



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

## **Eingriffsbewertung/-bilanzierung**

**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

## 1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

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. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7,5 ha.

Das vorliegende Plangebiet ist i. W. geprägt von der bestehenden Bebauung und den gegebenen Nutzungen der überplanten Firma. Daher sind die überplanten Flächen 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 von größeren Gartenflächen mit teils alten Laubbäumen und einem Teich umgeben werden. Im Osten ist zudem eine private Reitanlage mit Sandreitplatz angelegt.

Die vorhandene Bebauungsstruktur mit einer i. W. abweichenden Bauweise und mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Realisierung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z. B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>1</sup> und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage. **Ausgangslage** für die Beurteilung der Höhe des Eingriffs ist das geltende Planungsrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“. Die Ermittlung des Umfangs der nach der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 257 versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur **Grundflächenzahl (GRZ)**. Für die Teilflächen des Gewerbegebiets und das eingeschränkte Gewerbegebiet setzt die I. Planänderung eine GRZ von 0,8 fest. Sie lässt aber eine maximale Versiegelung bis zu 0,9 allgemein zu, so dass in der Bewertung dieser Maximalversiegelungsgrad angenommen wird. Der Ursprungsplan begrenzt die GRZ für die Gewerbegebiete im Norden auf 0,8, aber auch hier wird aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads von einer maximalen GRZ von 0,9 ausgegangen. In den im Ursprungsplan im Süden festgesetzten kleinflächigen eingeschränkten Gewerbegebieten (GEN2) ist bisher eine 30 %-ige Versiegelung zulässig. Hier erfolgte damals eine bestandsorientierte Überplanung der Betriebsleiterwohnhäuser. Angenommen wird in der Bewertung jedoch der unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. zulässige Maximalversiegelungsgrad von 0,45 gemäß § 19(4) BauNVO.

Die bestehenden **Regenrückhaltebecken** im Norden und Osten sind im Ursprungsplan als Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Da sie entgegen der bisherigen Festsetzung nicht naturnah, sondern eher technisch ausgebaut sind, werden sie vorliegend als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser überplant und somit in der rechnerischen Bilanzierung anders bewertet. Sie werden im Ausgangszustand aus der Maßnahmenfläche herausgerechnet.

Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze bisher festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung **geschlossene Gebietsabpflanzung** wird im Zuge der I. Änderung analog zur nördlich geltenden Festsetzung als Fläche für Maßnahmen etc. ebenfalls als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die bestehende Eingrünung ist durchgängig und einheitlich entlang der gesamten östlichen Geltungsbereichsgrenze angelegt. Ziel ist insgesamt weiterhin die Eingrünung des Gewerbegebiets zum freien Landschaftsraum. Somit erfolgt auch hier eine andere Bewertung in der Bilanzierung als im Ursprungsplan. Im Ausgangszustand wird der Grundwert A um 0,8 korrigiert, da die Eingrünung nicht vollständig geschlossen ist bzw. zwischen den Einzelbäumen keine Strauchstruktur angelegt wurde.

Die im Altplan festgesetzten **kleinflächigen Gehölzstreifen** im Nord- und Südwesten des Plangebiets entfallen im Zuge der I. Planänderung, da sie teilweise nicht realisiert wurden bzw. im Süden weiterhin innerhalb der privaten Grünfläche liegen und somit ausreichend planerisch gesichert sind.

Der Grundwert A für den **parkähnlichen Garten mit Teich und Reitanlagen** wird mit dem Faktor 0,6 korrigiert, da der Bereich der Reitanlage teilweise versiegelt oder als Sandplatz und Pferdeweiden ausgestaltet ist. Hier befindet sich kein struktureicher Baumbestand.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

### **Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:**

- A)** Erfassung des Ausgangszustands gemäß geltendem Planungsrecht (Tabelle A): Der Gesamtflächenwert A beschreibt den aktuellen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung (Tabelle B): der Gesamtflächenwert B erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung der Planung.
- C)** Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Gemeinde.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da die überplanten Flächen gemäß geltendem Planungsrecht bereits weitgehend vollständig bebaut oder durch Lager- und Rangierflächen versiegelt sind. Im Süden wird im Sinne der Nachverdichtung ein Teil der privaten Grünfläche baulich in Anspruch genommen. Besonders hochwertige Flächen und Objekte sind in diesem Bereich nicht vorhanden, da er insbesondere durch das bisherige Betriebsleiterwohnhaus und die Reitanlage geprägt ist.

| <b>Tabelle A:</b>  |   |  |                            |                             |                     |                 |                   |
|--|---|--|----------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Ausgangszustand im Plangebiet gemäß geltendem Planungsrecht</b> |   |  |                            |                             |                     |                 |                   |
| 1  | 2   | 3  | 4                          | 5                           | 6                   | 7               | 8                 |
| Fläche Nr.   | Code  | Biotoptyp gemäß Biotoptypenwertliste   | Fläche (m <sup>2</sup> ) * | Grundwert A                 | Ab- oder Aufwertung | Gesamtwert      | Einzelflächenwert |
| 1  | 1.1   | Versiegelte Fläche (Straße und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)                                    | 4.910                      | 0                           | 1,0                 | 0,0             | 0,0               |
| <b>2</b>   | <b>Gewerbegebiet, Teilflächen GE1-2, GEN1 = rd. 45.235 m<sup>2</sup>, davon</b> |  |                            |                             |                     |                 |                   |
|  | 1.1   | Versiegelte Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Rangierflächen etc. (Gesamt-GRZ 0,9)  | 40.711,5                   | 0                           | 1,0                 | 0,0             | 0,0               |
|  | 1.3   | Nicht überbaubare Fläche   | 4.200,5                    | 1                           | 1,0                 | 1,0             | 4.200,5           |
|  | 4.4   | Anpflanzungen, Eingrünungen innerhalb der GE-Flächen   | 323                        | 3                           | 1,0                 | 3,0             | 969               |
| <b>3</b>   | <b>Gewerbegebiet, Teilflächen GEN2 = rd. 3.946 m<sup>2</sup>, davon</b>         |  |                            |                             |                     |                 |                   |
|  | 1.1   | Versiegelte Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Rangierflächen etc. (Gesamt-GRZ 0,45) | 1.775,7                    | 0                           | 1,0                 | 0,0             | 0,0               |
|  | 1.3   | Nicht überbaubare Fläche   | 2.170,3                    | 1                           | 1,0                 | 1,0             | 2.170,3           |
| <b>4</b>   | <b>Private Grünflächen = rd. 10.989 m<sup>2</sup>, davon</b>                    |  |                            |                             |                     |                 |                   |
|  | 4.7   | Park mit Teich und Reitanlagen inkl. 3-reihiger Hecke  | 9.864 (56 lfm.)            | 5                           | 0,6                 | 3,0             | 29.592            |
|  | 7.2   | Geschlossene Gebietsabpflanzung  | 1.125                      | 5                           | 0,8                 | 4,0             | 4.500             |
| <b>5</b>   | <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz etc. = rd. 4.093 m<sup>2</sup>, davon</b>   |  |                            |                             |                     |                 |                   |
|  | 7.2   | Eingrünung zum freien Landschaftsraum  | 2.271                      | 5                           | 0,8                 | 4,0             | 9.084             |
|  | 9.1   | Regenrückhaltebecken   | 1.822                      | 2                           | 1,0                 | 2,0             | 3.644             |
| <b>6</b>   | 3.4   | Flächen für die Landwirtschaft, hier artenarme Intensivwiese                                     | 5.667                      | 3                           | 1,0                 | 3,0             | 17.001            |
|  |   | Gesamtfläche   | <b>74.840</b>              | <b>Gesamtflächenwert A:</b> |                     | <b>71.160,8</b> |                   |

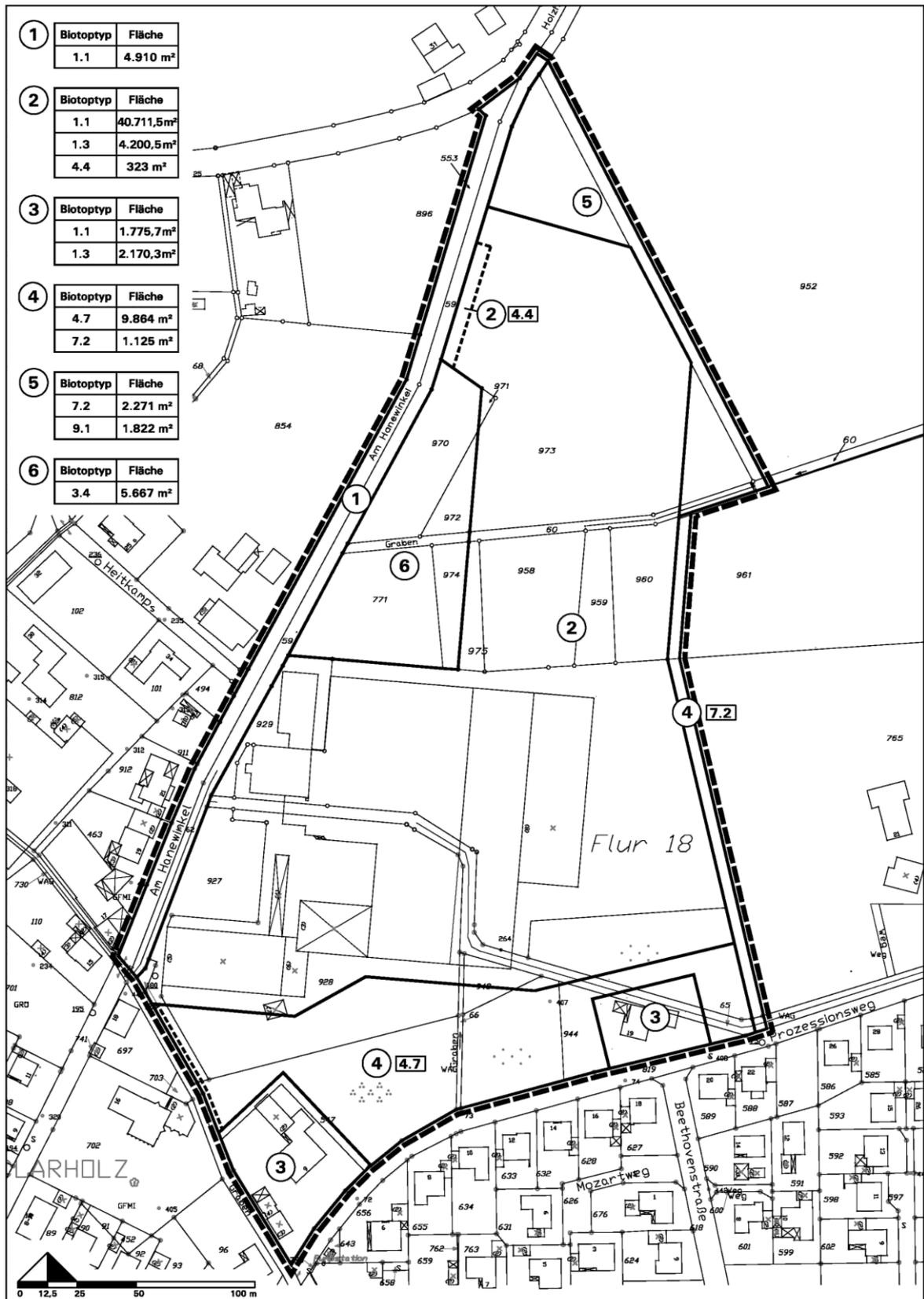
| <b>Tabelle B:</b>   |   |   |                           |                             |                     |                 |                   |
|---|---|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung</b> |   |   |                           |                             |                     |                 |                   |
| 1   | 2   | 3   | 4                         | 5                           | 6                   | 7               | 8                 |
| Fläche Nr.  | Code  | Biotoptyp gemäß Biotoptypenwertliste  | Fläche (m <sup>2</sup> )* | Grundwert P                 | Ab- oder Aufwertung | Gesamtwert      | Einzelflächenwert |
| 1   | 1.1   | Versiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)  | 4.523                     | 0                           | 1,0                 | 0,0             | 0,0               |
| <b>2</b>  | <b>Gewerbegebiet, Teilflächen GE1-2, GEN1 = rd. 56.245 m<sup>2</sup>, davon</b> |   |                           |                             |                     |                 |                   |
|   | 1.1   | Versiegelte Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Rangierflächen etc. (Gesamt-GRZ 0,9) | 50.620,5                  | 0                           | 1,0                 | 0,0             | 0,0               |
|   | 4.2   | Fassadenbegrünung (123 lfm.)  | 123                       | 1                           | 1,0                 | 1,0             | 123               |
|   | 1.3   | Nicht überbaubare Fläche  | 5.421,5                   | 1                           | 1,0                 | 1,0             | 5.421,5           |
|   | 7.2   | Schnitthecke aus heimischen Gehölzen  | 80                        | 5                           | 5,0                 | 5,0             | 400               |
| 3   | 4.7   | Private Grünfläche, Parkanlage  | 2.795                     | 4                           | 1,0                 | 4,0             | 11.180            |
| 4   | 7.2   | Flächen für Maßnahmen zum Schutz etc., hier Eingrünung zum freien Landschaftsraum               | 2.630                     | 5                           | 1,0                 | 5,0             | 13.150            |
| 5   | 9.1   | Regenrückhaltebecken  | 2.980                     | 2                           | 1,0                 | 2,0             | 5.960             |
| 6   | 3.4   | Flächen für die Landwirtschaft, hier artenarme Intensivwiese                                    | 5.667                     | 3                           | 1,0                 | 3,0             | 17.001            |
|   |   | Gesamtfläche  | <b>74.840</b>             | <b>Gesamtflächenwert B:</b> |                     | <b>53.235,5</b> |                   |

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

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):</b> | <b>-17.925,3</b> |
|--|------------------|

**Zeile C** zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von gerundet 17.925 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

**Abb. A: Ausgangszustand/Biototypen im Plangebiet gemäß Ursprungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“**



**Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ - I. Änderung**

