



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

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

**„Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung**

**Vorentwurf, Januar 2019**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
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 Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ (Ursprungsplan)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 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
  - 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**

### **Teil III: Anlagen**

- A.1 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten (2017): Bestandsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung, Rheda-Wiedenbrück. Dezember 2017.
- A.2 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten (2019): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung, Rheda-Wiedenbrück. Januar 2019.
- A.3 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung, Gütersloh. 31.01.2018.
- A.4 AKUS GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld. 29.11.2017.
- A.5 AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz; hier: Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmsituation an den Straßen „Am Hanewinkel / Paul-Rippert-Straße“, Bielefeld. 16.04.2018.

## 1. Einführung

Am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs von Clarholz liegt der Hauptsitz der Rippert Unternehmensgruppe. Hier und an fünf weiteren Standorten in Deutschland, Österreich und den Niederlanden produziert das Unternehmen Lackier- und Pulverbeschichtungsanlagen sowie Technik zur Luftreinhaltung und Industrieventilatoren. Durch ständiges Wachstum sind die bisher durch Bauleitplanung abgesicherten und somit unmittelbar umsetzbaren Flächenreserven für eine bauliche Weiterentwicklung östlich der Paul-Rippert-Straße vollständig ausgeschöpft. Der mit dem Planungsziel der Erweiterung der Firma aufgestellte Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ westlich der Paul-Rippert-Straße befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Der über viele Jahre schrittweise gewachsene Betrieb soll nun wiederum am Standort erweitert und teilweise neu geordnet werden. Ziel ist, die Lagerung und Kommissionierung sowie Betriebsabläufe insgesamt zu optimieren. Eine Produktionserweiterung wird hingegen nicht angestrebt. Zudem soll aufgrund des deutlichen Stellplatzmangels ein Parkhaus errichtet werden. Mit dem Ziel, die Existenz des Unternehmens an ihrem Stammsitz sowie die Fortentwicklung der Arbeitsplätze zu sichern, ist somit die **planerische Vorbereitung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten** erforderlich. Die konkret vorgesehenen baulichen Veränderungen sind durch die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ nicht vollständig gedeckt. Vor diesem Hintergrund führt die Gemeinde die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 durch. In diesem Zuge wird das bestehende Gewerbegebiet bedarfsgerecht erweitert. Ein betriebsgebundenes Wohnhaus im Südosten wird dabei aufgegeben. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

Die vorliegende I. Bebauungsplanänderung wird in einem sog. regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB durchgeführt. Zudem wird der Bebauungsplan als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen insgesamt flexibel gewerblich nutzen zu können. Mit Inkrafttreten der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257 durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die I. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 7,5 ha im Nordosten des Ortsteils Clarholz am Rand des bestehenden Siedlungsraums. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Paul-Rippert-Straße und die teilweise anschließende Bebauung sowie Grünlandflächen im nördlichen Bereich begrenzt. Im Osten schließen Acker- und Grünlandflächen an, während im Süden der Prozessionsweg verläuft. Im Südwesten begrenzt der Bachlauf des Jordans das Plangebiet. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

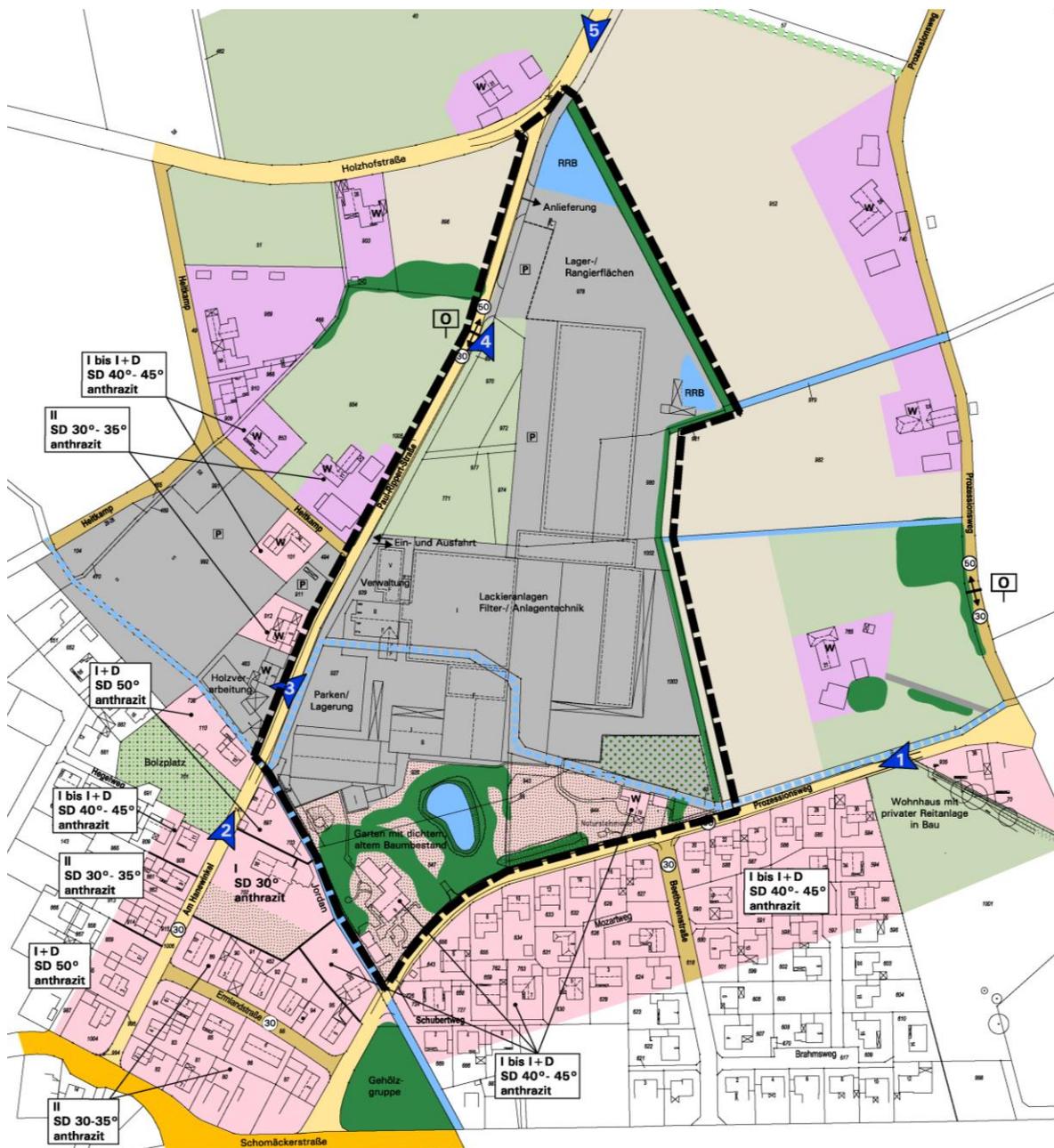
#### 3.1 Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ ist im **Juli 2007 rechtskräftig** geworden. Er setzt in weiten Teilen Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO, im Übergang zu angrenzenden Wohnnutzungen im Süden auch eingeschränkte Gewerbegebiete mit ausschließlich mischgebietstypischen Gewerbenutzungen fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde damals das Planungsziel verfolgt, bauliche Erweiterungen von Produktions- und Lagerflächen planungsrechtlich abzusichern. Mit der gleichen Zielsetzung wurde im Parallelverfahren die N-14. FNP-Änderung durchgeführt. Somit diene bereits die Ursprungsplanung der Standortsicherung des Betriebs und der Fortentwicklung von Arbeitsplätzen.

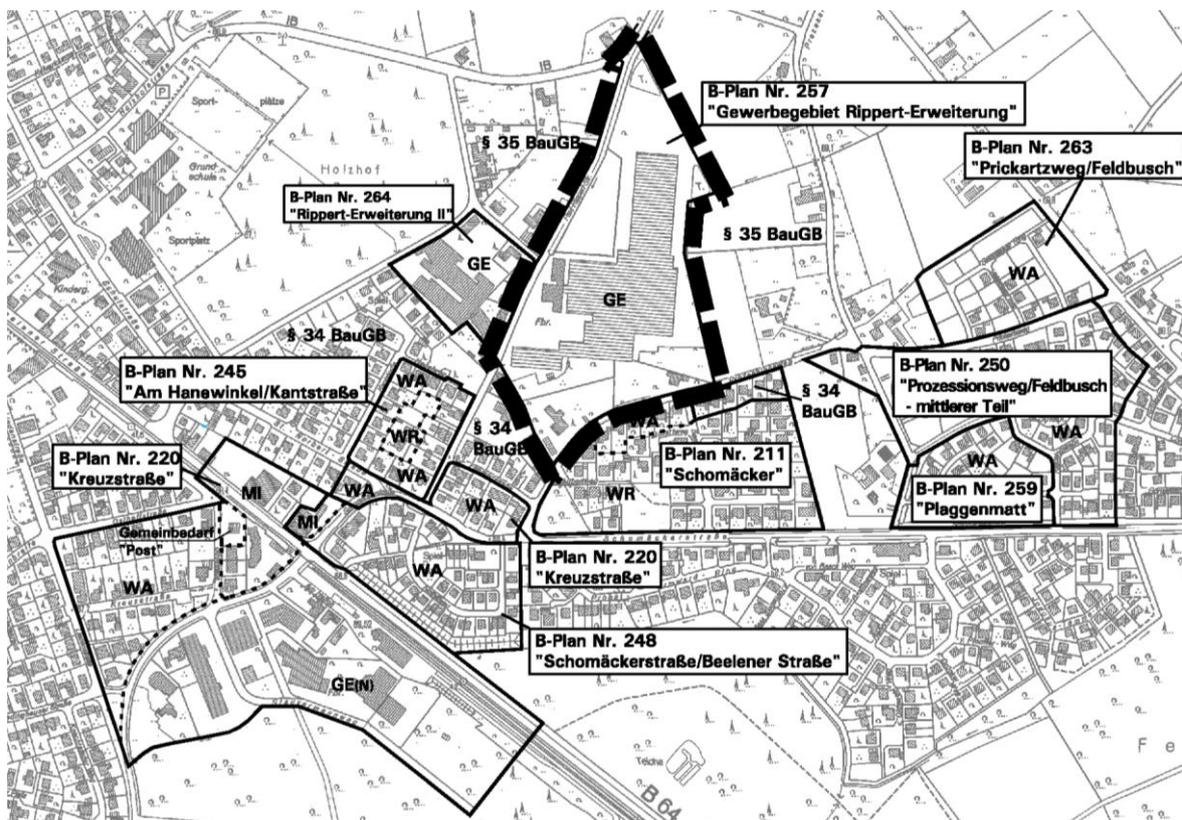
#### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet ist i. W. **geprägt von der bestehenden Bebauung und den gegebenen Nutzungen der überplanten Firma**. Im nördlichen Bereich des Standorts sind eine größere Produktionshalle, im Osten i. W. die Herstellung der Ventilatoren, im südlichen Bereich eher Lagerhallen und im Südwesten unmittelbar an der Straße der Verwaltungstrakt angeordnet. Die Hallen sind ein- bis zweigeschossig, die Büros weisen zwei bis vier Geschosse auf. Insgesamt überwiegen im Produktionsbereich pulverbeschichtete, dunkle Metallfassaden, der westliche Bürotrakt hat eine dunkle Klinkerfassade, teilweise gegliedert mit Beton- und Glaselementen. Je nach Entstehungszeit variieren die Dachformen zwischen Flachdach, Satteldach und Sheddach. Am östlichen Rand des Firmenstandorts sind vornehmlich Lagerflächen eingerichtet. Die Anlieferung und der Abtransport von Waren erfolgen derzeit i. W. von der westlich verlaufenden Paul-Rippert-Straße im Norden des Geländes. Parkplätze befinden sich sowohl im Norden des Standorts als auch parallel zur Produktionshalle und im Bereich der südlichen Zu- und Abfahrt. An der nördlichen Spitze sowie im Osten des Geltungsbereichs sind zwei Regenrückhaltebecken angelegt. Südlich des Betriebsstandorts liegen zwei betriebsgebundene Wohnhäuser, die von einer privaten Reitanlage und einem parkartigen Garten mit teilweise altem Baumbestand und einem Teich umgeben sind. Als Abgrenzung zum freien Landschaftsraum ist der Firmenstandort entlang der gesamten östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer durchgängigen Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

**Südlich und südwestlich des Plangebiets** schließt der geschlossene Wohnsiedlungsbereich an, der je nach Entstehungszeit verschiedene Bauformen aufweist. Südlich des Prozessionswegs überwiegen 1- bis 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossige flache Wohngebäude, entlang der Ermlandstraße im Südwesten befinden sich meist zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Am Hanewinkel liegen zum einen 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossige Siedlungshäuser mit steilen Dächern und zum anderen zweigeschossige Wohngebäude mit flach geneigten Dächern und meist mehr Wohneinheiten. Diese Bereiche sind i. W. durch verschiedene Bebauungspläne überplant und als Allgemeine oder Reine Wohngebiete (WA, WR) gemäß §§ 3, 4 BauNVO ausgewiesen. Teilweise liegen die Wohngebäude im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. **Westlich der Paul-Rippert-Straße** befinden sich entlang der Straße einzelne betriebsgebundene Wohnhäuser oder kleingewerbliche Nutzungen. Die rückwärtig gelegenen Flächen wurden inzwischen durch das sog. Werk II des Unternehmens bebaut. Hier setzt der geltende Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Nordwestlich, nördlich und östlich des Betriebsgeländes schließt der **freie Landschaftsraum** mit Acker- und Grünlandflächen sowie vereinzelt Hofstellen an, der dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.



Auszug Bestandsanalyse (Stand: Dezember 2017, ohne Maßstab) - Gesamtkarte siehe Anlage A.1



Geltendes Planungsrecht (Stand: Dezember 2017, ohne Maßstab) - Gesamtkarte siehe Anlage A.1

Die **verkehrliche Anbindung** des vorliegenden Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sowohl der Lieferverkehr als auch der Mitarbeiter- und Besucherverkehr wird i. W. über die Paul-Rippert-Straße bzw. im weiteren Verlauf über die Straße Am Hanewinkel geführt. Untergeordnet fließt der Verkehr auch über die Holzhofstraße und die Straße Heitkamp ab. Darüber ist im weiteren Verlauf die Anbindung an die B 64 gewährleistet. Ein Teil der Verkehre wird über die Holzhofstraße und die Straße Feldbusch Richtung Norden bzw. Westen geführt. Hier erfolgt der Anschluss an die Marienfelder Straße (L 806).

Zur Bestandsanalyse wird ergänzend auf die Anlage A.1 verwiesen.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Die Gemeinde ist auf Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh als Mittelzentren und das Oberzentren Bielefeld ausgerichtet. Die Autobahn A 2 (Hannover-Ruhrgebiet) verläuft südlich und ist in etwa 5 km Entfernung über die Anschlussstellen Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück sehr gut zu erreichen.

Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

gen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5), eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine möglichst effiziente Energienutzung (Ziel 10.1-1) können durch eine bedarfsorientierte und möglichst kompakte Standortsicherung und -entwicklung des ortsansässigen Unternehmens auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Die I. Planänderung lässt eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Betriebs auf bereits überplanten und teilweise baulich vorgeprägten Flächen zu. Im südlichen Bereich werden auch private Gartenflächen in Anspruch genommen, eine Erweiterung in den unbeplanten, freien Landschaftsraum erfolgt hingegen nicht.

Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum regelt zudem, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Die vorliegend überplanten Flächen sind im zeichnerischen Teil des LEP NRW bis auf südliche Randbereiche als Freiraum ausgewiesen.

Inzwischen liegt der **Entwurf der neuen Landesregierung** für eine Änderung des LEPs vor. Nach dem Beteiligungsverfahren im Sommer 2018 und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Februar 2019 der Kabinettsbeschluss. Die Entscheidung im Landtag steht noch aus. Rechtliche Bedeutung haben die im LEP-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Folgerungen für die vorliegende Planung ergeben sich insoweit aus dem LEP-Entwurf, da die Änderungen vor allem darauf zielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Konkrete Folgen ergeben sich aus der Änderung des LEP NRW nicht.

Das vorhandene Betriebsgelände ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als **Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich** festgelegt. Das südlich gelegene betriebsgebundene Wohnhaus liegt im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Mit diesen Ausweisungen sind eine Reihe von Zielen der Raumordnung verbunden, u. a. das Ziel, dass die Freiraumfunktionen und -strukturen in den Landschaftsräumen in ihrer Qualität bzw. jeweiligen Ausprägung, Eigenart und Charakteristik zu erhalten und entwickeln sind. Für den Erhalt einer existenz- und entwicklungsfähigen Landwirtschaft als Nahrungs- und Rohstoffproduzent sowie zum Erhalt der Kultur- und Erholungslandschaft ist u. a. auf die nachhaltige Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen hinzuwirken. Ergänzend wird hierzu auf den Regionalplan verwiesen.

Die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans vollständig, eine Erweiterung des Plangebiets in den Außenbereich erfolgt nicht. Der Ursprungsplan setzt den Großteil der Flächen bereits als Gewerbegebiet fest, um die betriebsgebundenen Wohnhäuser im südlichen Bereich ist eine größere private Grünfläche ausgewiesen. Im Sinne der Standortsicherung wird im Zuge der vorliegenden Änderung das Gewerbegebiet bedarfsgerecht Richtung Norden bis an das bestehenden Regenrückhaltebecken und im Süden durch Überplanung des östlichen Betriebsleiterwohnhauses erweitert. Somit erfolgt eine Nachverdichtung am bestehenden Betriebsstandort, der auch in den Erweiterungsbereichen i. W. bereits durch Gebäude oder Lager- und Rangierflächen baulich vorgeprägt ist. Diese Weiterentwicklung

am gewachsenen Standort wird für städtebaulich sinnvoll gehalten. Es werden keine zusätzlichen, unbeplanten Flächen in Anspruch genommen. Zudem wird der Betriebsstandort im Südwesten, Süden und Osten vom regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgeben.

Somit stellen die gewerblichen Bauflächen bereits seit vielen Jahren aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und gewerblichen Nutzungen sowie der teils angrenzenden Bebauung keinen klassischen Freiraum- und Agrarbereich mehr dar. Die im Regionalplan aufgeführten zu erhaltenen und weiter zu entwickelnden Freiraumfunktionen sind hier nicht gegeben und können auch nicht aufgrund der bestehenden Gewerbenutzungen erfüllt werden.

Die Bezirksregierung Detmold hat im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zum Ursprungsplan Nr. 257 und der parallel durchgeführten N-14. FNP-Änderung mitgeteilt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Eine ergänzende **landesplanerische Abstimmung** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) erfolgt im Zuge des vorliegenden Planverfahrens. Mit Blick auf die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung wird eine vorhabenbezogene Regionalplanänderung oder ein Zielabweichungsverfahren diskutiert.

Darüber hinaus wird der Regionalplan im Regierungsbezirk Detmold in Kürze neu aufgestellt. Mit dem Ziel, das vorliegend überplante Unternehmen mit bedarfsgerechten Entwicklungspotenzialen dauerhaft planerisch abzusichern, hat die Gemeinde der Bezirksregierung bereits im kommunalen Fachbeitrag<sup>1</sup> vorgeschlagen, den Firmenstandort mit entsprechenden Entwicklungsoptionen im Norden und Westen erstmals als ASB(G) in den Regionalplan OWL 2035 aufzunehmen. Die letztliche Entscheidung darüber trifft der Regionalrat im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist die vorliegend überplante Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den südlichen Randbereich enthält der FNP als sonstige Darstellung Flächen mit Nutzungsbeschränkungen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Die I. Bebauungsplanänderung setzt weiterhin Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest und wird somit weiterhin aus der geltenden Darstellung des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

### 3.4 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 **in weiten Teilen bebaut** und durch Lager- und Rangierflächen der bestehenden Gewerbenutzungen oder Stellplätze versiegelt. Am östlichen Rand befindet sich im Übergang zum freien Landschaftsraum ein durchgängiger Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern, der im Norden und Nordosten durch zwei teils begrünte Regenrückhaltebecken ergänzt wird. Entlang der Paul-Rippert-Straße ist eine größere Rasenfläche angelegt. Im Süden des Betriebsstandorts liegen zwei Betriebsleiterwohnhäuser, die insbesondere im westlichen Bereich

---

<sup>1</sup> Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Planungsbüro Tischmann Schrooten (2018): Siedlungsflächenkonzept - Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück. November 2018.

von größeren Gartenflächen mit teils alten Laubbäumen und einem Teich umgeben werden. Im Osten ist zudem eine private Reitanlage mit Sandreitplatz angelegt.

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Im Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 und im näheren Umfeld befinden sich weder Naturschutzgebiete, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet „Gütersloh“ (LSG-3914-001) beginnt außerhalb der gewachsenen Siedlungslage von Clarholz in ca. 300 m Entfernung. Nordwestlich des Erweiterungsstandorts des Unternehmens an der Straße Heitkamp befindet sich in etwa 120 m Entfernung ein Waldgebiet mit Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald, das als **schutzwürdiges Biotop** (BK-4015-030) im Biotopkataster eingetragen ist. Schutzziel ist der Erhalt und die Optimierung eines naturnahen Mischwald-Komplexes als Trittstein- und Refugialbiotop sowie Erholungswald im Siedlungsrandbereich.

Eine Erholungsfunktion des Plangebiets ist aufgrund der i. W. gewerblichen Nutzung nicht gegeben. Die bestehenden umliegenden Wegeverbindungen u. a. für Fußgänger und Radfahrer werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht verändert.

### 3.5 Gewässer

Im Südwesten begrenzt der in diesem Bereich offen geführte Bach **Jordan** das Plangebiet. Er fließt im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten entlang des erweiterten Betriebsgeländes der überplanten Firma in den Wald westlich der Straße Heitkamp. Von der vorliegenden Planänderung wird er nicht tangiert.

Entlang des Prozessionswegs führt von Osten ein in weiten Teilen verrohrtes **namenloses Gewässer** in das Plangebiet. Es verläuft teilweise unterhalb der bestehenden Hallen und fließt dann im Südwesten in den Bach Jordan. Im Zuge des Planverfahrens wird für die nachgelagerte Genehmigungsebene von der Röver Ingenieurgesellschaft mbH eine Entwässerungsplanung für die konkret geplante bauliche Entwicklung erarbeitet. Nach Abstimmung mit dem Unternehmen und den Fachbehörden wird das Fließgewässer im Zuge der Planumsetzung in den Süden des Betriebsgeländes verlegt und verrohrt. Eine zunächst angestrebte Offenlegung wurde insbesondere aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs und der in diesem südlichen Bereich unterzubringenden Nutzungen (u. a. Feuerwehrumfahrt, Regenrückhaltebecken, wirksame Eingrünung des Betriebs Richtung Wohngebiet) verworfen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur geänderten Einleitung des Gewässers in den Jordan wird im Zuge des Planverfahrens eingeholt.

Im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich zwei **Regenrückhaltebecken**, ein weiterer Teich liegt in der privaten Grünfläche südlich des Betriebs. Während die Rückhalteflächen im Norden und Osten bestandsorientiert überplant werden, wird das Gewässer im Süden entsprechend der Entwässerungsplanung verlegt und technisch als Regenrückhaltebecken ausgebaut. Ergänzend wird auf Kapitel 5.6 der Begründung verwiesen.

Ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ist im Plangebiet nicht festgesetzt, auch befindet sich hier kein neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Die überplanten Flächen liegen weder in einem Wasserschutzgebiet (WSG), noch in einem Heilquellenschutzgebiet (HQS). Negative Auswirkungen der geplanten Gewerbeentwicklung auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet überwiegend **tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch (E8)** an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 8-13 dm bzw. 13-20 dm unter Flur. Im Westen des Plangebiets überwiegen **Sandböden als Podsol-Gley**, stellenweise Gley-Podsol oder Gley (pG8). Diese Böden sind durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen durch eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 4-8 dm unter Flur, z. T. besteht Ortstein 3-5 dm unter Flur. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt. Die schadlose Regenwasserableitung wird im Zuge der Umsetzung daher näher zu prüfen und zu sichern sein. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden intensiven gewerblichen Nutzungen stark überprägt sind und keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr aufweisen.

Nach den Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind die Plaggenesche wegen ihrer **Funktion als Archiv der Kulturgeschichte** als schutzwürdig eingestuft. Für die vorliegend betroffenen Böden wird dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung angegeben.<sup>3</sup> Aufgrund der seit Jahrzehnten gewachsenen gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Plaggenesche ihre schutzwürdige Funktion hier bereits verloren haben. Für die übrigen Böden gilt keine Schutzfunktion.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde sind im vorliegenden Plangebiet und im Umfeld **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Boden-schutzbehörde, 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

**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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind weder im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, noch im nahen Umfeld bekannt. Das Plangebiet liegt innerhalb des **bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs „Clarholz – Herzebrock – Marienfeld“**. Die kulturlandschaftsprägenden und wertgebenden Merkmale werden durch Elemente der hier sich seit dem Mittelalter entwickelten Klosterlandschaft geprägt. Das Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand mit Prägung durch Gewerbe- und Wohnsiedlungsbereiche stellt aber keinen typischen Bestandteil dieses Kulturlandschaftsbereichs dar. Weder im Geltungsbereich noch im nahen Umfeld befinden sich besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Grundsätzlich gilt, 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](mailto: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

Mit der vorliegenden I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ verfolgt die Gemeinde das Ziel der **planungsrechtlichen Absicherung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten** des bestehenden Firmenstandorts. Der über viele Jahre schrittweise gewachsene Betrieb an der Paul-Rippert-Straße hat die planungsrechtlich abgesicherten und somit unmittelbar umsetzbaren Flächenreserven für eine bauliche Weiterentwicklung ausgeschöpft. Die Kapazitätsgrenzen im Bereich Lagerung und Kommissionierung sind inzwischen erreicht. Im Sinne der Standortsicherung soll die Firma daher am vorhandenen Standort erweitert und in Teilbereichen neu geordnet werden. Ziel ist, die inneren Betriebsabläufe zu optimieren sowie insbesondere die Sparte Lagerung und Kommissionierung zu erweitern. Eine Erweiterung der Produktion wird hingegen nicht angestrebt. Durch Neuordnung der An- und Ablieferung soll verhindert werden, dass nicht firmeneigene Lkw auf das Firmengelände fahren müssen. Der derzeit bestehende Stellplatzmangel insbesondere für Mitarbeiter soll durch die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Parkhauses im Norden des Plangebiets behoben werden.

Vor diesem Hintergrund werden die **überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets** Richtung Norden bis zum bestehenden Regenrückhaltebecken und im Westen entlang der erschließenden Paul-Rippert-Straße bedarfsgerecht erweitert. Durch Aufgabe eines betriebsgebundenen Wohnhauses im Süden wird das Gewerbegebiet Richtung Süden ebenfalls ausgedehnt. Im Sinne der Nachverdichtung sollen somit die baulichen Nutzungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort verträglich und angemessen erweitert werden.

Im Ergebnis dient die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 der **Standortsicherung des Stammsitzes** der expandierenden Firma Rippert. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, seit Jahrzehnten gewachsenen Nachbarschaft zum südwestlich und südlich unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sowie in einem sachgerechten Umgang mit den verkehrlichen Belangen. 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

Analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ werden die vorliegend überplanten Flächen nach den oben dargelegten Planungszielen weiterhin i. W. als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier können insgesamt grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Auch der vorhandene Betrieb ist nach den Ergebnissen der Schallgutachten durch diese Festsetzung vollständig abgedeckt. In direkter Nachbarschaft zur umliegenden Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan im Süden des Plangebiets ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)** gemäß § 8 BauNVO fest. Danach sind hier nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.<sup>4</sup> Mit dieser nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung wird im Sinne der Angebotsplanung das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können.

Gemäß laufender Rechtsprechung wird mit dieser in der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 vorgesehenen nutzungsbezogenen Grobgliederung dem **Trennungsgrundsatz** nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angemessen Rechnung getragen.<sup>5</sup> Zudem führt das OVG aus, dass es „keineswegs stets sachgerecht oder gar geboten (ist), zwischen Gewerbegebiete und Wohngebiete Mischgebiete oder andere gemischte nutzbare Zonen zu legen, zumal eine solche Gebietsabstufung häufig dazu führt, dass die gemischt nutzbare „Pufferzone“ mit einem falschen, vom eigentlichen Planungsziel nicht gedeckten Etikett versehen wird“. Im Ergebnis ermöglicht das im Bebauungsplan nun verankerte abgestufte System der Grobgliederung durch die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird den Interessen der benachbarten Wohnbebauung an dem Schutz ihrer Wohnruhe Rechnung getragen.

Im Sinne der **weiteren Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des weiterentwickelten Gewerbegebiets enthält die vorliegende Bebauungsplanänderung weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese gelten insgesamt sowohl für das eingeschränkte (GEN1) als auch für die uneingeschränkten Gewerbegebiete (GE1-2).

Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen werden nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt. Dies entspricht dem örtlich gegebenen Bestand und dem Planungsziel für die künftige flexible Nutzungsstruktur. Das Plangebiet soll im Sinne der Angebotsplanung insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch in weiten Teilen für nicht erheblich belästigende sowie im Randbereich für nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Be-

---

<sup>4</sup> Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwGs anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

<sup>5</sup> OVG NRW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE.

bauungsplan in Anlehnung an die Ursprungsplanung ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen** getroffen:

- a) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild im bestehenden Siedlungszusammenhang zu sichern. Zudem soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen Rechnung getragen werden.
- b) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Gemeindegebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs, das Ortszentrum ist fußläufig nicht optimal erreichbar.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

- c) **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 durch den südlich anschließenden, zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich charakterisiert ist. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen 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.
- d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** werden 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.
- e) Das im Mai 2010 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>6</sup> 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

---

<sup>6</sup> Junker und Kruse Stadtforschung (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Dortmund. Mai 2010.

der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung werden auch bei der I. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt.

Auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandel- und Zentrenkonzepts erfolgt daher ein **grundsätzlicher Einzelhandelsausschluss**, um den Gewerbebestandort auch dauerhaft für Gewerbenutzungen vorzuhalten. Somit wird weiterhin das Ziel der Flächenbevorratung für produzierende Betriebe verfolgt. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtgemeindlichen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten Gewerbegebiete-flächen.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Von dieser Handelsnutzung außerhalb der Zentren sind aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des typischen Flächenbedarfs nicht davon auszugehen, dass solche Nutzungen in den gewachsenen Siedlungsbereichen der Zentren angesiedelt werden können oder sollten.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Ausnahmen können somit für **untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten** von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmehinweis lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, eigentliche Einzelhandelsnutzungen in die nach dem gemeindlichen Einzelhandel- und Zentrenkonzept hierfür vorgesehenen Bereiche, insbesondere in die Ortskerne Herzebrock und Clarholz, zu lenken.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde wird derzeit fortgeschrieben, ein politischer Beschluss des Rats liegt derzeit jedoch noch nicht vor. Gemäß Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts<sup>7</sup> wird die o. g. Zielsetzung, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern und daher Einzelhandel mit Ausnahme des sog. Handwerkerprivilegs in Gewerbe- und Industriegebieten vollständig auszuschließen, weiterhin verfolgt. Somit entspricht die vorliegende Planung auch der sich in Aufstellung befindlichen **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts**.

- f) Weitere Schutzvorkehrungen: **Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind** - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO

---

<sup>7</sup> Junker und Kruse Stadtforschung Planung (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Dortmund. Oktober 2018.

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei nach Auffassung der Gemeinde insbesondere um die im Süden und Südwesten angrenzenden Wohnnutzungen.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.<sup>8</sup> Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des gesamten Gewerbegebiets „Rippert“ zum Siedlungsbereich als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Gemeinde hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet keine sog. Störfallbetriebe angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Die Einzelheiten müssen im Genehmigungsverfahren anhand der Gegebenheiten des konkret anzusiedelnden Betriebs geprüft werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Das vorliegend überplante Unternehmen ist nach eigenen Angaben kein Störfallbetrieb, so dass die Festsetzung zum Ausschluss von Störfallbetrieben keine Einschränkung für die bestehenden Produktionsabläufe mit sich bringt. Zudem ist der Betrieb bereits heute aufgrund der

---

<sup>8</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand Juli 2013]).

gegebenen Nachbarschaft zu umliegenden Wohngebieten und der erforderlichen Achtungsabständen entsprechend eingeschränkt.

- g) Zur Einbindung des Gewerbegebiets in den Siedlungsbereich mit südlich und südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen trifft bereits der Ursprungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß **Abstandserlass NRW**. Diese werden im Sinne der Konsistenz der Festsetzung in der vorliegenden I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 übernommen.

Damit wird Immissionskonflikten vorgebeugt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Mit Blick auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Teile des Siedlungsbereichs südlich und südwestlich des Plangebiets wird dabei der Ausschluss der Abstandsklassen I-IV (1.500 m bis 500 m) im GE1 bzw. I-V (1.500 m bis 300 m) im GE2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN1 weiterhin als ausreichend erachtet. Durch eine Ausnahmeregelung können ggf. Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Diese Regelungen können ggf. Härte- oder Grenzfälle vermeiden.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der o. g. Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die jeweils geltende Fassung und den Fundort der Abstandsliste gegeben ist.

Die Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG, eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten Gewerbenutzung wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die Gewerbeentwicklung.

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. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

## 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. an den Festsetzungen des Ursprungsplans und werden bedarfsgerecht im Sinne der städtebaulichen Ordnung angepasst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung dieses Standorts wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurde die Ausbauhöhe der Paul-Rippert-Straße und des Prozessionswegs ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe** über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleis-

tet. Zudem wird Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden bei künftigen Bauvorhaben erreicht.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt über NHN, orientiert sich für die **nördlichen Flächen (GE1)** i. W. an den Festsetzungen des Ursprungsplans. Bei der neu festgesetzten Gesamthöhe von 81,5 m ü. NHN ergibt sich in der Örtlichkeit eine Gesamthöhe von maximal 13,0 m, im Bereich des Fahrradständers ist weiterhin eine Gesamthöhe von etwa maximal 8,0 m in der Örtlichkeit zulässig. Die konkrete Vorhabenplanung sieht für den nördlichen Bereich den Bau eines Parkhauses vor, um insbesondere Mitarbeiterstellplätze unterzubringen. Es wird eine abgestufte Höhenentwicklung angestrebt, so dass sich die ansässige Firma bewusst für die sog. Split-Level-Bauweise entschieden hat, die einen Versatz der einzelnen Park Ebenen vorsieht. Damit wird das Ziel verfolgt, die Gesamthöhe des Parkhauses zu reduzieren und die Befahrbarkeit des Parkhauses auf Ebene der Erschließungsstraße zu gewährleisten. Durch diese versetzte Bauweise werden von allen Seiten sechs Parkebenen entstehen. Daraus ergibt sich in der Örtlichkeit eine maximale Höhe von 17,0 m (85,7 m ü. NHN), die der Bebauungsplan als maximale Gesamthöhe festsetzt. Durch die Überplanung als Gewerbegebiet sind aufgrund der angebotsorientierten Planung auch andere Baukörper zulässig. Dies wird im Sinne der Standortsicherung des Unternehmens aufgrund der bestehenden Eingrünung und der neu festgesetzten Fassadenbegrünung auch im Übergang zum angrenzenden freien Landschaftsraum für vertretbar gehalten.

In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans ist innerhalb des **GE2** i. W. eine Gesamthöhe von maximal 81,3 m ü. NHN zulässig, woraus sich in der Örtlichkeit eine maximale Höhe von 13,0 m ergibt. Die überbaubaren Flächen werden Richtung Westen und Süden erweitert, so dass die zulässige Bebauung mit der geplanten Höhenentwicklung näher an die westlich und südlich angrenzende Bebauung heranrücken kann. Aufgrund der nördlichen Lage der künftigen Hallenbauten und der verbleibenden Abstände zu den bestehenden Wohngebäuden südlich des Prozessionswegs wird diese Höhenentwicklung für nachbarverträglich gehalten. Eine Veränderung der Belichtungsverhältnisse ist nicht zu erwarten. Zudem ist das Bau Feld im Südosten im Sinne des verträglichen Einfügens abgestuft zurückgenommen. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan am südöstlichen Rand nur eine Gesamthöhe von max. 7,0 m in der Örtlichkeit zu. Westlich der Paul-Rippert-Straße schließt auf Höhe des überplanten Unternehmens ein Gewerbegebiet mit teils betriebsbezogenen Wohnnutzungen an, im südlichen Verlauf der Straße Am Hanewinkel folgen weitere Wohngebäude. Auch hier wird das durch die I. Änderung planerisch zugelassene Heranrücken künftiger Hallenbauten aus östlicher Richtung mit einer möglichen höheren Gesamthöhe von 13,0 m in der Örtlichkeit (bisher zulässige Gesamthöhe 10,5 m) im Ergebnis als vertretbar erachtet. Die Belichtungsverhältnisse auf den westlich gelegenen Grundstücken können sich im Zuge der Planrealisierung je nach Tages- und Jahreszeit verändern. Da eine Besonnung von Südosten, Süden und Westen weiterhin wie bisher gegeben ist und die großflächigen Vorgärten nach Westen abgewandt vom Gewerbegebiet ausgerichtet sind, wird die geplante Höhenentwicklung für verträglich gehalten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände gewährleisten darüber hinaus die Nachbarverträglichkeit.

Für den westlichen Teil des GE2 im **Bereich der Bürogebäude** sieht der Bebauungsplan weiterhin eine Gesamthöhe von 16,0 m (84,0 m ü. NHN.) vor. Dieser Bereich wird unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude bedarfsgerecht erweitert. Dies wird aufgrund der gewerblichen Nachbarschaft für vertretbar gehalten.

Innerhalb des GE2 ist abgerückt von der südlich gelegenen Wohnbebauung und vom östlich anschließenden freien Landschaftsraum die Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe bis

zu 25,0 m in der Örtlichkeit zulässig. Der Bereich ist räumlich begrenzt auf 3.225 m<sup>2</sup>. Wie bereits im Ursprungsplan zugelassen, soll damit der Bau eines Hochregellagers ermöglicht werden. Dies wird aufgrund der abgewandten Lage, der bereits bestehenden baulichen Prägung der überplanten Flächen und mit dem Ziel einer möglichst flexiblen, bedarfsgerechten Gewerbenutzung als städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet. Zudem dient diese Option im Rahmen der Nachverdichtung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Innerhalb des **eingeschränkten Gewerbegebiets** (GEN1) lässt der Bebauungsplan weiterhin eine geringere Gesamthöhe von maximal 10,5 m in der Örtlichkeit zu (79,4 m ü. NHN.). Auch unter Berücksichtigung des erweiterten Baufelds wird diese Höhenentwicklung aufgrund der nördlichen Lage künftig möglicher Baukörper und der verbleibenden Abstände zu den bestehenden angrenzenden Wohngebäuden im Südwesten und Südosten für nachbarverträglich gehalten.

Insgesamt ermöglichen diese Festsetzungen eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigen gleichzeitig die Lage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile berücksichtigt, wie z. B. Lüftungsanlagen etc.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen, Zufahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht im Ausnahmefall eine **Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9** zugelassen.

Gemäß § 19 BauNVO liegt die sog. Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19(4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenze bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden. 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.

Die überplanten Flächen sind bereits insgesamt weitgehend bebaut oder durch Lager-, Rangier- oder Stellplatzflächen zu großen Teilen versiegelt. Der Ursprungsplan lässt für die Gewerbegebiete bereits eine 80 %-Versiegelung zu, die eingeschränkten Gewerbegebiete sind bisher mit einer GRZ von 0,3 begrenzt. Die südlichen Flächen sind zudem bisher großflächig als private Gärten bzw. als Reitanlage angelegt. Die vorliegende I. Planänderung lässt im Ergebnis keine maßgebliche Erweiterung der bisher planungsrechtlich zulässigen bzw. vorhandenen Bebauung zu. Ergänzend wird auf Kapitel 6.4 verwiesen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebs sowie seiner bedarfsgerechten kleinteiligen Erweiterung und seiner städtebaulich geordnete Weiterentwicklung. Die Planung dient zudem der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der Bebauungsplan einerseits eine immissionsschutzbezogene Grobgliederung der geplanten Gewerbegebiete nach Nutzungsarten vornimmt und im unmittelbar an die Wohnbe-

bauung angrenzenden Bereich im Süden daher nur mischgebietstypische Gewerbebetriebe zulässig sind. Andererseits rücken die ausgewiesenen Gewerbegebiete insgesamt nicht wesentlich näher an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung (GE, WA und § 34 BauGB) heran als nach geltendem Planungsrecht bereits zulässig ist. Die im Schallgutachten formulierten schalltechnischen Maßnahmen (baulich und organisatorisch), die auf Genehmigungsebene zu verankern sind, sichern zudem die Nachbarverträglichkeit. Ergänzend wird auf die Ergebnisse des Schallgutachtens und Kapitel 5.5 Immissionsschutz verwiesen. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Planungsebene gewahrt.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z. B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die überplanten Flächen sind bereits heute aufgrund der bestehenden Nutzungen weitgehend vollständig versiegelt. Im Süden des Plangebiets werden Bäume und private Gartenflächen für die Betriebserweiterung in Anspruch genommen. Es verbleiben jedoch großflächige parkähnliche Gartenflächen, die randliche Eingrünung entlang der östlichen Grenze wird ebenfalls bestandsorientiert überplant und somit gesichert. An der südlichen Plangebietsgrenze wird zudem eine Schmithecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Diese Maßnahmen können insgesamt eine ausgleichende Funktion wahrnehmen. Zudem verfolgt die Gemeinde im Sinne der Standortsicherung des Betriebs mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, einen möglichst hohen Ausnutzungsgrad und viel Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die vorhandenen Zufahrten leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Ergebnis nicht gesehen. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der Lage im Siedlungsgefüge wird die Vorgehensweise zur Sicherung des Betriebs und seiner bedarfsgerechten Weiterentwicklung als vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- In Anlehnung an den Ursprungsplan orientiert sich die festgesetzte **Geschossflächenzahl GFZ** von 2,4 ebenfalls an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Zudem entspricht die Obergrenze dem in anderen Gewerbe- und Industriegebieten in Herzebrock-Clarholz üblichen Maß.
- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl BMZ** von 10,0 gemäß Obergrenze der BauNVO.
- In den uneingeschränkten Gewerbegebieten (GE1-2) ist analog zum Ursprungsplan 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 klarstellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen.

Im südlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet GEN1 wird gemäß der Kann-Vorschrift in § 22 BauNVO keine Bauweise festgesetzt, weil diese in dem kleinflächigen Gewerbegebiet städtebaulich nicht erforderlich ist. Ferner soll hierdurch zugunsten der betrieblichen Entwicklungen eine große Flexibilität in der Anordnung der Baukörper erreicht werden. Eine freizügige Baukörperanordnung kann auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein, um z. B. durch gezielt positionierte längere Hallenbauten oder einen baulichen Anschluss an Nachbarbetriebe Lärmquellen gegenüber einer zu schützenden Nachbarschaft abschirmen zu können.

- In Anlehnung an den Ursprungsplan werden die **überbaubaren Flächen** unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen weiterhin großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet möglichst effektiv zu nutzen. Im Zuge der vorliegenden I. Änderung wird das durchgängige Baufeld in den Gewerbegebieten (GE1-2) Richtung Norden und Süden sowie in Teilbereichen entlang der Paul-Rippert-Straße erweitert, um die seitens der Firma angestrebten Erweiterungsabsichten planerisch abzusichern. Im Sinne der angebotsorientierten Planung wird auch das Baufenster im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN1) bedarfsgerecht angepasst, um angemessene Rahmenbedingungen für künftige gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Die am Prozessionsweg im Süden des Plangebiets vorgesehenen Abstände des Baufelds zur Straße berücksichtigen den Flächenbedarf für eine erforderliche Feuerwehrumfahrt und nehmen angemessen Rücksicht auf die südlich angrenzende Wohnbebauung. Entlang der Paul-Rippert-Straße wird das Baufeld entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung festgesetzt. Einer harmonischen Straßenraumentwicklung in diesem gewerblich geprägten Siedlungsbereich wird angemessen Rechnung getragen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an den Ursprungsplan werden zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. 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. Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Das Ziel einer möglichst qualitätvollen und hochwertigen Gewerbearchitektur gilt insbesondere für größere Hallenbauten. Da die Gebäudevolumina eines Vorhabens i. W. durch Produktionsprozesse und Anlagenzwecke vorgegeben sind, kommt der Fassadengestaltung eine sehr hohe Bedeutung zu. Wichtige Elemente sind insbesondere eine geschickte Fassadengliederung, entsprechend gestaltete Proportionen des Gesamtgebäudes oder von Bauabschnitten, ein gute, dauerhaft hochwertige Materialität, ein gutes Farbkonzept und eine überzeugende Einbindung der technischen Elemente. Durch eine abschnittsweise **vertikale Fassadengliederung** kann eine optische Aufteilung und Verkleinerung massiver Baukörper erreicht werden. Fassaden können z. B. durch Versätze, Material- oder Farbwechsel oder durch eine Begrünung wirksam gegliedert werden. Im Sinne der Angebotsplanung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite in vielen Fällen unproblematisch ist und der Architektur umfangreichen Spielraum lässt.

Das konkret geplante Parkdeck im Norden des Plangebiets ist mit dem Ziel einer verträglichen Einbindung in den umgebenen Landschaftsraum im Westen, Norden und Osten mit einer **Fassadenbegrünung** aus standortgerechten, heimischen Kletterpflanzen zu versehen. Dies sichert der Bebauungsplan planerisch ab.

**Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet 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** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

Bei der vorliegenden Überplanung eines überwiegend seit langer Zeit bestehenden Gewerbegebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen** für den überplanten Altbestand zugelassen werden können.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt weiterhin von Westen über die Paul-Rippert-Straße. Die konkrete Projektplanung sieht i. W. zwei Anschlüsse vor. Im Norden erfolgt die Zu- und Abfahrt für das neu geplante Parkhaus und die westlich der Hallen angeordneten Stellplätze. Zudem sollen hier firmenfremde Lkw ankommen, beladen werden und wieder abfahren. Im Süden befinden sich im Bereich der Verwaltung einige Besucherstellplätze, die über eine weitere Zu- und Abfahrt direkt angeschlossen sind. Des Weiteren plant der Betrieb eine neue Halle für die Lkw-Anlieferung im südlichen Bereich. Hierzu wird der vorhandene Anschluss an die Paul-Rippert-Straße genutzt. Untergeordnet fließen Verkehre über die Straße Heitkamp, die nördlich und westlich des Erweiterungsstandorts westlich der Paul-Rippert-Straße verläuft. Das eingeschränkte Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets ist über den Prozessionsweg verkehrlich erschlossen. Dieser trifft im Süden auf die Schomäckerstraße, die eine innerörtliche Hauptverbindungsstraße darstellt.

Die Paul-Rippert-Straße ist eine örtliche Straße mit Sammelfunktion für die anliegenden Wohn- und Gewerbegebiete und erschließt im weiteren Verlauf auch die Streubebauung im angrenzenden Außenbereich. Sie führt Richtung Südwesten über die Straße Am Hanewinkel auf die Schomäckerstraße auf die B 64, die im weiteren Verlauf des Straßennetzes den Anschluss an die A 2 sicherstellt. Richtung Norden führt sie auf die Straße Feldbusch, die wiederum im Westen auf die Marienfelder Straße (L 806) trifft. Damit ist der Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz vorhanden. Ergänzend wird auf die Anlage A.1 Bestandsanalyse verwiesen.

Die verkehrliche Anbindung führt vor Anknüpfung an die B 64 jedoch durch gewachsene Wohnsiedlungsbereiche. Dabei sind die Paul-Rippert-Straße bzw. die Straße Am Hanewinkel (zwischen Ermlandstraße und Heitkamp) und die Straße Heitkamp (zwischen Bach Jordan und Kreuzung Heitkamp) relativ schmal. Da es sich um einen bestehenden Gewerbebestandort als Teil des seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlungszusammenhangs handelt, ist die Nutzung der vorhandenen

Erschließungsstraßen derzeit 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 relativ geringen Fahrbahnbreiten nach den Erkenntnissen der Gemeinde gewährleistet.

Mit der vorliegend planerisch vorbereiteten bedarfsgerechten Erweiterung des Betriebs soll nach Angaben der Firma insbesondere eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Erhöhung der Lagerkapazitäten und Stellplatzanzahl erreicht werden. Eine Produktionssteigerung wird nicht unmittelbar angestrebt. Daher ist durch die vorliegende Planung nicht mit einer maßgeblichen Verkehrssteigerung zu rechnen. Im Zuge der vorliegenden Planänderung wurde eine **Verkehrsuntersuchung**<sup>9</sup> durchgeführt, die die konkret zu erwartende Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld des Unternehmensstandorts prüft und bewertet. Grundlage dafür sind die konkreten betrieblichen Erweiterungen des überplanten Betriebs. Im Süden sollen neue Produktions- und Lagerhallen entstehen, während im Norden ein mehrgeschossiges Parkhaus i. W. für Mitarbeiter mit etwa bis zu 395 Stellplätzen entstehen soll. Berücksichtigung finden dabei auch die betrieblichen Verkehre des sog. Werks II des Unternehmens westlich der Paul-Rippert-Straße. Ergänzend wird zu den in die Untersuchung eingegangenen Rahmenbedingungen auf das Gutachten verwiesen.

Der Gutachter kommt zu dem **Ergebnis**, dass sowohl die bestehende als auch die künftig im Zuge der Planrealisierung zu erwartende Verkehrsbelastung der verschiedenen Abschnitte im bestehenden Straßennetz am unteren Rand der typischen Belastungswerte für Wohnstraßen (< 400 Kfz/h in der Spitzenstunde) und deutlich unterhalb der Schwellenwerte für Sammel- bzw. Quartiersstraßen (> 400 Kfz/h) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) liegt. Auch der Anteil der Schwerverkehre verbleibt in einem verträglichen Rahmen. Betrachtet wurden auf den Straßen Am Hanewinkel/Paul-Rippert-Straße die Straßenabschnitte Schomäckerstraße - Ermlandstraße, Ermlandstraße - Heitkamp, Heitkamp - Firma Rippert/Zufahrt Nord, und Firma Rippert/Zufahrt Nord - Holzhofstraße. Der Großteil der bestehenden Straßenquerschnitte erlaubt künftig weiterhin den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Lediglich der sanierte Querschnitt der Straße Am Hanewinkel mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m lässt maximal den Begegnungsfall Lkw/Pkw zu. Nach Auffassung des Gutachters wird der Verkehrsablauf im Zuge der Planumsetzung aufgrund der sehr geringen Schwerlastverkehrsstärke und der sehr gleichmäßigen Verteilung der Schwerverkehre über den Tag nicht wesentlich beeinflusst. Auch bei einer kumulierenden Betrachtung der Beschäftigten-, Besucher- und Lieferverkehre (Worst Case-Szenario) in der werktäglichen Spitzenstunde können die künftig auftretenden Verkehre ohne Probleme über die bestehenden Straßenquerschnitte abgeleitet werden. Nur der schmale Abschnitt in der Straße Am Hanewinkel erfordert von den Verkehrsteilnehmern weiterhin ein höheres Maß an vorausschauendem Fahren. Auch das angrenzende Straßennetz (Schomäckerstraße, Holzhofstraße) kann den planinduzierten Verkehr problemlos aufnehmen und ableiten.

In der Gesamtschau ergeben sich nach Auffassung des Gutachters für den Prognose-Planfall **keine maßgeblichen Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite**. Die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Verkehre wird durch die im Zuge der Planumsetzung zu erwartenden betrieblichen Veränderungen und baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Somit kommt der Gutachter insgesamt zu dem Ergebnis, dass der vorliegenden Planung mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und die damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz nichts entgegensteht. Auf die Verkehrsuntersuchung wird ergänzend verwiesen.

---

<sup>9</sup> Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung, Gütersloh. 31.01.2018.

Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass sich im Sinne der angebotsorientierten Planung auch andere Betriebe an diesem Standort aus verkehrlicher Sicht verträglich ansiedeln können. Ggf. sind konkrete betriebliche Maßnahmen im Einzelfall zu ergreifen und auf Genehmigungsebene festzulegen.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Die betroffenen Straßen verfügen in weiten Teilen über beidseitige Hochborde, so dass eine sichere Verkehrsführung gegeben ist.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über die bestehenden Buslinien 74 (Pixel - Herzebrock - Clarholz) und 72 (Herzebrock – Clarholz – Harsewinkel) gegeben. Während die Linie 74 regelmäßig an Werktagen verkehrt, stellt die Linie 72 einen Taxibus im Rahmen eines Bedarfsverkehrs dar und wird auch samstags bedient. Der Bahnhof liegt fußläufig gut erreichbar im Südwesten in einer Entfernung von rd. 400 m vom Plangebiet. Von dort besteht ein Bahnanschluss in Richtung Bielefeld und Münster. Die Bahntrasse Münster - Bielefeld dient derzeit ausschließlich dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr. Die Regionalbahn RE 67 „Der Warendorfer“ verkehrt werktags und an Samstagen zwischen Münster und Bielefeld stündlich zwischen etwa 5 und 22 Uhr.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

## 5.5 Immissionsschutz

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld. Vor diesem Hintergrund sind im Zuge des Planverfahrens zwei **schalltechnische Gutachten**<sup>10</sup> eingeholt worden, die zum einen die gewerblichen und zum anderen die durch den planinduzierten Verkehr ausgelösten schalltechnischen Auswirkungen betrachten.

### a) Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende in der Planung bzw. in der Abwägung zu berücksichtigende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

---

<sup>10</sup> AKUS GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld. 29.11.2017.

AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz; hier: Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmsituation an den Straßen „Am Hanewinkel / Paul-Rippert-Straße“, Bielefeld. 16.04.2018.

### **Immissionen durch bestehendes Gewerbe**

Das Plangebiet umfasst ein seit vielen Jahren bestehendes Gewerbegebiet, das sich stetig fortentwickelt hat. Der vorliegend überplante ansässige Gewerbebetrieb sowie die unmittelbar westlich der Paul-Rippert-Straße gelegenen gewerblichen Nutzungen verursachen entsprechende Immissionen, die grundsätzlich als Vorbelastung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das Schallgutachten ermittelt die gewerbliche Lärm-Vorbelastung durch Betrachtung des Bestands insbesondere ausgehend von der relevanten ansässigen Firma Rippert. Während im vorliegenden Plangebiet der ursprüngliche Hauptsitz des Unternehmens Rippert liegt (sog. Werk I), hat der Betrieb im Zuge der Mobilisierung brach gefallener Gewerbeflächen auf der westlichen Seite sein sog. Werk II aufgebaut. Entlang der Paul-Rippert-Straße befinden sich zudem teils kleinteiligere, handwerksbezogene Betriebsgrundstücke und meist betriebsbezogene Wohnnutzungen. Nach Mitteilung der AKUS GmbH ist die in diesem Bereich inzwischen erfolgte gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Tischlerei hinsichtlich der Betrachtung der Vorbelastung schalltechnisch irrelevant, da hier nur eine Lagerung von Gerätschaften zur Gebäudetrocknung stattfindet. Die westlich der Paul-Rippert-Straße gelegenen Flächen sind insgesamt als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 264 „Rippert-Erweiterung II“ festgesetzt. Ergänzend wird auf die Planunterlagen verwiesen.

Das Unternehmen Rippert zeigt im Zuge des derzeitigen Betriebsablaufs beispielhaft auf, welche gewerblichen Nutzungen in der gewachsenen Nachbarschaft mit den bestehenden teils schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld umsetzbar sind. Bereits bestehende Betriebe müssen insgesamt die Lage in der vorhandenen Nachbarschaft berücksichtigen und ggf. aus schalltechnischen Gründen erforderliche Maßnahmen baulicher oder organisatorischer Art durchführen. Aus schalltechnischer Sicht funktionieren die aktuell gegebenen Nutzungen in dieser gewachsenen Nachbarschaft und die Gemeinde geht davon aus, dass sich auch andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort verträglich ansiedeln können. In der Summe ergeben sich für das vorliegende Plangebiet aus den bestehenden und den gemäß geltendem Planungsrecht zulässigen Gewerbenutzungen aufgrund der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung **keine relevanten Immissionen**.

### **Immissionen durch Straßenverkehr (Lärm, Abgase)**

Das Plangebiet liegt insgesamt unmittelbar östlich der Paul-Rippert-Straße und nördlich des Prozessionswegs. Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung weisen diese Straßen im Bestand und künftig eine eher geringe Frequentierung auf (siehe dort), so dass **keine Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Immissionen** auf dem bestehenden Betriebsgelände gegeben sind. Auch von den übergeordneten, stark belasteten Straßen B 64 und L 806 sowie von der Bahntrasse Münster - Bielefeld sind aufgrund der bestehenden Abstände keine relevanten verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten.

### **Immissionen aus der Landwirtschaft**

Im Plangebiet selbst sowie im angrenzenden Umfeld sind **keine Massentierhaltungen** bekannt, für das Plangebiet werden keine derartigen Geruchsmissionen erwartet. Belastungen durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld z. B. in der Erntezeit gehen nicht über das ortsübliche Maß hinaus.

Insgesamt stellen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen für den vorhandenen Betrieb und die bedarfsgerechte Erweiterung kein Hindernis dar, sondern sprechen eher für eine derartige unempfindliche Nutzung. Der Bereich ist demnach grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Besondere Schutzvorkehrungen für die künftigen Nutzer des Plangebiets gegenüber den gegebenen Immissionen sind nicht erforderlich.

## b) Auswirkungen der Planung

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen **Gewerbeemissionen** sowie **Emissionen von den betroffenen Verkehrswegen**. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen dienen insbesondere auch die in den Anlagen beigefügten schalltechnischen Untersuchungen.

### Ausgangslage und Trennungsgrundsatz

Bei der Neuplanung von Nutzungen oder bei der Neuordnung von benachbarten industriellen und gewerblichen Nutzungen sowie Wohnbebauung sind im Rahmen von städtebaulichen Planungen gemäß § 1(6) BauGB insbesondere die Grundsätze Wahrung der allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Zudem sind die weit gefassten Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere auch im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen von städtebaulichen Nutzungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, zu beachten.

Die im Zusammenhang damit bedeutsamen Vorgaben erfahren eine Konkretisierung u. a. durch den in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verankerten **Trennungsgrundsatz**, wonach Immissionskonflikte möglichst durch eine entsprechende räumliche Zuordnung potenziell konfliktträchtiger Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren sind. Gefordert wird eine räumliche Trennung emittierender Nutzungen einerseits und schutzbedürftiger Nutzungen andererseits. Ziel ist eine weitgehende Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nach dem BauGB unterliegen öffentliche und private Belange, zu denen auch der Schallschutz zu zählen ist, der **städtebaulichen Gesamtabwägung** gemäß § 1(7) BauGB. Daher sind die Belange, die im Widerspruch zueinanderstehen, mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Zielkonflikte sind zu prüfen und zu entscheiden, die (begründete) Zurückstellung einzelner Belange oder Interessen ist im Zuge einer städtebaulichen Planung häufig unvermeidbar.

Entsprechend ist im Rahmen der Gesamtabwägung über die Belange des Immissionsschutzes sowie über dazu in Konkurrenz oder ggf. im Widerspruch stehende andere städtebauliche Belange in Rechnung zu stellen, dass die Verpflichtung zur Vermeidung von Immissionen, u. a. aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie angesichts der Sicherung von nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen und der wichtigen Schaffung von Arbeitsplätzen, nicht uneingeschränkt gelten kann. Dieses wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verdeutlicht: *„Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt allerdings auf Grenzen, vor denen auch der Gesetzgeber nicht die Augen verschließt. So soll nach § 1(2) Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten [...] wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen [...] schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. [...]“* (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2/06, Rn. 15).

Damit ist der Trennungsgrundsatz nicht als eine die städtebauliche Planung unmittelbar bindende Vorgabe - etwa im Sinne eines Verbots der Unterschreitung bestimmter Mindestabstände zwischen Wohnen und Gewerbe - zu verstehen, sondern vielmehr als ein planerisches Prinzip, zu dessen Anwendung sich die planende Gemeinde im Hinblick auf die jeweils zu betrachtende konkrete örtliche Situation in der bauleitplanerischen Abwägung zu positionieren hat.

Wenn in Einzelfällen zwischen potenziell unverträglichen Nutzungen nur begrenzt räumliche Abstände eingehalten werden können, infolge derer schädliche Umwelteinwirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, muss deren Auftreten auf andere Weise vermieden werden. In der vorgenannten Entscheidung vom 22.03.2007 führt das Bundesverwaltungsgericht darauf bezogen weiter aus: *„Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen [...] dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.“*

Der Betriebsstandort liegt im Nordosten des Ortsteils Clarholz und ist bereits seit vielen Jahren Teil des gewachsenen Siedlungsraums. Der Wohnsiedlungsbereich schließt unmittelbar südlich bzw. südwestlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an. Die überplanten Flächen sind bereits großflächig durch den vorhandenen Betrieb bebaut und durch Rangier-, Lager- und Stellplatzflächen versiegelt. Im Süden befinden sich bisher zwei Betriebsleiterwohnhäuser, die von parkähnlichen Gärten und einer Reitanlage umgeben sind. Das östliche Wohngebäude soll im Zuge der Planumsetzung abgerissen und das dadurch entstehende Flächenpotenzial für die betriebliche Weiterentwicklung verwendet werden. Teils ältere Hallen im Süden des Betriebs sollen abgerissen und die Flächen einer Neubebauung zugeführt werden. Im Norden des Plangebiets im Übergang zum freien Landschaftsraum ist konkret die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkdecks vorgesehen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen insgesamt die bereits baulich vorgeprägten Flächen intensiver genutzt werden. Vor diesem Hintergrund werden im Zuge der vorliegenden Änderung die überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets Richtung Norden bis zum bestehenden Regenrückhaltebecken und im Westen entlang der erschließenden Paul-Rippert-Straße bedarfsgerecht erweitert. Durch Aufgabe eines betriebsgebundenen Wohnhauses im Süden wird das Gewerbegebiet Richtung Süden ebenfalls ausgedehnt. Im Sinne der Nachverdichtung sollen somit die baulichen Nutzungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort verträglich und angemessen erweitert werden. Somit rückt das vorhandene Gewerbegebiet im Zuge der Planrealisierung nicht grundsätzlich näher an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich heran. Die im Rahmen der I. Änderung erweiterten Baufelder lassen im Westen in Nachbarschaft zum angrenzenden Gewerbegebiet und im Süden zum angrenzenden Wohngebiet ein näheres Heranrücken künftiger Hallenbauten zu.

Wie in Kapitel 1 und 4 erläutert, liegen im vorliegenden Planungsfall aufgrund der bedarfsgerechten Betriebserweiterung im Sinne der Standortsicherung besondere städtebauliche Gründe vor, die gemäß geltender Rechtsprechung eine Ausnahme von dem Grundsatz der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen rechtfertigen. Aufgrund der verträglichen bestehenden Situation geht die Gemeinde vorliegend grundsätzlich weiterhin von einer Nachbarverträglichkeit mit den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen aus. Ergänzend wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen verwiesen.

### **Gewerbelärm**

Der **Ursprungsplan Nr. 257** trifft auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung die Festsetzung einer Lärmkontingentierung mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Gliederung erfolgt von Norden nach Süden, während im Norden höhere Lärmwerte zulässig sind als im Süden im Übergang zum Wohnsiedlungsbereich. Der vorhandene Betrieb ist seit vielen Jahren vorhanden und etabliert und hat sich im Rahmen dieser schalltechnischen Vorgaben stetig fortentwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass das Unternehmen ein typischer Gewerbebetrieb mit dem Erfordernis schalltechnischer Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art aufgrund der bestehenden Nachbarschaft ist. Im Ergebnis beweist der vorhandene Betrieb, dass die gegebene Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe aus schalltechnischer Sicht im Bestand funktioniert. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Sinne der angebots-

orientierten Planung auch andere Betriebe vergleichbare Maßnahmen umsetzen könnten und sich daher an diesem Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ansiedeln können. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind im Einzelfall zu ermitteln und auf Genehmigungsebene festzulegen.

Bei der Fortentwicklung eines Produktionsbetriebs sind im Umfeld dabei i. d. R. insbesondere Lärmimmissionen relevant. Diese betreffen zum einen produktionsbedingte Immissionen aus den Betriebsgebäuden, zum anderen Lkw-/Rangierverkehre und Ladevorgänge. Während die Produktionsgeräusche durch die Hallen sowie durch aus Arbeitsschutzgründen zunehmend geräuschärmere Produktionsanlagen bereits eingegrenzt werden, sind insbesondere hinsichtlich der naturgemäß im Außenraum auftretenden Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgelände die Schutzansprüche der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein **Schallgutachten**<sup>11</sup> eingeholt. Der Gutachter hat dabei zum einen den im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden Gewerbelärm des Unternehmens im Plangebiet (Werk I) und zum anderen den im benachbarten Plangebiet Nr. 264 erzeugten Gewerbelärm des Werks II ermittelt. Somit wird die gewerbliche **Gesamt-Geräusch-Situation** der tatsächlichen Nutzungen dargestellt. Die Gemeinde geht aber im Sinne der angebotsorientierten Planung davon aus, dass auch andere gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden Schutzansprüche an diesem Standort denkbar und umsetzbar sind (s. o.). Die auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen werden bewertet und deren Verträglichkeit mit dem Umfeld im Detail betrachtet.

Der **Wohnsiedlungsbereich** südlich des Prozessionswegs ist i. W. durch den Bebauungsplan Nr. 211 „Schomäcker“ überplant. Während der südliche Bereich überwiegend als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt ist, ist eine Bauzeile entlang des Prozessionswegs als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Wohngebäude östlich der Beethovenstraße wurden 1976 aus der damaligen Genehmigung des Ursprungsplans herausgenommen und sind somit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die Gemeinde geht hier bei der Beurteilung des Schutzniveaus von einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet aus, weil seit vielen Jahren eine unmittelbare Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Firma Rippert besteht und von einer entsprechenden Vorbelastung ausgegangen wird. In dieser gewachsenen Gemengelage entspricht es dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, der später entstandenen Wohnbebauung den Schutzstandard eines Allgemeinen Wohngebiets zuzumessen. Die Immissionsorte I8 und I9 sind im Schallgutachten daher mit einem entsprechenden Schutzniveau berücksichtigt worden.

Die Wohngebäude südwestlich des Plangebiets beidseits der Straße Am Hanewinkel sind überwiegend ebenfalls dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Der hier im Schallgutachten zu Grunde gelegte Schutzanspruch eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO für die Immissionsorte I5, I7, I22 und I23 basiert nach Angaben des Gutachters auf bereits erteilten Genehmigungen für das überplante Unternehmen und/oder früheren Bauleitplanverfahren und berücksichtigt ebenfalls die seit vielen Jahren bestehende Nachbarschaft zum Unternehmen. Im weiteren Verlauf Richtung Schomäckerstraße beginnt im Westen der Bebauungsplan Nr. 245 „Am Hanewinkel/Kantstraße“, der entlang der Straße ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dies ist das Schutzniveau für den betrachteten Immissionsort I6. Westlich der Paul-Rippert-Straße liegt das ausgewiesene Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, so dass die darin liegenden Wohnnutzungen mit einem entsprechenden Schutzanspruch berücksichtigt wurden (I3, I4, I17, I18).

---

<sup>11</sup> AKUS GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld. 29.11.2017.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) müssen im Allgemeinen Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden, während im Mischgebiet Richtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts als Obergrenze gelten. Im Gewerbegebiet sind maximal 65/50 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Die weiteren im Schallgutachten berücksichtigten Immissionsorte I1, I2, I10-I15 nordwestlich, nördlich und östlich des Plangebiets liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für Wohnnutzungen im Außenbereich ist nach gängiger Rechtsprechung der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts anzusetzen und wird auch im vorliegenden Gutachten berücksichtigt. Zum geltenden Planungsrecht wird ergänzend auf die Bestandsanalyse in Kapitel 3.2 verwiesen.

Die vorliegende I. Änderung überplant einen seit vielen Jahren vorhandenen Betrieb, der an seinem Standort mit bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten planerisch abgesichert werden soll. In dem Schallgutachten werden bei der anlagenbezogenen Betrachtung die bestehenden und geplanten Betriebsgebäude und Produktionsabläufe sowie technischen Anlagen und das geplante Parkhaus mit 394 Stellplätzen als Punkt-, Flächen- und Linienschallquellen berücksichtigt. Zusätzlich sind Kfz-An-/Abfahrten der Mitarbeiter berücksichtigt worden. Es fanden z. T. Messungen vor Ort statt; die Angaben über Betriebszeiten, Kfz-Mengen etc. stammen vom überplanten Unternehmen und sind nach Angaben des Schallgutachters auf einen gut ausgelasteten werktäglichen Betriebszustand abgestellt. 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 als eine sachgerechte Bewertung der Situation für sinnvoll und angemessen erachtet. In der Regel sind nicht alle Maschinen und damit Lüfter etc. permanent in Betrieb. Der Gutachter merkt an, dass eine sichere Definition der Netto-Betriebszeiten der einzelnen Maschinen- und Anlagenteile produktionsbedingt nicht möglich ist.

Der Schallgutachter verweist in seinen Gutachten auf bereits zurückliegende schalltechnische Untersuchungen zum Ursprungsplan, zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 264 und zu erfolgten Baugenehmigungsverfahren. Der Gutachter hat in den schalltechnischen Untersuchungen zum vorliegenden Planverfahren die alten Gutachten inhaltlich geprüft und sämtliche relevante Rahmenbedingungen berücksichtigt. Diese alten Untersuchungen können zur vollständigen Information und Nachvollziehbarkeit der aktuellen Gutachten bei der Gemeinde eingesehen werden. Diese Herangehensweise wird im Sinne der Nachvollziehbarkeit und Plausibilität für vertretbar gehalten.

Unter Zugrundelegung des konkreten Betriebs (Werk I und II) inklusive der geplanten Erweiterungen im vorliegenden Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und somit auch die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 an allen 23 Immissionsorten in der Tages- und Nachtzeit eingehalten. Die **Verträglichkeit des Betriebs** (Werk I und II) ist somit insgesamt nachgewiesen. Spitzenpegel in kritischer Höhe sind nach den schalltechnischen Ermittlungen nicht zu erwarten, wenn nachts keine Schrottmulden-Beschickung stattfindet.

Das betriebsbezogene Schallgutachten enthält als **schalltechnische Anforderungen** diverse organisatorische oder bauliche Maßnahmen für den bestehenden und sich erweiternden Betrieb, die zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten erforderlich sind. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage und im Sinne der Angebotsplanung können diese Maßnahmen nicht festgesetzt werden, sind aber auf der nachgelagerten Genehmigungsebene je nach genauer Nutzung zu regeln und umsetzbar. Ein sog. „Konflikttransfer“ auf die Genehmigungsebene wird hier also hinsichtlich der Schallschutzbelange als vertretbar angesehen. Somit ist auch die Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb und seinen geplanten Erweiterungen gewährleistet.

Die Gemeinde schließt sich der Bewertung des Schallgutachters insgesamt an und hält die schalltechnische Untersuchung für nachvollziehbar und plausibel. Mit Blick auf die ermittelte Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den umliegenden bestehenden Wohnstandorten werden die bedarfsgerechte Erweiterung des Unternehmens und die **Festsetzung eines eingeschränkten und von weitgehend uneingeschränkten Gewerbegebieten** für sinnvoll und vertretbar angesehen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Lärm-Kontingentierung wird im Zuge der vorliegenden I. Planänderung aufgehoben, da die gewerbliche Lärm-Situation nur noch von einem Unternehmen bestimmt wird. Ergänzend wird auf die Schallgutachten verwiesen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden somit die Schallschutzbelange der Nachbarschaft des expandierenden Gewerbestandorts durch diese Vorgehensweise angemessen berücksichtigt. Zudem ist dem o. g. Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprechend Rechnung getragen.

### **Verkehrslärm**

Des Weiteren hat der Gutachter ermittelt, welche **Verkehrslärmauswirkungen** die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 durch den zusätzlichen Lkw- und Pkw-Verkehr des Plangebiets auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Am Hanewinkel und entlang der Paul-Rippert-Straße hat.<sup>12</sup> Dabei wird die o. g. Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt und im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angenommen, dass sämtlicher planinduzierter Verkehr über die Paul-Rippert-Straße bzw. im weiteren Verlauf über die Straße Am Hanewinkel abfließt. An der Kreuzung Schomäckerstraße südwestlich des Plangebiets wird der Vermischungsgrad der Verkehre so hoch, dass eine weitere sinnvolle Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmauswirkungen nicht möglich ist.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Steigerung der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke von 50 Kfz im Analysefall auf 94 Kfz im Prognosefall die Beurteilungspegel an allen betrachteten Immissionsorten im betrachteten Erdgeschoss am Tag um 1,8 dB(A) steigen. Die Erhöhung der Verkehrslärmpegel erachtet der Gutachter als nicht signifikant, da Pegelerhöhungen < 3dB(A) nicht vom Menschen wahrgenommen werden. Im Ergebnis wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) bis auf eine Ausnahme überschritten, der Orientierungswert für Mischgebiete (60 dB(A) tags) wird jedoch an allen Immissionsorten eingehalten. Zudem wird der Grenzwert der im Zuge der planerischen Abwägung heranzuziehenden 16. BImSchV für Wohngebiete (WR/WA) von 59 dB(A) tags mit einer Ausnahme (I111) eingehalten. Am I111, der unmittelbar im Südwesten an das Betriebsgelände angrenzt, wird jedoch der Grenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) sicher eingehalten. In Mischgebieten ist gemäß BauNVO Wohnen allgemein zulässig, so dass auch hier weiterhin von **gesunden Wohnverhältnissen** ausgegangen wird. Die planinduzierten Pegelerhöhungen werden somit für zumutbar und vertretbar gehalten. Nach Angaben der Gutachter sind im weiteren Straßennetz im Zuge der Umsetzung keine wesentlichen verkehrlichen Veränderungen und somit schalltechnischen Auswirkungen durch planinduzierten Verkehr zu erwarten. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht

---

<sup>12</sup> AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz; hier: Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmsituation an den Straßen „Am Hanewinkel / Paul-Rippert-Straße“, Bielefeld. 16.04.2018.

davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der geplanten Betriebserweiterung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### c) Lichtimmissionen

Bei der vorliegend geplanten Betriebserweiterung ist hinsichtlich Lichtimmissionen insbesondere die **Anlieferzone** von Bedeutung. Die Scheinwerfer der ein- und ausfahrenden Lkw können **Blendwirkungen** in den angrenzenden Wohngebäuden westlich des Plangebiets hervorrufen. Dieser Bereich westlich der Paul-Rippert-Straße und nordöstlich des Bachlaufs ist rechtskräftig als Gewerbegebiet überplant. Im Zuge der Planumsetzung ist gemäß Angaben des Verkehrsgutachters grundsätzlich mit einer teilweise stattfindenden Verlagerung der betrieblichen Verkehre von der Zu- und Abfahrt im Südwesten auf die Zu- und Abfahrt im Nordwesten des Betriebsstandorts zu rechnen. Zudem werden keine öffentlichen Verkehrsflächen für Rangiervorgänge in Anspruch genommen. Insbesondere im Ein- und Ausfahrtbereich im Südwesten finden Rangiervorgänge auf den innerbetrieblichen Wegen bzw. i. W. in der geplanten Halle für die Lkw-Anlieferung statt. Die Halle ist im Anlieferungsprozess geschlossen. Durch diese neu geplante Lage der Anlieferung werden sich die gegebenen Lichtimmissionen durch anliefernde Lkw im Bereich der Zu- und Abfahrt im Südwesten des Betriebsstandorts in Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen im Vergleich zur bestehenden Situation verringern. Einwirkungen durch unverträgliche Lichtimmissionen sind in der gewachsenen gewerblichen Nachbarschaft daher nicht zu erwarten. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### d) Sonstige Immissionen

Zum **vorbeugenden Störfallschutz** und zur Gliederung des Plangebiets gemäß **Abstandserlass NRW** wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 5.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Belastung durch **sonstige Immissionen** entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen, Erschütterung etc.) liegen nicht vor. Die vorliegende Planung ermöglicht eine betriebsbedingte kleinflächige Erweiterung der bestehenden Firma. Eine maßgebliche Veränderung der bisherigen Emissionssituation wird aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietsgliederung, der Lage des Unternehmens im Norden des vorhandenen Siedlungsbereichs und der weiterhin gegebenen Abstände zu umliegenden Wohnnutzungen nicht erwartet. 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 gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

### 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

#### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. **Ergänzende Maßnahmen für die Neu- und Anbauten** sind durchzuführen. In der Paul-Rippert-Straße, in der Straße Heitkamp

und im Prozessionsweg sind entsprechende Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets 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 m<sup>3</sup>/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Die DGVW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

#### **b) Wasserwirtschaft**

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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.

Die im Plangebiet anstehenden Sandböden weisen eine **hohe Wasserdurchlässigkeit** auf. Im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich zwei Regenrückhaltebecken, die der Entwässerung der nördlichen Betriebsflächen dienen. Das Niederschlagswasser der südlichen Flächen wird in den südlich der Hallen gelegenen Rückhalteteich abgeleitet. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die beiden nördlichen Becken bestandsorientiert überplant. Nach derzeitigem Stand der **Entwässerungsplanung** wird der südliche Rückhalteteich nach Süden verlegt und technisch als Regenrückhaltebecken neu ausgebaut. Dies erfolgt im Zuge der Verlegung des bisher verrohrt mitig durch das Plangebiet geführten Gewässers in den südlichen Teil des Plangebiets. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine weitere Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest und sichert die dauerhafte Wartung des verrohrten Gewässers mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Firmengrundstück ab. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden auf der nachgelagerten Genehmigungsebene.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

### **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Grünordnung**

In Anlehnung an den Ursprungsplan werden die geltenden grünordnerischen Festsetzungen weitgehend übernommen und im Sinne der angestrebten Weiterentwicklung des Betriebs in Teilbereichen angepasst. Mit dem Ziel, einen angemessenen Übergang zum nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaftsraum zu bewahren, wird die **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit Heckenpflanzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgenommen der technisch ausgebauten Regenrückhaltebecken erhalten. Der südliche Streifen der bisherigen privaten Grünfläche wird im Sinne der Klarstellung künftig ebenfalls als Maßnahmenfläche festgesetzt. Zudem wird die **Fläche für die Landwirtschaft** im Westen entlang der Paul-Rippert-Straße bestandsorientiert übernommen. Aufgrund der angestrebten Betriebserweiterung wird die bisher im Nordwesten festgesetzte **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** aufgehoben. Dies wird aufgrund der Kleinflächigkeit und der bisher

nicht erfolgten Umsetzung für vertretbar gehalten. Im Süden des Plangebiets wird die **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Park mit Teich und Reitanlagen gemäß der vorgesehenen baulichen Erweiterung und dem Rückbau des Betriebsleiterwohnhauses zurückgenommen. Der darin vorhandene Teich und die bestehenden Gehölze werden entsprechend entfernt bzw. das Gewässer wird als technisches Regenrückhaltebecken ausgebaut. Entlang des Prozessionswegs wird eine durchgehende Schnitthecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Mit dem Planungsziel der angestrebten Betriebserweiterung und Nachverdichtung am vorhandenen Standort wird diese bedarfsgerechte, kleinflächige Rücknahme der Grünfläche im Siedlungsraum in der Abwägung der betroffenen Belange als angemessen und vertretbar erachtet. Zudem weisen die bestehenden Gehölze im privaten Garten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Firma und ohne Verbindung zu weiteren Grünstrukturen keine hohe ökologische Wertigkeit auf.

#### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Änderungsbereich ist seit vielen Jahren durch den bestehenden Gewerbebetrieb weitgehend bebaut und durch umgebende Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen werden i. W. bestandsorientiert überplant. Wie unter a) erläutert, werden die in den bisherigen **privaten Gärten liegenden Bäume und Sträucher** im Süden des Plangebiets im Erweiterungsbereich der Firma entfernt. Dies wird aufgrund der Kleinflächigkeit im Sinne der Standortsicherung des Betriebs für vertretbar gehalten. Zudem besteht hier kein Anschluss an den freien Landschaftsraum.

Beeinträchtigungen der in Kapitel 3.4 der Begründung genannten **Schutzgebiete und -objekte** durch die bestandsorientierte I. Planänderung sind nicht zu erwarten, da die Planung nur eine kleinflächige Weiterentwicklung und Neuordnung des bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht. Bestehende Baugrenzen werden bedarfsgerecht angepasst, eine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich erfolgt hingegen nicht. Durch Festsetzungen zur gestaffelten Bauhöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Eingrünung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum nördlich, nordwestlich und östlich angrenzenden freien Landschaftsraum angemessen Rechnung getragen. Weiterer Handlungsbedarf auf Planungsebene wird nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde weitergehende oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

## **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 Umweltbelange dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planung aufgrund der starken baulichen Vorprägung und der seit langer Zeit bereits bestehenden gewerblichen Nutzung **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt** durch die insbesondere im Süden vorgesehene ergänzende Bebauung. 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.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

## 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbestandorts am nordöstlichen Rand des Clarholzer Siedlungsraums. Die überplanten Flächen sind bereits weitgehend durch den vorhandenen Betrieb und seine umliegenden Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt. Im Norden entsteht gemäß konkreter Vorhabenplanung ein neues Parkhaus auf bereits versiegelten Flächen. Im Süden werden ältere Hallen und ein Betriebsleiterwohnhaus abgerissen, so dass in diesem Bereich eine bauliche Erweiterung mit Produktions- und Lagerhallen erfolgen kann. Betroffen sind dadurch zudem ein Teil der privaten Gartenflächen mit Baumbestand und der im Osten gelegene Reitplatz.

Die durch die vorliegende Planung ermöglichte **bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Bau-rechte** erfolgt im Sinne der Nachverdichtung lediglich kleinflächig im Anschluss an bestehende Baufelder. Insbesondere im südlichen Bereich lässt der Bebauungsplan künftig eine intensivere Flächennutzung zu. Im Gegenzug dienen der im Rahmen der Umsetzung vorgesehene Abriss der älteren Hallen und des Betriebsleiterwohnhauses sowie die dann erfolgende Neubebauung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, denn eine baulich vorgeprägte Fläche wird mobilisiert. Es wird hingegen keine Freifläche im Außenbereich in Anspruch genommen.

Im Ergebnis der Abwägung wird die im Zuge der vorliegenden I. Änderung planungsrechtlich ermöglichte geringfügige Erhöhung der Ausnutzbarkeit der baulich deutlich vorgeprägten Gewerbeflächen im Sinne der Standortsicherung des seit Jahren bestehenden Clarholzer Unternehmens für angemessen und vertretbar gehalten. Die vorhandene Infrastruktur kann zudem sinnvoll genutzt werden, so dass die Maßnahme insgesamt auch den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Gemeinde trägt somit in der Gesamtschau der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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<sup>13</sup> zu Grunde gelegt werden.

Die vorliegende Planung sichert eine bedarfsgerechte, kleinflächige Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs planerisch ab. In diesem Zuge wird die Verlegung und der technische Umbau eines Teichs sowie die Entfernung einiger unterschiedlich alter Gehölze in dem im Süden gelegenen privaten Garten sowie der Abriss von bestehenden Hallen und eines Betriebsleiterwohnhauses im Süden des Plangebiets planerisch vorbereitet. Vor dem Hintergrund des Wegfalls des Lebens- und Jagdraums insbesondere im Bereich des vorhandenen Teichs und der älteren Bäume wird im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Prüfung** eingeholt, deren Ergebnisse zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet werden. Der erforderliche Untersuchungsumfang sowie der Kartierzeitraum werden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 Quadrant 3 (Harsewinkel) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/ Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude und Stillgewässer drei Fledermausarten (alle streng geschützt), 26 Vogelarten (15 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch eine streng geschützte Amphibienart vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Waldohreule, die Rohrweihhe, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschwalbe, der Feldsperling, der Wespenbussard und die Uferschwalbe in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Für den Laubfrosch wird ein ungünstiger Erhaltungszustand aufgeführt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

## 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.

Die Erweiterung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung sowie zur Absicherung des bestehenden Betriebs wird grundsätzlich für geboten angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung

---

<sup>13</sup> 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.

für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“<sup>14</sup> erstellt. Hierauf wird ergänzend verwiesen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Absicherung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebs. Der Bebauungsplan lässt insbesondere im Süden des Geltungsbereichs eine kleinflächige erstmalige Bebauung im Erweiterungsbereich zu. Zudem wird das Baufeld im Norden im Bereich des geplanten Parkhauses erweitert. Weitere kleinteilige Anpassungen der überbaubaren Flächen erfolgen im Sinne der optimalen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke am gegebenen Standort. Mit der Eröffnung der zusätzlichen Baumöglichkeiten wird daher ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet selbst. Im Ergebnis wird ein verbleibendes **Kompensationsdefizit von 17.925 Biotopwertpunkten** festgestellt. Eine vollständige Deckung des rechnerisch ermittelten externen Ausgleichsbedarfs wird für sinnvoll und angemessen angesehen. Im Zuge des Planverfahrens wird vor Satzungsbeschluss in Abstimmung mit den Fachbehörden eine entsprechende Kompensationsmaßnahme festgelegt. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Klima im Raum Herzebrock-Clarholz ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsraums von Clarholz und ist i. W. durch die Hallen und Außenflächen des bestehenden Gewerbebetriebs sowie im Süden durch die Betriebsleiterwohnhäuser mit ihren umgebenen Gärten und der Reitanlage geprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. 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. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient i. W. der planerischen Absicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs inklusive seiner kleinteiligen Entwicklungsabsichten. Eine besondere klimatische Funktion der überplanten Flächen ist angesichts der bereits vorhandenen intensiven Bebauung und örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zu den bereits planungsrechtlich zulässigen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten **keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten** geschaffen. Bereits festgesetzte überbaubare Flächen werden bedarfsgerecht im Sinne einer Intensivierung der Gewerbeflächennutzung erweitert. Vorhandene Grünstrukturen im Randbereich werden trotzdem erhalten. Die Errichtung neuer bzw. eine weitgehende Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser bereits erschlossenen Lage nicht erforderlich. Die Planung trägt durch die angestrebte Nachverdichtung daher grundsätzlich zur

---

<sup>14</sup> LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bürogebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde ergänzende oder anderweitige Informationen mitzuteilen.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup> *	In Anspruch genommener Boden (GRZ inkl. zulässiger Überschreitung)
<b>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, davon:</b>	<b>53.955</b>	<b>48.559,5</b>
GE1	17.015	
GE2	36.940	
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</b>	<b>2.290</b>	<b>2.061</b>
<b>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>	<b>4.530</b>	
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>2.630</b>	-
<b>Private Grünfläche</b>	<b>2.795</b>	-
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>5.660</b>	-
<b>Versorgungsfläche: Regenwasserrückhaltebecken</b>	<b>2.980</b>	-
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>74.840</b>	<b>50.620,5</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ ist nach vorangegangener Beratung im Planungsausschuss am 24.08.2015 durch den Gemeinderat am 30.09.2015 gefasst (V-118/2015) worden. Eine ergänzende Beratung fand im Planungsausschuss am 16.01.2017 und im Rat am 08.02.2017 statt. Der Aufstellungsbeschluss wurde auf Basis der aktualisierten Vorhabenplanung erneuert (V-5/2017 und 1. Ergänzung). Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen. Es folgte die Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung, der Schallgutachten und des Entwässerungskonzepts. In der weiteren Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfs hat das überplante Unternehmen abweichend von der bisherigen Grundlage für die Beschlusslage im Planungsausschuss Änderungswünsche vorgetragen. Es ging dabei u. a. um die nicht mehr angestrebte Ver- und Offenlegung des bisher unter den Hallen verlaufenden Gewässers, die Anpassung der Gesamthöhe und gestalterischen Festsetzungen. Diese Inhalte erforderten eine Anpassung des Bebauungsplanvorentwurfs und eine erneute Beratung im Planungsausschuss. In der Sitzung am 26.11.2018 (V-181/2018) hat der Planungsausschuss den Tagesordnungspunkt zunächst vertagt und die seitens des Unternehmens vorgebrachten Themen im Anschluss in den Fraktionen diskutiert. In der Sitzung am 21.01.2019 (V-10/2019) hat der Planungsausschuss auf Grundlage des dann vorliegenden angepassten Bebauungsplanvorentwurfs die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen.

*(Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt.)*

### b) Planentscheidung

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, die betriebsbedingte Erweiterung der seit vielen Jahren bestehenden Firma Rippert planungsrechtlich abzusichern. Im Ergebnis dient die Planung der **Standortsicherung des Stammsitzes** des expandierenden Betriebs. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, seit Jahrzehnten gewachsenen Nachbarschaft zum südlich und südwestlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich sowie der verträglichen Einbindung der Betriebserweiterung in das Siedlungsgefüge. Im Ergebnis wird die Planung aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der überplanten Flächen am nordöstlichen Rand von Clarholz. Die Gliederung der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung und die gegebene Gemengelage im Übergang zum Wohnsiedlungsbereich im Süden und Südwesten sowie die Ortslandlage im Norden und Osten Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der ermöglichten Betriebserweiterung in das Umfeld.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Januar 2019