

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz:

Begründung* zum Bebauungsplan Nr. 246

„Industriezentrum IV“

Gliederung:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Ziele der Bauleitplanung und Standortfrage
3. Planungsgrundlagen
 - 3.1 Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Ausgangslage
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Vorbeugender Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB
5. Flächenbilanz
6. Bodenordnung
7. Zum Planverfahren

Anlage zur Begründung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Dipl.-Ing. Lutermann)

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax. 05242/400836

*Planungsstand: Satzung März 1999

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 246 „Industriezentrum IV“ liegt westlich der Ortslage Herzebrock und schließt unmittelbar südlich an den Bebauungsplan „Industriezentrum III“ an. Fortgesetzt wird die großräumige gewerbliche Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

Im Westen wird die künftige Industriegebietsfläche von der Freihaltezone der geplanten Trasse der B 64n und vom Überschwemmungsgebiet des Axtbaches begrenzt, im Süden bildet die Möhler Straße K 52 die Gebietsgrenze. Im Osten reicht das Plangebiet bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/I. Änderung heran, der dort die Einschleifung der Dieselstraße als K 52n vorbereitet hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 27 ha mit folgenden Teilflächen:

- *Industriegebiete* mit ca. 12 ha Fläche,
- *Grün- und Ausgleichsflächen* gemäß § 9(1)20 BauGB incl. Neuaufforstung südlich „Brands Busch“ mit ca. 4,8 ha,
- den vorhandenen Waldbestand „Brands Busch“ mit knapp 8 ha,
- Hinzu kommen Straßenverkehrsflächen und wasserwirtschaftliche Flächen,
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des zukünftigen Korridors der B 64n.

2. Ziele der Bauleitplanung und Standortfrage

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 246 „Industriezentrum IV“ das Ziel, weitere dringend benötigte Gewerbeflächen für z.T. bereits vorgezeichnete Betriebe bereitzustellen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben. Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine dauerhafte Standortsicherung der Betriebe und dient den Belangen der heimischen Wirtschaft. Das Vorhaben trägt damit zur Sicherung und Schaffung einer erheblichen Zahl von Arbeitsplätzen bei.

Die Flächen sind dem Siedlungsschwerpunkt Herzebrock zugeordnet und stehen aufgrund der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde bereits heute zur Verfügung. Das Planverfahren wurde bereits 1994 eingeleitet, hatte sich jedoch wegen der noch offenen Trassenwahl für die geplante Südumgehung Herzebrock der B 64n zwischenzeitlich verzögert.

Im bisherigen Verfahrensverlauf war das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 im Westen durch den Axtbach begrenzt und nachrichtlich ein Korridor für die B 64n eingetragen. Mittlerweile ist das Linienbestimmungsverfahren für die B 64n eingeleitet worden, so dass nun eine genauere Aussage über die vorgesehene Linie getroffen werden kann. Sie wird im Bereich des Bebauungsplanes nach Westen im wesentlichen in das Überschwemmungsgebiet des Axtbaches verschoben, damit die im Entwurf vorgesehene Fläche für gewerblich und industriell nutzbare Grundstücke beibehalten werden kann. Die westliche Plangebietsgrenze wird bis an die östliche Grenze des Korridors B 64n zurückgenommen.

Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh kann der hydraulische Ausgleich für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes durch den Straßenbaukörper im straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren durch Maßnahmen in der Axtbachaue selbst nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 246 schließt die mit den angrenzenden B-Plänen Nr. 230 und Nr. 240 durchgeführte Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes in südlicher Richtung ab. Er umfasst den gesamten Abschnitt zwischen der Südgrenze des B-Planes Nr. 230 bis zur Möhler Straße K 52.

Grundlage für diese Entwicklung ist die in den 70er Jahren eingeleitete Erschließung des großräumigen Gewerbegebietes zwischen Clarholz und Herzebrock. Verwiesen sei zur Vorgeschichte und Standortfrage auf die umfangreichen Entwicklungsplanungen und Bauleitplanverfahren der Gemeinde:

- Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Herzebrock aus 1972,
- Entwicklungsplanung für die abschließende Bebauung des Gewerbegebietes aus 1989,
- Flächennutzungsplan mit seinen Fortschreibungen,
- Bebauungspläne Nr. 204, 208, 230 und 240 mit verschiedenen Änderungsverfahren.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die konkreten Planungsziele der Gemeinde im Geltungsbereich:

- a) Entwicklung eines Industriegebietes mit maximaler Ausnutzung der verfügbaren Fläche bis zur geplanten Trasse der B 64n; Erarbeitung möglichst variabler Gewerbegrundstücke für große und mittlere Betriebe.
- b) Abschluss der durch den B-Plan Nr. 230 eingeleiteten südlichen Erweiterung und Abstimmung der Bebauung durch entsprechende Übernahme der wesentlichen Festsetzungen aus diesem B-Plan.
- c) Leistungsfähige Anbindung an die K 52 und Verknüpfung mit dem vorhandenen Straßennetz des Gewerbegebietes im Norden.
- d) Erhalt und Abschirmung des Waldbestandes „Brands Busch“.
- e) Landschaftsplanerisch und städtebaulich erforderliche Gliederung und Einbindung in den weiteren Landschaftsraum in Randlage zur Axtbachaue und nach Süden.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Ausgangslage

Das als Industriefläche vorgesehene Gebiet wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Westen schließt die Axtbachaue an. Zu den Einzelheiten und zur Bewertung sei auf den **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** in der Anlage verwiesen.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die Randlage südlich des heutigen Industriegebietes und durch den Übergang zum offenen Landschaftsraum. Im Osten folgen das naturnahe Mischwaldgebiet „Brands Busch“ und in 350 bis 400 m Entfernung (gemessen von der Baugebietsgrenze) großräumige Wohnbauflächen im Gebiet „Pöppelkamp“. Im Süden und Westen liegen in größerer Entfernung einige Höfe. Die ansonsten regionaltypische Streubebauung ist in dem offenen Auenbereich des Axtbaches nicht vorzufinden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die grundsätzliche Abstimmung der Gesamtentwicklung mit den **Zielen der Landesplanung** ist im Rahmen der o.g. Planverfahren erfolgt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wird das Plangebiet bereits gemäß den o.g. Planungszielen als *gewerbliche Baufläche, Ausgleichsfläche* nach § 5(2)10 BauGB, *Fläche für Regenrückhaltung, Wald* und *Waldneuanlage* dargestellt.

Verwiesen wird hier auf die zuletzt erfolgte Änderung N-2 des FNP. Damit wird der Bebauungsplan im Sinne des § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Die gesetzlichen Anforderungen insbesondere nach § 1a BauGB und § 51a Landeswassergesetz (LWG) sind im Planverfahren zu prüfen (siehe Kapitel 4.5ff).

Auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und auf die hieraus resultierende Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, das auch den Brands Busch umfasst, wird verwiesen. Im Planverfahren wird die Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum und die entsprechende Abschirmung zur Axtbachaue vorbereitet. Hinzuweisen ist hier auf die geplante Trasse der B 64n als Begrenzung des Plangebietes.

Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Axtbaches.

3.4 Altlasten

Im geplanten Industriegebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt. In der Plankarte ist ein Hinweis zur Behandlung möglicher unbekannter Ablagerungen aufgenommen worden. Im Bereich „Brands Busch“ befindet sich die Altablagerung B 23, die nach dem Altlastenkataster als ehemalige Deponie mit Bauschutt und Erdaushub verfüllt worden ist. Gefährdungen hierdurch sind nicht zu erwarten.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die abschließende städtebauliche Entwicklung des südwestlichen Industriegebietes getroffen. Es werden die Voraussetzungen für Erschließung und für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen geschaffen. Im Vorfeld wurden verschiedene Erschließungskonzepte geprüft, die großräumige Situation mit späterem Anschluss an die B 64n und die Verknüpfung mit dem „Industriezentrum III“ (B-Plan Nr. 230) wurden im Rahmen der umfassenden Entwicklungsplanung untersucht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird auf einer Fläche von etwa 12 ha ein **Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO**. Die großräumigen Bauflächen sollen als Erweiterung des bereits erschlossenen Industriegebietes (Plan Nr. 230) vorrangig produzierenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Das hierfür geeignete Flächenpotential ist im Gemeindegebiet begrenzt. Der vorliegende Bereich eignet sich jedoch aufgrund seiner Lage sowie der relativ großen Entfernung zu Wohngebieten und zur ansonsten häufigen Streubebauung im Außenbereich hervorragend für dieses Ziel. Zur Gliederung gemäß § 1(4) BauGB nach der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen sei auf Kapitel 4.4 *Vorbeugender Immissionsschutz* verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.

a) Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch Festsetzung der *Grundflächenzahl GRZ* und der *Baumassenzahl BMZ* bestimmt. Die zusammenhängende Gewerbefläche soll effektiv und weitestgehend genutzt werden können. Hier wird die Obergrenze der GRZ gewählt,

die Festsetzung einer angemessenen Baumasse wird aufgrund der gewünschten Betriebsstruktur für sinnvoll gehalten. Die Nutzungsmaße orientieren sich an Erfahrungswerten der Gemeinde und an den Vorgaben für den B-Plan Nr. 230; verwiesen wird hier auf dessen I. Änderung, die 1996 eine Angleichung der BMZ durchführte.

- b) Die zulässige **Höhenentwicklung** wird in der Siedlungsrandlage i.S. des § 16(3) BauNVO durch Vorgabe einer *maximalen Gebäudeoberkante* begrenzt und entsprechend gestaffelt. Die Maße orientieren sich ebenfalls an der Situation im „Industriegebiet III“ und lassen eine umfangreiche gewerbliche Nutzung zu. Das Vorhaben kann aufgrund der vorgelegten K 52 und der langfristig geplanten B 64n noch vergleichsweise landschaftsgerecht eingebunden werden.

Als Bezugshöhe wird in dem relativ ebenen Gelände der höchste Anschnitt des natürlichen Geländes gewählt. Dieser ist im Landschaftsraum maßgeblich und bei den zu erwartenden Betriebsgrößen und Grundstückszuschnitten angemessen.

Die ggf. zulässigen Ausnahmen sind im Sinne des anzusiedelnden produzierenden Gewerbes notwendig, die Einbindung in die Gesamtsituation ist im Einzelfall denkbar.

- c) Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch *Baugrenzen* gem. den o.g. Planungszielen der Gemeinde bestimmt; eine flexible, weitreichende Überbaubarkeit der Industrieflächen wird ermöglicht. Die notwendige Eingrünung wird in Randlage auf separaten Grün- und Ausgleichsflächen gemäß § 9(1)20 BauGB außerhalb der Baufläche vorgenommen.

4.3 Verkehr

Die leistungsfähige Anbindung des Industriegebietes an das Hauptverkehrsnetz erfolgt durch einen Knotenpunkt mit der K 52. Die Anbindung an die B 64 und an das überörtliche Verkehrsnetz ist gut. Die Ortslage Herzebrock-Clarholz wird nach Ausbau der K 52n bzw. der westlichen Kreuzung nur teilweise durch südöstlich orientierten Verkehr über die *Möhler Straße* belastet. Diese ist aber als K 52 einer der Hauptverkehrsachsen und wird gleichzeitig durch die K 52n entlastet.

Die Ortslage Herzebrock oder Baugebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen werden durch quartierfremden Durchgangsverkehr ansonsten nicht wesentlich betroffen.

Langfristig ist eine gesamtörtliche Verkehrsminderung und eine noch bessere Anbindung über die B 64n in Aussicht. Das Industriegebiet wird durch den Korridor der B 64n im Westen begrenzt. Eine direkte Anbindung der Planstraße über den Knoten K52 an die B 64n ist vorgesehen.

4.4 Vorbeugender Immissionsschutz

Die Planung hat die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt in Anlehnung an die Bebauungsplangebiete Nr. 230 und 240 eine Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO nach der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen. Danach werden im Sinne der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Betriebe der Abstandsklassen V bis VII zugelassen (erforderlicher Abstand bis 300 m von Wohngebieten).

Zu beachten sind die im Osten in 350 bis 400 m Entfernung (gemessen von der Baugebietsgrenze) folgenden großräumigen Wohnbauflächen im Gebiet „Pöppelkamp“, die als *reine* und *allgemeine Wohngebiete* gemäß §§ 3, 4 BauNVO festgesetzt worden sind. Im Süden und Westen liegen in größerer Entfernung einige Hofstellen. Verwiesen wird zur Vorgehensweise der Gemeinde in dieser Problematik auch auf die vorlaufenden Rahmenkonzepte und auf das frühere FNP-Verfahren.

4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

Die **Energie- und Wasserversorgung** ist im Zuge der vorhergehenden Planungen konzeptionell mit vorbereitet worden und durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze vorzunehmen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Die **Schmutzwasser-Entwässerung** erfolgt durch Anschluss an das Entwässerungsnetz.

Im Plangebiet stehen nach Bodenkarte 1:50.000 Sandböden mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit an, die Grundwasserflurabstände im Bereich des Industriegebietes schwanken vermutlich zwischen 8 und 13 dm. Eine **Rückhaltung und Versickerung** unverschmutzten Regenwassers ist auf den Betriebsgrundstücken bzw. auf angrenzenden Flächen nach den Erfahrungen der Gemeinde teilweise möglich.

Insgesamt erfolgt die Oberflächenentwässerung des Plangebietes im Trennsystem über die Regenwasserkanalisation. Die Abwässer werden gesammelt und dem „RKB-RRB-E2“ im Gebiet des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 230 „Industriezentrum III“ zugeführt. Der Erlaubnisbescheid des Regierungspräsidenten Detmold erging unter dem 03.03.1994 (Az. 54.1-83.10 GT/He 5). Das bereits aus dem B-Plan Nr. 240-I. Änderung resultierende Rückhalte- und Klärbecken wird im Osten in das Plangebiet einbezogen.

Empfohlen wird eine **wasserdurchlässige Gestaltung** ebenerdiger Pkw-Stellplätze und Feuerwehrumfahrten mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen etc.. Dies trägt zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers bei, soweit Verschmutzungen nicht zu befürchten sind und ermöglicht zudem bedingt Verbesserungen des Kleinklimas.

Eine **Brauchwassernutzung** kann eventuell auch im gewerblichen Bereich sinnvoll vorschaltet werden. Wird eine Brauchwassernutzung in Gebäuden angestrebt (z.B. zur Toilettenspülung) sind Planung und Betrieb jedoch zum Schutz des öffentlichen Netzes sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen:

- eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Betriebes verbunden werden,
- die Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Die Anlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das **grünordnerische Konzept** wurde für das Industriegebiet insgesamt in den o.g. Rahmenkonzepten der Gemeinde entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 246 schließt lediglich als letzter Schritt die damals eingeleitete Entwicklung ab. Verwiesen sei ergänzend auf den beigefügten Fachbeitrag, der hierzu weitere Hinweise enthält. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 246 werden folgende Planungsziele aufgegriffen:

- Erhalt und Einbindung des naturnahen Waldbestandes „Brands Busch“.
- Schaffung von Pufferzonen für den Waldbestand durch standortheimische Anpflanzungen.
- Eingrünung des Industriegebietes im Süden zur K 52 und im Westen in Randlage zur B 64n.

Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** durch Erschließung und erstmalige Überbauung vor. Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in Planung und Abwägung der Gemeinde einzustellen. Dieses leistet die Gemeinde Herzebrock-Clarholz auf Grundlage des Fachbeitrages, der als Anlage dieser Begründung beigefügt wird.

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich um großräumige Ackerflächen; im Osten wird der Waldbestand einbezogen. Zu Einzelheiten sei auf den Fachbeitrag verwiesen, besonders wertvolle Landschaftselemente sind im geplanten Baugebiet nicht betroffen.

b) Eingriffsvermeidung / Flächenbeanspruchung

Aufgrund der mäßigen ökologischen Wertigkeit der Flächen und der günstigen Lage des Plangebietes als Fortsetzung und Abschluss der eingeleiteten Entwicklung des Industriegebietes Herzebrock-Clarholz entscheidet sich die Gemeinde für die Ausweisung der benötigten Baufläche. Der dringende Bedarf resultiert aus vorliegenden, bisher aber aufgrund der Problematik B 64n zurückgestellten Anfragen. Alternative Industrieflächen sind in der Gemeinde bis auf weiteres nicht mehr vorhanden. Verwiesen sei auf die intensiven Standortdiskussionen im Zuge der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes 1996-1998.

Die wesentlichen Konflikte ergeben sich aus der Randlage zur Axtbachaue und aus der zu erwartenden Größenordnung der Flächenversiegelung. Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet jedoch möglich und aufgrund der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen auch erforderlich.

c) Planungskonzept: Eingriffsminimierung und Grünordnung

Die verfügbare Baufläche soll effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten. Die Gemeinde begrenzt die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch Regelungen zur gestaffelten, fernwirksamen Höhenentwicklung; hinzu treten Vorgaben zur Baukörpergestaltung.

Die Plankonzeption geht von einer umlaufenden Eingrünung der großen Neubaufläche und einer klaren Abgrenzung gegenüber der Axtbachaue aus. Langfristig wäre die Fläche bei Realisierung der B 64n zusätzlich abgesetzt. Aufgenommen werden aufgrund der o.g. Rahmenkonzepte umfangreiche Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, städtebauliche und landschaftspflegerische Belange ergänzen sich hier.

Die Planstraße ist als Fortsetzung der Aussagen im B-Plan Nr. 230 zur Aufwertung und Gliederung des Straßenraumes beidseitig alleearartig zu bepflanzen.

Nach § 9(1)25 BauGB wird die Überstellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen geregelt, was in der zu erwartenden Größenordnung v.a. aus städtebaulichen Gründen bedeutsam ist. Große Stellplatzflächen sind zu gliedern; Pflanzungen dienen zudem der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie der Beschattung der Pkw.

d) Entscheidung i.S.v. § 1a BNatSchG, Gesamtbilanz für die B-Pläne Nr. 230, 240, 246

Der Fachbeitrag führt eine fachliche Bewertung des Eingriffes und des resultierenden rechnerischen Ausgleichsbedarfes durch. Auf dieser Grundlage entscheidet die Gemeinde i.R. des § 1a BauGB. Die wesentlichen Vorschläge wurden bereits in den Rahmenkonzepten aus 1989 und 1993 begründet.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll der für erforderlich gehaltene Ausgleich im Plangebiet selber erbracht werden. Aufgrund der Randlage zur Axtbachaue (Landschaftsschutzgebiet), der notwendigen Eingrünung, der Gesamtgröße und erstmaligen Überplanung der Freiflächen wird ein i.w. vollständiger Ausgleich in der Gesamtbilanz für richtig gehalten. Gründe für einen Ausgleichsverzicht oder Abschlag liegen z.Zt. nicht vor.

Den Betrieben soll auf den Baugrundstücken und in der Ausgleichsfrage die o.g. Flexibilität eingeräumt werden. Dieses wird durch getrennte Festsetzung der Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB außerhalb des GI möglich. In diesem Rahmen sind die getroffenen Vorschriften sinnvoll und finanziell wie räumlich gegenüber den Eingriffsverursachern gerechtfertigt.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken und die Refinanzierung nach §§ 9(1a), 135a ff BauGB werden im Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich, da unter Federführung der Gemeinde der Grunderwerb vollzogen wird und die Maßnahmen ggf. über vertragliche Regelungen gesichert werden können.

Besonders hinzuweisen ist auf die Gesamt-Ausgleichsbilanz des Industriegebietes mit den B-Plänen Nr. 230, 240 und 246 (siehe Fachbeitrag, Kapitel 5). Allerdings ist aufgrund der Herausnahme der Axtbachaue aus dem Plangebiet 246 die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsfläche nicht mehr planungsrechtlich gesichert (vgl. Punkt 2. Ziele ...).

Da diese Fläche jedoch im Zugriff der Gemeinde steht kann sie auch vertraglich gesichert werden. Danach kann eine Zurechnung der Ausgleichsflächen im Plangebiet zu den einzelnen B-Plänen erfolgen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

Zur Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch angemessene Einbindung der Gesamtvorhaben in den Siedlungs- und Landschaftsraum, was aufgrund der Randlage und der zu erwartenden Größe gerechtfertigt ist. Die Regelungen ergeben sich z.T. aus den anschließenden Bebauungsplänen Nr. 230 und 240. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

a) Dachlandschaft:

Die Dachlandschaft ist aufgrund der Randlage, Größe und Fernwirkung in den Industriegebieten eine wichtige Gestaltungsaufgabe. Die ablesbare Unterscheidung zwischen Bürogebäuden und Hallenbauten führt zu einer deutlichen und - bei sorgfältiger Planung - architektonisch besseren Gliederung der einzelnen Betriebsflächen.

Übernommen werden die Regelungen der benachbarten B-Pläne, so dass eine einheitliche Zielsetzung und Abstimmung mit den bereits vorhandenen Bauflächen gegeben ist. Verwiesen sei insbesondere auf die zuletzt erfolgte I. Änderung des B-Planes Nr. 230, in der eine überarbeitete und abgestimmte Regelung für Dachneigung, -formen und Farbgestaltung getroffen worden ist.

b) Fassadengliederung in den Gewerbegebieten:

Im Plangebiet sind großformatige Hallenbauten zu erwarten, für die eine Gliederung entlang der Straßenzüge und zum Außenbereich hin erforderlich ist, um Orts- und Landschaftsbild nicht durch massive Fronten zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden.

Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der möglichen Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.

c) Werbeanlagen:

Werbeanlagen können entlang der K 52, der späteren B 64n und in der Randlage zur Axtbachaue sehr negative Auswirkungen auf Orts-/Landschaftsbild und Verkehrssicherheit haben; maßgeblich sind v.a. Größe, Material, Anbringungsort, grelle Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen die baulichen Anlagen, Straßenbild und städtebaulichen Charakter sowie mögliche Fernwirkung berücksichtigen. Sie sollen diese und den überörtlichen Verkehr nicht nachhaltig stören bzw. gefährden:

- Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern ist aufdringlich und soll daher unterbunden werden.
- Werbeanlagen sollen sich in Größe und Fernwirkung Gebäuden eindeutig unterordnen.

- d) Die Gestaltung größerer **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig; da bereits Gründe i.S. des § 9(1)25 BauGB besondere Bedeutung besitzen, wurde die Überstellung durch Bäume bereits dort geregelt; bei Betrachtung der Empfehlungen zur Gestaltung und Materialwahl kann zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ beigetragen werden. Dies ist auch bedeutsam im Hinblick auf Versickerung und siedlungsökologische Mindeststandards (gilt auch für Feuerwehrumfahrten v.a. an den Außengrenzen der Bauflächen).
- e) **Einfriedungen** können im Straßenraum 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 Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum und aus der Distanz wirksam werden, was bereits durch eine schmale Vorpflanzung mit Gehölzen vermieden werden kann.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha ¹	
	Bestand / Planung	
Industriegebietsfläche:		11,94
Verkehrsflächen:	0,76	0,93
- Planstraße	----	0,93
- Möhler Straße	0,76	----
Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB	----	2,23
Neuaufforstungsfläche	----	2,57
Waldbestand inkl. Altlastbereich	7,85	----
Sonstige Flächen:	1,00	----
- Regenrückhaltefläche	0,54	----
- sonstige Grabenparzellen	0,46	----
Plangebiet, zusammen ca.	27,28 ha	

¹Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

6. Bodenordnung

Die Gemeinde hat sich den Zugriff auf die Flächen überwiegend sichern können. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig.

7. Zum Planverfahren

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

Insgesamt wird auch auf die früheren Bauleitplanverfahren zur Gesamtentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Herzebrock-Clarholz Bezug genommen.