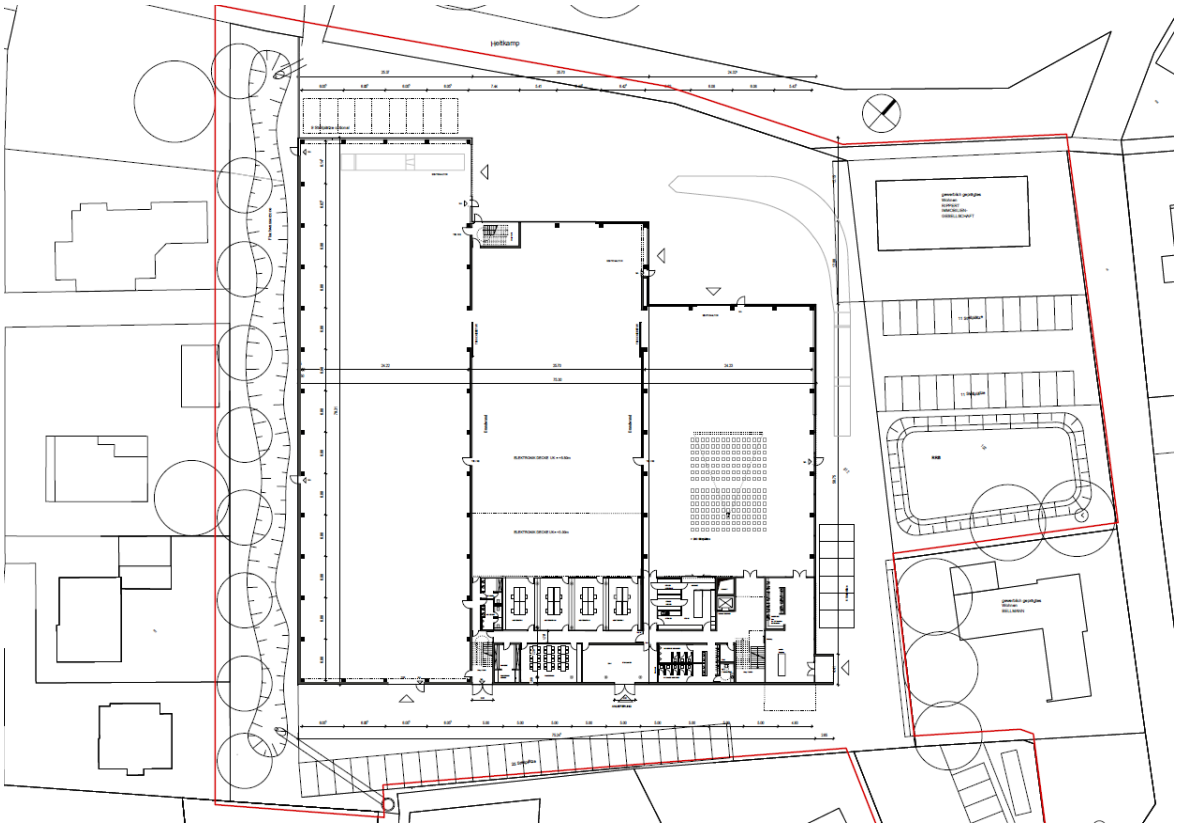
Die Produkte der Anlagentechnik (z.B. Industrieventilatoren, Oberflächenbeschichtungen etc.) herstellende Firma Rippert hat im Nordosten von Clarholz an der Paul-Rippert-Straße mit Einrichtungen für Verwaltung und umfangreichen Produktionsanlagen ihren Hauptstandort. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung plant das Unternehmen eine Erweiterung.

Die neuen Hallen sollen der Produktpräsentation und -vormontage, als Lager für Elektroartikel und der Unterbringung der Elektroabteilung (Schaltschrankbau, Roboterprogrammierung und allgemeine Elektroarbeiten) dienen sowie darüber hinaus Räume für Schulungs- und Informationsveranstaltungen und Büros enthalten. Dadurch werden nach den Angaben des Unternehmens keine neuen Verkehre ausgelöst, die

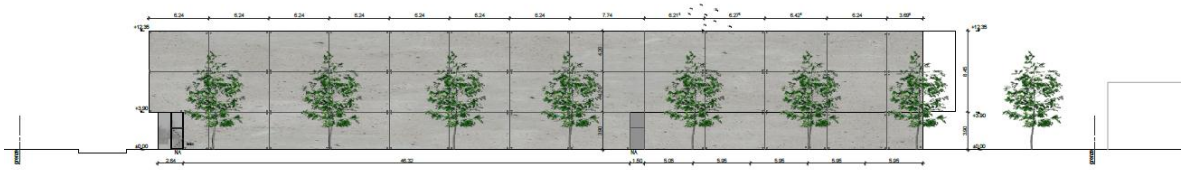
Erweiterung dient i.W. der Entzerrung und Verbesserung der am Standort gegebenen Betriebsabläufe. Dazu ist eine enge räumliche Verbindung zwischen bestehenden und zukünftigen Betriebsgebäuden erforderlich. Durch die Anordnung der o.g. Unternehmensbereiche insgesamt am Hauptstandort bleibt das Verkehrsaufkommen i.Ü. dort konzentriert, gegenüber einer alternativen Erweiterung z.B. an einem anderen Standort im Gemeindegebiet kann damit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im gemeindlichen Straßennetz zwischen verschiedenen Standorten unterbunden werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Projektplanung der Fa. Rippert für den Hauptteil der Flächen des B-Plans Nr. 264 in die Inhalte und Festsetzungen dieses Bebauungsplans einbezogen. Die Festsetzungen erlauben gleichzeitig im Sinne des Angebotsplans grundsätzlich auch eine Umsetzung durch andere entsprechende Gewerbenutzer.

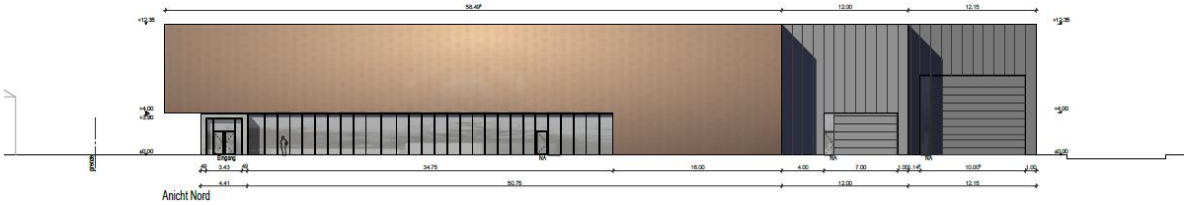
Die Projektplanung der Fa. Rippert sieht im rückwärtigen Bereich der Paul-Rippert-Straße ein neues Betriebsgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 5.000 m² vor. Das geplante Gebäude gliedert sich in drei „Hallenschiffe“ mit einer jeweiligen Breite von 25 m und einer Länge zwischen 60 m - 80 m. Dabei weisen die Stirnseiten der Hallen in Richtung der Straße Heitkamp nach Nordosten. Sie staffeln sich von Südwesten nach Nordosten in das Betriebsgrundstück hinein ab, sodass entlang der Straße Heitkamp eine relativ kleinteilige städtebauliche Wirkung erreicht wird.



Derzeitiges Plankonzept für die Teilflächen der Fa. Rippert, Stand: März 2013



Ansicht von Südwesten für das geplante Vorhaben der Fa. Rippert, Stand: März 2013



Ansicht von Nordosten für das geplante Vorhaben der Fa. Rippert, Stand: März 2013

Eine der bislang vor Ort bestehenden Hallen liegt teils sehr nah an der bzw. auch auf der Grundstücksgrenze zur südwestlichen Wohnnachbarschaft. Damit war der überwiegende Teil des ehemaligen Betriebsgeländes Franzbecker im gewissen Rahmen gegenüber der Wohnnachbarschaft abgeschirmt.

Neben der grundsätzlich positiv zu wertenden Abschirmung durch die Stellung der alten Gewerbebauten bringen die teils deutlich unterschrittenen bzw. sogar fehlenden Abstandsflächen jedoch im Bestand auch eine große Enge und damit eine gewisse Beeinträchtigung der Wohnqualität der benachbarten Innen- und Außenwohnbereiche mit sich.

Mit der Neuordnung durch den B-Plan Nr. 264 soll der positive Aspekt der bestehenden Baustruktur fortgeführt, der negative Aspekt der teilweise gegebenen Enge jedoch gelöst werden. Die Projektplanung der Fa. Rippert sieht daher wiederum eine abschirmende Platzierung der neuen Hallen entlang der benachbarten Wohngrundstücke vor, jedoch wird gegenüber dem Bestand die Abstandsfläche in Richtung Wohnbebauung durchgängig eingehalten. Die Flächen sollen insgesamt grünordnerisch gestaltet werden und als wirksamer Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe ausgestaltet werden. Der Bach Jordan soll innerhalb dieser Fläche künftig offen geführt werden. Bislang liegt dieser hier verrohrt unterhalb der bestehenden Bebauung und muss bei einer Neubebauung ohnehin verlegt werden. Die Neuordnung wird damit eine deutliche Aufwertung des bestehenden Übergangs zwischen Wohn- und Gewerbenutzung insbesondere in Richtung Südwesten mit sich bringen. Das entspricht der allgemeinen Zielsetzung der Gemeinde.

Erste Abstimmungen zur Offenlegung des Bachs Jordan sind mit den berührten Fachbehörden bereits erfolgt, insbesondere mit der unteren Wasserbehörde. Die geplante Maßnahme wird danach grundsätzlich positiv gesehen. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren bleiben davon unbenommen und sind im Rahmen der Bauantragsplanung durchzuführen.

Auf den sonstigen Flächen des Geltungsbereichs, i.W. straßenbegleitend auf dessen Ostseite, sieht das Plankonzept in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen Ab-

stufungen insbesondere der Höhenentwicklung vor. Damit soll die Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur bestandsorientiert unterstützt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Paul-Rippert-Straße sowie über die Straße Heitkamp und weiter über die Straßen Am Hanewinkel und Schomäckerstraße mit Anbindung an die B 64 in ca. 350 m Entfernung südwestlich des Plangebiets. Eine verträgliche Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung des in der örtlichen Gemengelage zu beachtenden Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu gewährleisten. Hierzu wird auf Kapitel 5.4 verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach den oben dargelegten Planungszielen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit den Teilflächen GE1 und GE2 festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die hier ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen werden nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt. Dies entspricht dem örtlich gegebenen Bestand und dem Planungsziel für die künftige Nutzungsstruktur. Die Festsetzung lehnt sich auch an die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 257 im Südosten an (i.W. eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet).

Das Plangebiet soll insgesamt für produzierende und verarbeitende jedoch nicht erheblich belästigende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das von der Gemeinde erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, ebenfalls ausgeschlossen. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild im bestehenden Siedlungszusammenhang zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.

b) Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen Lage, die neben der Prägung durch produzierendes Gewerbe und Handwerk durch den südlich anschließenden, zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich charakterisiert ist. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblich Gesamtstandort als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese

Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.

d) Das im Mai 2010 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept[4] empfiehlt für Gewerbe- und Industriestandorte grundsätzlich, Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Als Ausnahme können Verkaufsstätten von ansässigen Betrieben unter bestimmten Rahmenbedingungen zugelassen werden. Diese könnten ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sein. Die Empfehlungen berücksichtigen das grundsätzliche Ziel, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln und den Einzelhandel in die zentralen Bereiche zu lenken. Die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung werden auch bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt.

Auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandel- und Zentrenkonzepts erfolgt daher ein grundsätzlicher Einzelhandelsausschluss, um den Gewerbestandort auch dauerhaft für Gewerbenutzungen vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher sind daher nicht zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Auf diese Art und Weise wird ein untergeordneter Verkauf z.B. von handwerksbezogenen Waren ermöglicht, um Betrieben, zu deren Charakter ein solcher Verkauf gehört einen angemessenen Spielraum zu lassen und keine unnötigen Beschränkungen zu treffen. Dies betrifft z.B. Tischlerbetriebe mit dem Verkauf von Beschlägen o.ä. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, eigentliche Einzelhandelsnutzungen in die nach dem gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hierfür vorgesehenen Bereiche, insbesondere in die Ortskerne Herzebrock und Clarholz, zu lenken.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde, als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets in der gegebenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Das Gewerbegebiet wird städtebaulich sinnvoll neu geordnet. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht. Durch die

[4] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

Ausweisung als Gewerbegebiet wird verdeutlicht, dass an dem Standort ausschließlich nicht erheblich belästigende Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO denkbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i.W. am Bestand entlang der östlichen Straßenzüge, dem konkret vorliegenden Projekt für eine i.W. rückwärtige Fläche und an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 257. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung im Siedlungsbestand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zunächst grundsätzlich entsprechend des zulässigen Höchstwerts gemäß § 17 BauNVO für Gewerbebetriebe mit 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke in dem erschlossenen, bereits baulich genutzten Bereich zu gewährleisten. Im Bestand ist aufgrund der jahrzehntelang gegebenen gewerblichen Nutzung bereits eine weitgehende Versiegelung insbesondere in rückwärtigen Bereichen gegeben. Anpassungen und Ergänzungen sind auch heute schon nach § 34 BauGB möglich. Die großzügige Fassung der GRZ im gewerblich typischen Rahmen wird daher an dieser Stelle für sinnvoll und vertretbar erachtet. Darüber hinaus wird die örtlich gewachsene Situation und ihre städtebauliche Neuordnung durch konkrete Regelungen zur Überbaubarkeit berücksichtigt:

  Im Südwesten wird der Zwischenbereich zwischen der heutigen Bebauung und den benachbarten Wohngrundstücken nicht wie allgemein üblich als nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet, sondern als private Grünfläche und Wasserfläche mit weiteren grünordnerischen Regelungen festgesetzt. Damit sind wesentliche Teile der künftig unbefestigten Flächen bzw. Grünflächen auf dem zu erwartenden Betriebsgrundstück zur konkreten Sicherung städtebaulicher Planungsziele besonders definiert und nicht Teil der auf die GRZ anzurechnenden Betriebsfläche. Vor diesem Hintergrund wird auf den westlichen Teilflächen des Gewerbegebiets eine Ausnahmeregelung zur Versiegelung nur für befestigte Freiflächen bis zu einer Vollversiegelung (Gesamt-GRZ 1,0) für sinnvoll und vertretbar erachtet. Das Gewerbegebiet wird danach entsprechend gegliedert, die beschriebene Teilfläche erhält die Bezeichnung GE1, der übrige Teil wird mit GE2 benannt.

  Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn ausgleichende Aspekte vorliegen, die eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt unterbinden. Diese Rahmenbedingungen werden auch im GE1 eingehalten.

  Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der Reaktivierung eines bestehenden Gewerbestandorts und seine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da Wohnnutzungen in den Gewerbegebieten selbst nicht allgemein zulässig sind. An die umliegende Wohnbebauung rückt das

Gewerbegebiet nicht näher heran als bestehende gewerbliche Anlagen. Gegenüber der Bestandssituation wird durch die Einhaltung von mehr Abstand in Richtung Südwesten gegenüber dem zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich mehr Rücksicht genommen. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Planungsebene gewahrt.

Überschreitungen der GRZ bringen eine ggf. weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die Flächen des Gewerbegebiets GE1 sind bereits heute aufgrund der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzung weitgehend versiegelt. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange aufgrund der Planinhalte wird derzeit nicht gesehen.

Wegen des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage wird die Vorgehensweise zur Sicherung einer effektiven gewerblichen Weiternutzung einerseits sowie eines verbesserten Übergangs zwischen Gewerbe und Wohnsiedlungsbereich andererseits für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- Es ist eine abweichende Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klar stellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Gerade im vorliegenden Fall ist eine größere Gebäudelänge insbesondere in Richtung Südwesten zur Abschirmung und Richtung des benachbarten Wohnsiedlungsbereichs auch besonders sinnvoll.

- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ergänzend geregelt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am Bestand entlang der östlich verlaufenden Verkehrswege sowie an den Höhenfestsetzungen des benachbarten Gewerbegebiets. Die Gesamthöhe der Gebäude wird daher im GE1 mit 13,0 m und im GE2 mit 10,5 m in Anlehnung an festgesetzte Maximalhöhen des Bebauungsplans Nr. 257 vorgegeben, um hier eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung und Außenwirkung zu erzielen. Die niedrigeren Maximalvorgaben im GE2 sollen dabei der Lage zum Straßenraum in Nachbarschaft zum südlich bestehenden Siedlungsbereich Rechnung tragen. Die Regelungen entsprechen den Ausmaßen des Bestands und tragen zu einer Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild bei. Für technisch erforderliche Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen kann eine Überschreitung der Vorgaben der Gebäudehöhe bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Auf diese Weise wird einerseits der beschriebenen Lage des Plangebiets Rechnung getragen, andererseits wird eine angemessene gewerbliche Entwicklung gesichert.

- Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände die mittlere Höhe über der bereits ausgebauten Paul-Rippert-Straße gewählt, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die Paul-Rippert-Straße ist in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Die Bezugshöhe gilt sowohl für die Gebäude unmittelbar an der Straße als auch für die in rückwärtiger Lage

angestrebte Bebauung. Dies wird für sinnvoll und folgerichtig erachtet, da zwischen der Paul-Rippert-Straße und der Straße Heitkamp kein nennenswerter Höhenunterschied gegeben ist.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Eine Baulinie wird im Südwesten als Begrenzung der überbaubaren Flächen im Übergang zum benachbarten Wohnsiedlungsbereich festgesetzt. Hintergrund ist die hier konkret getroffene Festsetzung der eigentlichen Abstandfläche als private Grünfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft einerseits sowie die angestrebte abschirmende Bebauung andererseits.

  Die überbaubaren Flächen werden im Straßenraum zur Paul-Rippert-Straße im Südosten und zur Straße Heitkamp im Nordosten durchgängig mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen gefasst. Es handelt sich um übliche Vorgaben in den Gewerbegebieten der Gemeinde, die eine harmonische Straßenraumentwicklung unterstützen. Im Nordwesten wird der Abstand i.W. mit 10,0 m vorgegeben, um hier die Lage zum gegenüberliegenden Wald zu berücksichtigen. Somit wird jeweils ein städtebaulich ausreichender Abstand der künftigen Bebauung zu den Straßenräumen bzw. dem Wald gesichert. Die Tiefe der durch die Baugrenzen definierten Baufelder erlaubt eine ausreichende Flexibilität der Umsetzung.

- Carports (überdachte Stellplätze), oberirdische Garagen sowie Nebengebäude und das Lagern von Paletten und sonstigen Materialien sind außerhalb der großzügig gefassten überbaubaren Flächen unzulässig. Damit soll eine positive visuelle Straßenraumwirkung weiter unterstützt und unverträgliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbenutzung i.W. Dachgestaltung, Werbeanlagen sowie Einfriedungen. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Weitere Gestaltungsregelungen werden ggf. ergänzend vertraglich vereinbart.

Dachlandschaft

Im Sinne einer zeitgemäßen, qualitätvollen Gewerbearchitektur an dem innerörtlichen Standort wird als Dachform das Satteldach und das Flachdach zugelassen. Abweichungen von dieser Grundregel sind ggf. bei architektonisch angepassten Erweiterungen von Bestandsgebäuden mit geneigten Dächern denkbar. Eine Dachbegrünung wird grundsätzlich empfohlen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen.

Die Gemeinde erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

Einfriedungen

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter auszubilden bzw. fortzuentwickeln, werden daher rahmensetzende Vorgaben für Einfriedungen getroffen. Diese müssen somit einen Abstand von mindestens 1,5 m zu Straßenbegrenzungslinien halten und sind als Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Außerdem sind sie straßenseitig mindestens 2-reihig geschlossen durch standortgerechte Gehölze vorzupflanzen. Ähnliche Vorgaben werden von der Gemeinde in vergleichbaren Situationen üblicher Weise getroffen und sind daher verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist im Bestand über die vorhandenen Anschlüsse an die Straßen Heitkamp im Nordosten und -westen sowie über die Paul-Rippert-Straße im Südosten gegeben. Die Straße Heitkamp führt weiter Richtung Westen auf die B 64. Die Paul-Rippert-Straße bindet über die Straßen Am Hanewinkel und Schomäkerstraße ebenfalls Richtung Südwesten an die B 64 an. Damit ist der Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz vorhanden. Festzuhalten ist jedoch, dass die Erschließung vor der Anbindung an die weiterführenden Straßen zunächst durch Wohnsiedlungsbereiche führt. Dabei sind die Paul-Rippert-Straße (zwischen Ermlandstraße und Heitkamp) und die Straße Heitkamp (zwischen Bach Jordan und Kreuzung Heitkamp) mit 4,89 m Fahrbahnbreite relativ bzw. mit 3,10 m Fahrbahnbreite sehr schmal. Da es sich um eine bestehenden Gewerbestandort als Teil des seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlungszusammenhangs handelt, ist die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen jedoch ohne Alternative. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch in Bezug auf den Verkehrsablauf in der gewachsenen Gemengelage das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten ist. Dies entspricht auch den bisherigen Erfahrungen an dem Standort. In der jetzigen Bestandssituation ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs trotz der geringen Fahrbahnbreiten nach den Erkenntnissen der Gemeinde gewährleistet.

Da für den größten Teil des Plangebiets das konkrete Erweiterungsprojekt der ortsansässigen Firma Rippert bekannt und auch Anlass der Planung ist, ist dazu eine „Betriebsbeschreibung Verkehr“ erstellt worden[5].

Demnach sind etwa 50 Stellplätze für Beschäftigte und Besucher vorgesehen. Anlieferungsverkehre, Verkehre der Ver- und Entsorgung sowie innerbetriebliche Verkehre werden über die angrenzenden öffentlichen Straßen Paul-Rippert-Straße und Heitkamp abgewickelt. Innerbetriebliche Verkehre umfassen dabei Fahrten zwischen den beiden bestehenden Zu-/Abfahrten der Fa. Rippert im Norden und Süden des Verwaltungsgebäudes und den geplanten Hallen auf dem ehemaligen Franzbecker-Gelände mit Anbindung an die Straße Heitkamp im Westen. Die möglichen Fahrbeziehungen sind durch entsprechende Schleppkurvennachweise für den Bereich der Paul-Rippert-Straße und die Einmündung Heitkamp/Paul-Rippert-Straße überprüft worden und demnach im Bestand umsetzbar[6].

Die Fa. Rippert geht dabei konkret von folgenden Fahrzeugverkehren aus:

Art der Fahrzeugverkehre	**Anzahl Verkehre**	**Uhrzeit**
Anlieferungsverkehre/Entsorgung:		
Anlieferung Elektro per 7,5to	1x täglich	07:00 Uhr
Anlieferung Paketdienst per Sprinter	1x täglich	14:00 Uhr
Anlieferung Schaltschränke/Roboter per Lastzug	1x wöchentlich	
Entsorgung Papier/Müll per LKW	alle 2 Wochen	
Innerbetriebliche Verkehre:		
Per 7,5 to	10 Wege/Tag	
Per Lastzug	8 Wege/Tag	
Per Stapler	80 Wege/Tag	
Beschäftigte/Besucher:		
Per PKW	100 Wege/Tag	

Nach Angaben der Fa. Rippert handelt es sich bei den oben genannten Verkehren ausschließlich um Bestandsverkehre, lediglich die Anlieferungs- und internen Betriebsverkehre werden dabei in gewissem Rahmen neu verteilt. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund des Projekts nicht mit einer Zunahme der Verkehre im umliegenden Straßennetz zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund wird mit Blick auf das konkret bekannte Projekt im Plangebiet aufgrund der Bestandssituation derzeit kein zusätzlicher Untersuchungs- oder Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung gesehen. Die Gemeinde geht nach bisherigem Kenntnisstand in der Gesamtschau sowohl für das konkrete Projekt, als auch für eine alternativ denkbare anderweitige Gewerbenutzung durch Dritte (GE1) sowie auch für vorhandene und künftige Nutzungen in den verbleibenden kleinteiligen Gewerbegebietsflächen entlang der östlichen Straßen (GE2) davon aus, dass die Belange der gesicherten Erschließung in den künftigen Genehmigungsverfahren ausreichend geprüft und berücksichtigt werden können.

---

[5] Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, Betriebsbeschreibung Verkehr, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 14.02.2014

[6] Bebauung Franzbecker, Lageplan Varianten, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 23.01.2014

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde ggf. vorliegende zusätzliche Informationen oder anderweitige Erkenntnisse im Verfahren nach § 4 BauGB mitzuteilen.

Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten und können im ausreichenden Umfang im Plangebiet realisiert werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Die Anbindung an den ÖPNV ist zum einen über die bestehende Buslinie 72 am Bahnhof Clarholz gegeben. Der Bahnhof liegt fußläufig gut erreichbar im Südwesten in einer Entfernung von rd. 400 m vom Plangebiet entfernt. Von dort besteht zum anderen auch ein Bahnanschluss in Richtung Bielefeld und Münster.

5.5 Immissionsschutz

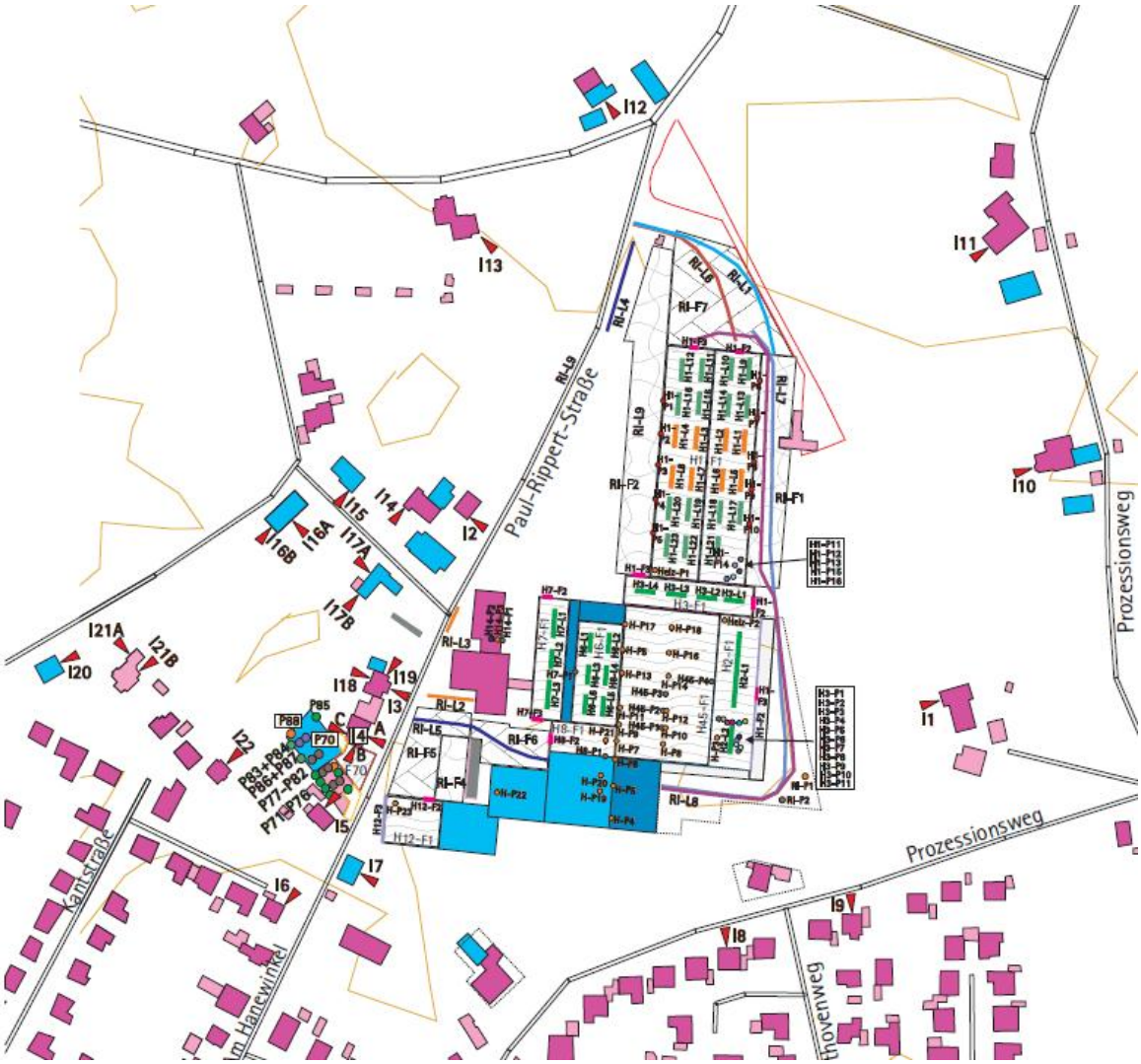
a) Geräusch-Immissionen

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Entlang von Paul-Rippert-Straße und Heitkamp befinden sich dabei überwiegend kleinteiligere, handwerksbezogene Betriebsgrundstücke. Im rückwärtigen Bereich bestand in der Vergangenheit der größere Möbelbetrieb der Firma Franzbecker. Nach dessen Weggang war diese Fläche zeitweise un- bzw. untergenutzt. Seit dem Erwerb durch die Fa. Rippert im Jahr 2010 ist die Nutzung bereits wieder intensiviert worden. Derzeit finden hier zum Teil Lagertätigkeiten statt. Zukünftig soll die Fläche für eine Erweiterung der Fa. Rippert insgesamt ertüchtigt und neu geordnet werden. Hierfür wird ein sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens[7] zum vorliegenden Bebauungsplan sind daher zwei Betrachtungen vorgenommen worden. Zum einen ist geprüft worden, ob eine allgemeine Gewerbeausweisung unter Berücksichtigung idealtypischer Flächenpegel möglich ist. Zum anderen ist untersucht worden, ob das konkret bekannte Vorhaben in diesem Rahmen umgesetzt werden kann. Grundlage für die Bewertung von Gewerbelärm ist die sogenannte „TA Lärm“.

Das Gutachten ermittelt die gewerbliche Lärm-Vorbelastung durch den Bestand ausgehend von den relevanten ansässigen Firmen Rippert und der Tischlerei Topmöller. Als Grundlage wird die durch den Gutachter bereits vorgenommene schalltechnische Untersuchung GEN-12 1060 01 vom Juli 2012 herangezogen. Im aktuellen Gutachten vom Dezember 2012 ist die schalltechnische Prüfung i.W. für das Areal der ehemaligen Fa. Franzbecker ergänzt worden. Insgesamt sind 22 Immissionsorte untersucht worden. Es handelt sich hier um Wohnhäuser im (weiteren) Einwirkbereich des zu reaktivierenden Gewerbestandorts. Die Immissionsrichtwerte sind aus bisherigen Genehmigungen der Firma Rippert entnommen bzw. abgeleitet worden. Danach ergeben sich Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete WA mit 55/40 dB(A) tags/nachts für die Immissionsorte I6, I8, I9, I20, I21A, I21B und I22 im Südwesten und Osten außerhalb des Plangebiets, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete MI mit 60/45 dB(A) tags/nachts für die Immissionsorte I1, I2, I5, I7, I10, I11, I12, I13, I14 und I15 für MI i.W. im Nordosten und Osten außerhalb des Plangebiets sowie die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete GE mit 65/50 dB(A) tags/nachts für die

[7] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 31.12.2012

Immissionsorte I3, I4A, I4B, I4C, I16A, I16B, I17A, I17B, I18 und I19 innerhalb des Plangebiets.



Übersicht: Lage der Immissionsorte aus dem Schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 31.12.2012

In dem Gutachten werden bei der projektbezogenen Betrachtung die geplanten Betriebsgebäude, vorhandene Gebäude, Wohnhäuser und Immissionsorte berücksichtigt. Dabei sind Emissionsdaten aus dem bisherigen Produktionsbereich Rippert gewählt worden, dies ist mit einem sehr hohen (lauten) Emissionsansatz verbunden. Die errechneten Pegel korrespondieren für alle Anlagenteile mit einem kontinuierlichen Betrieb im jeweiligen Beurteilungszeitraum. Damit wird eine „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt. Dieser konservative Ansatz „auf der sicheren Seite“ wird für eine sachgerechte Bewertung der Situation für sinnvoll und angemessen erachtet.

In der Regel sind nicht alle Maschinen und damit Lüfter permanent in Betrieb. Der Gutachter merkt an, dass eine sichere Definition der Netto-Betriebszeiten der einzelnen Maschinen- und Anlagenteile produktionsbedingt nicht möglich ist. Zusätzlich sind Kfz-An-/Abfahrten der Mitarbeiter berücksichtigt worden. Die Berechnung für die 22 Immissionsstandorte ergibt, dass die Immissionsrichtwerte überwiegend eingehalten und teils deutlich unterschritten werden. Das betrifft die Immissionsorte I1 bis

I14 und I16B bis I21B für WA, MI und GE innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Am Wohnhaus I4B (betriebsgebundenes Wohnhaus der Firma Toppmöller) wird der Tages-Richtwert für GE (65 dB(A)) um 1 dB(A) überschritten. Ursache ist hier laut Gutachten der „Eigenlärm“ der Firma Toppmöller. Der Pegel der Zusatzbelastung erhöht die Vorbelastung hier nicht.

An den Häusern I15, I16A und I22 werden die Nacht-Richtwerte für WA (40 dB(A)), MI (45 dB(A)) und GE (50 dB(A) im Nordosten innerhalb (I16, GE) und außerhalb (I15, MI) des Plangebiets bzw. im Südwesten außerhalb (I22, WA) um bis zu 5 dB(A) durch die Pegel der Zusatzbelastung überschritten. Diese Richtwert-Überschreitungen können nach Aussage des Gutachters durch organisatorische und/oder bauliche Schutzmaßnahmen beseitigt werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein. Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen wird vom Schallgutachter unter der Annahme von vergleichsweise geringen zu erwartenden Kfz-Mengen als unkritisch beurteilt.

Bei der allgemeinen Überprüfung einer gewerbegebietstypischen Nutzung des Plangebiets ist folgendes zu beachten: Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nennt idealtypische flächenbezogene Schalleistungspegel für Gewerbegebiete von 60 dB(A) tags und nachts. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete liegt bei 65/50 dB(A) tags und nachts. Somit wird das Emissionspotenzial hier bereits durch den eigenen Schutzanspruch eines Gewerbegebiets etwas herabgesetzt. Der Schallgutachter erachtet daher Flächenpegel von 60/45 dB(A) tags/nachts für gewerbegebietstypisch. Bei diesen Emissionspegeln werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE innerhalb dieser Flächen eingehalten und ausgeschöpft. Anhand dieser Flächenpegel hat der Schallgutachter in der zweiten Variante geprüft, ob die planungsrechtliche Festsetzung des Gebietscharakters „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO in der gegebenen Nachbarschaft mit den südlich und nördlich vorhandenen Wohnnutzungen unter Einhaltung der dortigen Schutzansprüche allgemein möglich ist.

Danach werden auch bei dieser Betrachtung die Immissionsrichtwerte tags und nachts an den meisten umgebenden Wohnstandorten eingehalten. Am Standort I4B wird der Tages-Richtwert wiederum um 1 dB(A) überschritten, Ursache ist erneut der „Eigenlärm“ der Tischlerei Toppmöller. Der Pegel der Zusatzbelastung erhöht die Vorbelastung hier auch in diesem Fall nicht. Für die Immissionsorte I21B und I22 im Südwesten außerhalb des Plangebiets wird der Tages-Richtwert für WA um jeweils 3 dB(A) überschritten. Daraus folgt, dass bei der zukünftigen Anlagenplanung Schallschutz erforderlich sein wird. Der Nacht-Richtwert wird jeweils um 1 dB(A) an den Immissionsorten I21B und I22 für WA im Südwesten außerhalb des Plangebiets überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden somit im Rahmen der Umsetzung erforderlich. Der Gutachter geht davon aus, dass je nach dem genauen Vorhaben vollziehbare Schutzmaßnahmen möglich sein werden.

Aus den dargestellten Ergebnissen folgt, dass die beabsichtigte Erweiterung der Firma Rippert mit den Schallschutzrechten der Nachbarn laut Gutachten in Einklang gebracht werden kann. Das Gutachten kommt auch zu dem Schluss, dass das vorliegende Plangebiet grundsätzlich „GE-tauglich“ ist. Es wird aufgezeigt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der Anlagenplanung im allgemeinen sowie auch bei dem Projekt der Fa. Rippert konzeptioneller Schallschutz z.B. durch die Hallenausrichtung und punktuell noch zu dimensionierenden Schallschutz gegen den nächtlichen Parkplatzlärm erforderlich sein wird. Der Gutachter schätzt die Umsetzung der GE-Festsetzung in beiden Planfällen somit grundsätzlich als vollziehbar ein. Je

nach genauer Nutzung entstehende Erfordernisse können daher nach bisheriger Einschätzung angemessen und ausreichend auf der nachfolgenden Genehmigungsebene berücksichtigt werden. Ein sogenannter „Konflikttransfer“ auf die Genehmigungsebene wird hier also hinsichtlich der Schallschutzbelange als vertretbar angesehen. Diese Auffassung wird im Zuge des bisherigen Beteiligungsverfahrens auch von den Fachbehörden vertreten. Das Erfordernis näherer Festsetzungen zum Schallschutz oder einer nutzungsbezogenen Gliederung des Gebiets ist daher nach Auffassung der Gemeinde nicht gegeben.

b) Sonstige Immissionen

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. In der Paul-Rippert-Straße sowie in der Straße Heitkamp sind entsprechende Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Planverfahren und ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Westnetz GmbH haben ihre Leitungsbestände im Plangebiet mitgeteilt, es handelt sich überwiegend um Leitungen im öffentlichen Straßenraum. In einem Abschnitt entlang der Paul-Rippert-Straße verläuft eine Stromleitung der Westnetz GmbH auf privaten Flächen, die jedoch nicht bebaut sind und nicht innerhalb der geplanten überbaubaren Flächen liegen. Zur Sicherung dieser bestehenden Leitungstrasse auch auf Ebene der Bauleitplanung wird hier eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Stromversorgung festgesetzt.

Weiter befindet sich im Nordwesten des Plangebiets ein Trafo der Westnetz GmbH. Dieser Bereich ist bereits bebaut und auch künftig für eine Bebauung vorgesehen. Der Trafo ist daher in Abstimmung zwischen der Westnetz GmbH und dem Bauherrn zurückzubauen und je nach konkretem betrieblichen Bedarf ggf. an anderer Stelle neu zu errichten.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass ggf. erforderliche Ergänzungen des Leitungsnetzes umgesetzt werden können. Bei Baumaßnahmen haben sich die Bauausführenden über die Lage der Kabel bei dem jeweiligen Versorgungsträger zu erkundigen.

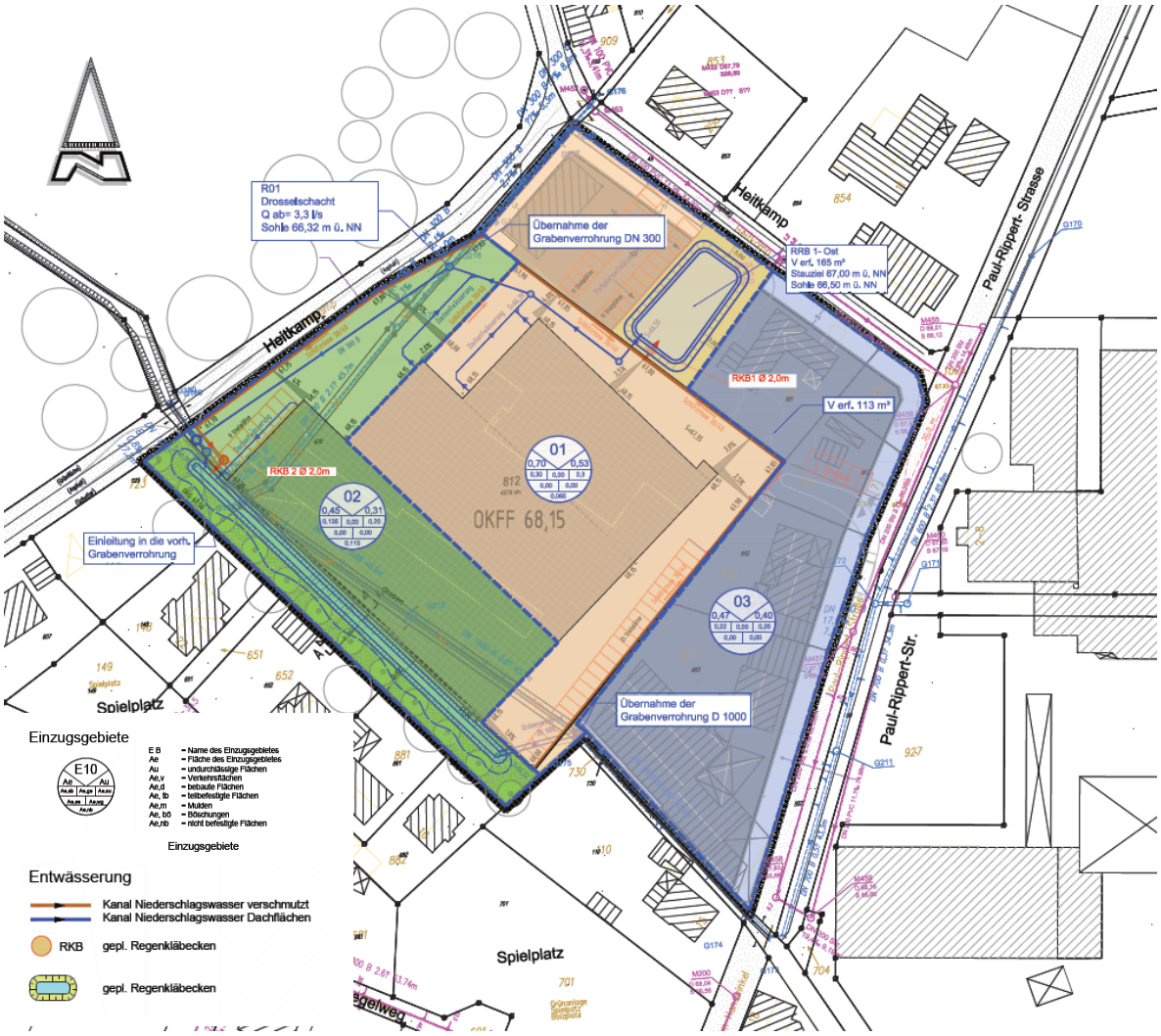
b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

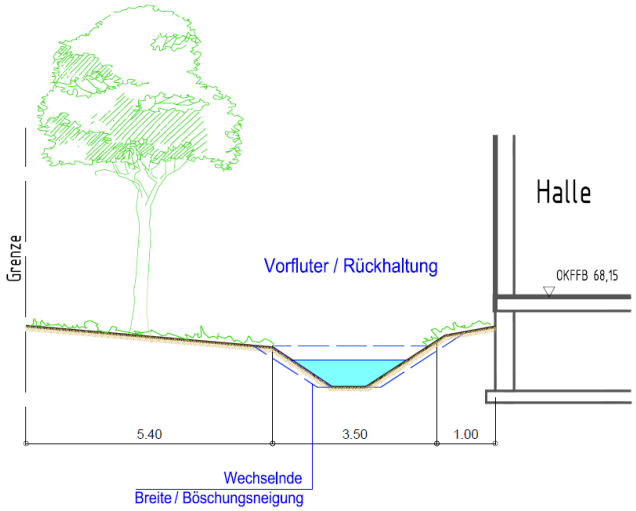
Bislang wird das im Plangebiet auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser direkt ohne Rückhaltemaßnahmen in das verrohrte namenlose Gewässer im Nordwesten bzw. den Bach Jordan eingeleitet. Im Zuge des Planverfahrens ist unter Einbeziehung des Ing.-Büros Röver mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorabgestimmt worden. Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den natürlichen Landabfluss von 5 l/s*ha einem Vorfluter zuzuführen. Dazu wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet[8].

Demnach soll der Bach Jordan auch künftig als Vorflut für die Niederschlagsabflüsse der Dachflächen dienen. Der Bach soll dazu auf einer Länge von etwa 95 m am südwestlichen Rand der geplanten Hallenbebauung offen gelegt werden. Zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege des Bachlaufs soll eine entsprechend breite Fläche vorgehalten werden. Durch diese Maßnahme verbessert sich zum einen das Abflussverhalten des Bachs und zum anderen kann zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden. Die Flächen der verbleibenden verrohrten Teilstücke werden zu Unterhaltungszwecken mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Der derzeit im Nordwesten verlaufende verrohrte, namenslose Graben soll im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung im GE1 weiter Richtung Norden zur Straße Heitkamp, außerhalb der überbaubaren Flächen, geführt werden. Das im Plangebiet verlaufende Teilstück wird ebenfalls zu Unterhaltungszwecken mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belegt.

[8] Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“, Entwässerungskonzept, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 12.02.2014



Entwässerungskonzept, Stand Februar 2014 (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh)



Schnitt geplante Offenlegung des Bachs Jordan, Stand Februar 2014 (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh)

Für das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sind entsprechende Rückhalteräume und Anlagen zur Klärung auf dem Gelände vorzusehen. Zur Nieder-

schlagsentwässerung wird das geplante Betriebsgelände der Fa. Rippert in dem Entwässerungskonzept in zwei Teilbereiche gegliedert. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt für diese getrennt. Der östliche Teilbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,70 ha. Hier befinden sich Hof- und Parkflächen sowie ein Teil der geplanten Gebäude. Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über Fallrohre und Sammelleitungen einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von etwa 170 m³ im Nordosten des Plangebiets zugeleitet werden. Der Bebauungsplan sieht eine entsprechende Fläche vor. Das auf den Hofflächen anfallende Oberflächenwasser soll über Schlitzrinnen zunächst in ein Regenklärbecken zur Vorbehandlung eingeleitet werden. Von dort wird das Wasser dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Das Regenwasserrückhaltebecken soll dabei im Nebenschluss angeordnet werden. Die gedrosselte Einleitung soll hier über den noch nach Norden zu verlegenden verrohrten Graben in den Bach Jordan erfolgen. Die Einleitung ist dann über ein Bauwerk mit einem Drosselorgan, welches den Abfluss auf 3 l/s begrenzen soll, vorgesehen.

Der westliche Teilbereich weist eine Größe von etwa 0,45 ha auf und umfasst ebenfalls Teile der geplanten Gebäude sowie Hof- und Parkflächen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Fallrohre und Sammelleitungen direkt dem Bach Jordan zugeführt. Das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Schlitzrinnen zur Vorbehandlung zunächst in ein Regenklärbecken und im Anschluss in den Bach Jordan geleitet werden.

Durch den geplanten Umgang mit der Niederschlagswasserbeseitigung können die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem „Trennerlass NRW“ (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004) nach bisherigem Kenntnisstand für das konkret bekannte Projekt der Fa. Rippert angemessen berücksichtigt werden. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren sind im Zuge der folgenden Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Für die Flächen im GE2 i.W. entlang der Paul-Rippert-Straße liegen keine konkreten Projektplanungen vor. Bei einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind entsprechende Vorkehrungen zur Reinigung und Rückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von etwa 127 m³ zu treffen. Einzelheiten zur bautechnischen Umsetzung sind im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren und ebenfalls den dann erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu klären.

Die Nutzung des Niederschlagwassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Derzeit stellt sich das Plangebiet als untergenutzter Gewerbestandort dar. Die Fläche ist weitgehend versiegelt, unversiegelte Flächen sind nur im untergeordneten Umfang vorhanden. Wertvolle Gehölzstrukturen bestehen nicht. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht insgesamt nicht vor.

Mit dem Ziel, in Richtung Südwesten eine Abstufung zur bestehenden Wohnbebauung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan hier sehr konkret Grün- und Wasserwirtschaftsflächen sowie anzupflanzende heimische Laubbäume fest. Es ist vorgesehen den bisher verrohrt unter dem Plangebiet geführte Bach Jordan hier neben der geplanten Hallenbebauung der Firma Rippert offen zu führen und naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zu gestalten. Eine Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist hierzu bereits erfolgt. Diese Eingrünung unterstützt einen angemessenen Übergang zum Wohngebiet und bietet zudem heimischen Tierarten einen Jagd- und Lebensraum.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine Neuordnung und teils Gewerbefolgenutzung der im Nordosten des Ortsteils Clarholz bereits seit Jahrzehnten gewachsenen Gewerbebebauung dar. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Im nahen Umfeld grenzt ein schutzwürdiges Biotop als Waldgebiet im Nordwesten an. Dieses ist durch die Verkehrsfläche der Straße Heitkamp vom überplanten Bereich abgesetzt. Durch Festsetzungen zu Bauhöhe und überbaubaren Flächen wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum nordwestlich angrenzenden Wald Rechnung getragen. Zudem hält die zukünftige Bebauung gegenüber dem Bestand auch hier mehr Abstand ein. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren sinnvoll weiter und ordnet ihn. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen des aufgeführten schutzwürdigen Biotops durch die Planung zu erwarten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt durch Neuordnung und Nachnutzungen bereits gewerblich genutzter und weitgehend versiegelter Flächen. Es ist allenfalls mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die Lage im bereits gewerblich genutzten Siedlungsbereich mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen fügt sich die geplante Bebauung durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften, ggf. Offenlegung des Bachs Jordan, Anpflanzung von Bäumen etc.) verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und 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.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine 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. Das vorliegende Plangebiet ist an drei Seiten von Bebauung eingefasst und bereits seit vielen Jahren baulich durch gewerbliche Anlagen beispielsweise mit Hallen, Nebenanlagen, Rangier- und Lagerplätzen etc. genutzt. Die Flächen sind somit bereits weitgehend versiegelt. Auch bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des § 34 BauGB möglich und sind auch erfolgt. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden bereits überprägt worden sind. Die künftigen Baumöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche städtebaulich geordnet. Insgesamt wird sich die versiegelbare Fläche mit der vorliegenden Planaufstellung gegenüber dem Bestand geringfügig erhöhen, jedoch nicht im wesentlichen Umfang.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich geordnete Gewerbefolgenutzung eines bereits gewerblich genutzten Standorts mit weitgehend versiegelten Flächen am Siedlungsrand vorbereitet. Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung vorbelasteter Standorte, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich erachtet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[9] zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 (Harsewinkel) in den Lebenraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/ Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch und die Kreuzkröte (beide streng geschützt) sowie 27 Vogelarten

[9] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf

(davon 14 streng geschützt) vorkommen. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für Baumfalke, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan weist einen schlechten Erhaltungszustand auf. Zudem sind sowohl der Laubfrosch als auch die Kreuzkröte den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Bebauung und Nutzung auf der Fläche sowie im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Gewerbe-, Wohn- und Gartennutzungen und die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig vorkommen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. planungsrelevante Arten wie z.B. Fledermäuse hier insbesondere in den untergenutzten oder leer stehenden Gebäudeteilen vorkommen können.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet Gewerbefolgenutzungen und die entsprechende planungsrechtliche Neuordnung des vorhandenen Siedlungsbereichs vor. Das Plangebiet wird letztlich ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und zu den umgebenden Flächen behalten.

Eingriffsmindernd setzt der Bebauungsplan im Südwesten konkret die grünordnerische Ausbildung der Abstandsflächen als Pufferbereich gegenüber dem anschließenden zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich fest. Im Zuge des Planverfahrens geprüft wurde auch die angedachte Offenlegung des verrohrt geführten Bachs Jordan. Diese festgesetzten Strukturen werden der heimischen Fauna einen Lebens- und Jagdraum bieten. Mit dem nordwestlich angrenzenden Waldbereich und den weiter im Nordosten liegenden freien Landschaftsraum stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. Zudem wird ergänzend empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung der umliegenden Straßen durch die Wahl der Leuchtmittel mit stark reduziertem UV-Spektrum sowie geeigneter Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die

Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird bisher nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, im Planverfahren anderweitige Erkenntnisse und Einschätzungen vorzutragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 werden bereits gewerblich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die auf Grundlage des § 34 BauGB bereits weitgehend bebaut und versiegelt sind. Die Beurteilung zur zulässigen versiegelbaren Fläche in diesem Bereich in Ortsandlage ist daher entsprechend der Bestandssituation zu treffen. Die vorliegende Neuaufstellung lässt die GRZ hier grundsätzlich zunächst mit 0,8 zu. Als Ausnahme kann im GE_1 insbesondere mit Blick auf die konkret getroffenen Festsetzungen von Grün-, Wasser- und Versorgungsflächen eine Überschreitung durch befestigte Freiflächen bis zu einer Gesamt- GRZ von 1,0 zugelassen werden. Im Bestand ist bisher eine Fläche von ca. 13.400 m² versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,8 im gesamten Plangebiet und einer maximalen zulässigen Gesamt-GRZ von 1,0 im GE_1 ergibt sich zukünftig eine mögliche Flächenversiegelung von ca. 13.440 m². Somit wird durch die Planaufstellung keine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung erreicht. Diese Situation stellt im festgesetzten Gewerbegebiet gegenüber dem Bestand mit einem

bereits hohen versiegelten Flächenanteil keine wesentliche Änderung dar. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird daher nicht gesehen.

Die Neuordnung und Folgenutzung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Neuordnung und Mobilisierung der Flächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten. Es wird keine neue Bebauung auf Flächen ermöglicht, die bisher nicht baulich genutzt wurden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 bereitet somit nur sehr geringe zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch einen etwas höheren Versiegelungsgrad vor. Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild sind durch vorliegende Bauleitplanung im Ergebnis nicht negativ betroffen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z.B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ überplant weitgehend versiegelte Flächen am nordöstlichen Clarholzer Siedlungsrand. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine großflächigen neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachnutzungen tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner baulichen Vorprägung und bisherigen gewerblichen Nutzung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf. Die Planung trägt dazu bei, bestehende untergenutzte Flächen im Siedlungsgefüge sinnvoll zu nutzen und vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen angemessenen Flächenmobilisierung und Neuordnung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m²*
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, davon Teilflächen:	14.390
GE1 mit Gesamt-GRZ maximal 1,0	9.640
GE2 mit GRZ maximal 0,8	4.750
Private Grünfläche	760
Wasserfläche	350
Versorgungsfläche: Regenwasserrückhaltebecken	650
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**16.150**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ ist durch den Gemeinderat am 10.04.2013 gefasst (V-29/2013) und am 12.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB hat vom 20.11.2013 bis zum 23.12.2013 stattgefunden. Dies wurde am 12.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Offenlagebeschluss wurde durch den Planungsausschuss am 17.02.2014 gefasst (V-24/2014) und am 19.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB hat vom 04.03.2014 bis zum 07.04.2014 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt haben.

b) Planentscheidung

Die Planung zur Mobilisierung von Gewerbefolgenutzungen im Ortsteil Clarholz wird zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und zur Weiterentwicklung ortsansässiger Unternehmen, zur Stärkung der Wirtschaft und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 264 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der überplanten, bereits gewerblich genutzten Flächen im Nordosten von Clarholz. Die Gliederung der Bau- und Grünflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Wald Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der ermöglichten Bebauung im Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Mai 2014