

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 230 "Industriezentrum III" der Gemeinde Herzebrock - Clarholz

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230 "Industriezentrum III" liegt südwestlich des bereits vollständig genutzten Industriegebietes Bebauungsplan Nr. 204, im unmittelbaren Anschluß. Es bildet für diesen Bebauungsplanbereich die Erweiterung der industriellen Nutzung.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die heutige Grenze des Bebauungsplanes Nr. 204 "Industriezentrum", wobei östlich der Benzstraße der ca. 8 m breite südliche Randstreifen des Bebauungsplanes 204 in dieses Plangebiet mit einbezogen worden ist, um hier die überbaubaren Flächen aus dem Industriezentrum mit der Neuplanung zusammenführen zu können.

im Süden: durch die südliche Grenze eines 15 m breiten Begleitstreifens der vorhandenen Grabenparzelle

im Südwesten: durch die südliche Grenze des Axtbaches

im Westen: durch die östliche Grenze der Parzelle 201 und 38.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 29 ha.

Hierbei entfallen ca. 1,8 ha auf die Erschließungsflächen, 18 ha auf die überbaubaren Flächen und ca. 5 ha auf die dargestellten Kompensationsflächen.

#### 1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Bereits Anfang 1988 wurde ein Entwurf dieses Bebauungsplanes bis zur Offenlegung geführt. Diese Planung, die eine größere Fläche umfaßte, wurde jedoch nicht zu Ende geführt.

Die im Rahmen dieses Verfahrens aufgeworfenen Fragen führten dazu, daß die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Jahre 1989 eine Entwicklungsplanung erstellte, welche für den gesamten Siedlungsraum Gewerbe und Industrie die Nutzungszusammenhänge darstellte und die Einbindung in siedlungs-räumliche und naturräumliche Zusammenhänge beachtete. Diese Entwicklungsplanung war bereits Grundlage von Erörterungsgesprächen zwischen der Gemeinde und maßgebenden Trägern öffentlicher Belange.

Darüber hinaus wurde auf dieser Grundlage die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Herzebrock - Clarholz eingeleitet, welche unter dem Ordnungspunkt 6 den zukünftigen südwestlichen Bebauungsplanbereich als gewerbliche Baufläche darstellt.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes war bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 12. 11. 1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 230 "Industriezentrum III" aufzustellen.

## 2. Planungsziele

### 2.1 Nutzungen

Für die vorliegende Planung ist eine Ausweisung als GI (Industriegebiet) vorgesehen.

Hiermit wird der nordöstlich anschließenden, vorhandenen Nutzung Rechnung getragen.

Die Ausweisung dieser neuen Industriegebietsflächen dient vor allem auch dazu, im angrenzenden Bereich vorhandenen gewerblichen Betrieben hier dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Die sehr flächenintensiven neuen Industriegebietsflächen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklungsmöglichkeiten gegliedert, sodaß besonders im südwestlichen Bereich im Übergang zur freien Landschaft und zur Axtbachaue eine Höhenbeschränkung von 9,50 m einen verträglichen Übergang schaffen soll.

Auch die Reduzierung der Baumassenzahl im Randbereich dieses Planes dient dem gleichen Zweck.

Die Zulässigkeit von Betrieben in diesem Bereich richtet sich nach der Abstandsliste 1990.

Zulässig sind Betriebe, Betriebsteile und Anlagen der Abstandsklasse IV bis VII (laufende Nummer 40 - 196).

Innerhalb dieses Plangebietes sind 2 Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses ausgewiesen. Die Gestaltung und der Ausbau der Regenrückhaltungsmaßnahmen erfolgt naturnah nach einem gesonderten ökologischen Ausbauentwurf. Hiermit soll eine Abflußregelung über dieses Plangebiet hinaus auch für den bereits besiedelten Gewerbe- und Industriebereich erreicht werden.

Zwischen der gewerblich nutzbaren neuen Baufläche und den planbegrenzenden Gewässern Axtbach und Vorflutergraben, wird eine Fläche festgesetzt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dieser Bereich soll zumindest einen Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die neue gewerbliche Entwicklung schaffen.

Es ist vorgesehen, außerhalb dieses Planverfahrens einen landschaftpflegerischen Begleitplan aufzustellen. Soweit schützenswerte Grünbestände außerhalb der zukünftigen überbaubaren Flächen liegen, so sind diese in die zukünftige Kompensationsplanung zu integrieren. Für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine alleeartige Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen im Plan festgesetzt.

Weitere Begrünungsmaßnahmen des Plangebietes sind unter -örtliche Bauvorschriften- in den Punkten Stellplätze, Grünflächen und Versiegelung näher beschrieben.

## 2.2 Erschließung

Haupterschließungsträger für das neue Plangebiet ist die von Südost nach Nordwest verlaufende Planstraße (Mielestraße). Sie ist in ihrem nordwestlichen Bereich bereits vorhanden.

Die vorhandene Benzstraße verbindet die neue Planstraße (Mielestraße) mit der Hauptgewerbestraße nordöstlich des Plangebietes, der Dieselstraße.

Darüber hinaus ist im nordwestlichen Randbereich die Weiterführung der Siemenstraße auf die Mielestraße geplant. Zukünftig ist nach Süden hin, in Verbindung mit einer weiteren gewerblichen Entwicklung, die Anbindung dieser neuen Straße an die Möhler Straße vorgesehen.

Dieses Erschließungskonzept ist im Zusammenhang mit einer zukünftigen ortsnahen Südumgehung zu sehen.

Ein entsprechender Korridor für eine solche überörtliche Verkehrsführung ist bereits in diesen Plan nachrichtlich eingetragen.

Somit besteht auf Dauer die Chance, den gesamten Industrie- und Gewerbegebietsverkehr über die neue Verbindung an die neue Trasse für den überörtlichen Verkehr außerhalb des Siedlungsraumes Herzebrock und Clarholz anzubinden.

## 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Außerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen, die in dem Abstandsrahmen der Abstandsklassen IV - VII der Abstandsliste fallen, nicht vorhanden.

- 4 -

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen 2 Hofstellen werden überplant, sodaß Beeinträchtigungen durch dieses neue Industriegebiet für bestehende Wohnhäuser nicht zu befürchten sind.

#### 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

- \* ~~Denkmalwerte Bausubstanz ist im Plangebiet nicht vorhanden.~~ Ein Hinweis zur Behandlung von Bodenfunden ist im Plan eingetragen.
- \* Im Plangebiet befindet sich an der alten Wegeführung Ränderholz, Haus Nr. 12, ein Hofkreuz, das unter der Nr. 48 in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen ist. Im Plan ist dieses Hofkreuz nachrichtlich dargestellt.

#### 5. Versorgungseinrichtungen

Für den Bereich der zukünftigen Industrieansiedlung sind die Versorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas entsprechend auszubauen.

Die Leitungs- und Kanalnetze hierfür sind außerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren.

Der Anschluß an die zentrale Kläranlage ist zwingend erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über die Regenrückhaltungen schadlos der Vorflut zugeleitet.

Die Erlaubnis zur Einleitung nach § 7 WHG wird durch die Gemeinde Herzebrock - Clarholz rechtzeitig beantragt.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW -Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 3200 l/min. (192 cbm/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die Abstände von Hydranten richten sich nach dem DVGW -Arbeitsblatt W 331 entsprechend Höhe und Dichte der Bebauung.

#### 6. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden ca. 18 ha industriell zu nutzende gewerbliche Bauflächen neu festgesetzt.

Sie dienen insbesondere dazu, angrenzenden Industriebetrieben größere Flächen für ihre weiter Entwicklung zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Entwicklung der baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 230 ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz NW verbunden. Nach § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW ist eine unvermeidbare Beeinträchtigung auszugleichen oder nach § 5 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW durch Maßnahmen an anderer Stelle zu ersetzen.

Teilweise sollen diese Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet durch die Entwicklung der Axtbachaue hergestellt werden. Darüber hinaus ist im benachbarten Bebauungsplan Nr. 240 "Gewerbegebiet Herzebrock" ein Kompensationsüberschuß von knapp 5 ha zu erwarten. Dieser Überschuß wird als Ausgleichsfläche auch für den Bebauungsplan 230 herangezogen. Hiermit steht für den Bebauungsplan Nr. 230 ein Gesamtausgleichspotenzial von rd. 10 ha zur Verfügung. Die Ermittlung der Eingriffflächen und der Ausgleichsflächen erfolgte nach dem MURL-Berechnungssystem.

**7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Es ist vorgesehen, sowohl die gewerbliche Entwicklung, als auch die Entwicklung der Regenrückhaltung und des Kompensationsbereiches mittelfristig zu verwirklichen.

**8. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Gemeinde hat große Flächen diese Gebietes (Hofstelle Feldmann - Freede) erworben.

Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

07. Juli 93

Herzebrock-Clarholz, den.....

im Auftrag des Rates der Gemeinde

*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 Ratsmitglied

Hat vorgelesen

Beimod, den 2. Juli 1993, 14:00  
 Bezirksregierung



*[Handwritten Signature]*