



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 240**

**„Gewerbegebiet Herzebrock“ - VII. Änderung**

**September 2014**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Gliederung**

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“  
(Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.3 Planungsgrundlagen
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 4.4 Erschließung und Verkehr
  - 4.5 Immissionsschutz
  - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz hat die Gemeinde südwestlich der B 64 und der Bahntrasse Bielefeld-Münster ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet angesiedelt. Es schließt unmittelbar nordwestlich an den Ortsteil Herzebrock an. Im Übergang zum Wohnsiedlungsbereich befinden sich zur räumlichen Gliederung ein gemischt genutzter Streifen sowie eine breit angelegte Kompensationsfläche. Am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets liegen einzelne Restflächen, die bisher noch nicht bebaut sind. Zudem ist die verkehrliche Erschließung der rückwärtig liegenden Grundstücke noch nicht vollständig hergestellt.

**Konkreter Planungsanlass** für die vorliegende VII. Änderung stellt der Antrag eines Kaufinteressenten für eine der gewerblichen Restflächen dar, den Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ im Bereich nordöstlich der Dieselstraße zu ändern. Der Bebauungsplan setzt bisher zur Gliederung und Durchgrünung der Gewerbeflächen Pflanzstreifen von 8-10 m zwischen den Teilflächen fest. Mit dem Ziel, die Gewerbeflächen optimal baulich nutzen zu können, sollen die Pflanzstreifen insgesamt herausgenommen und die überbaubaren Flächen entsprechend erweitert werden. Der Planungsausschuss und der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz haben in ihren Sitzungen im September und Oktober 2013 diesem Änderungsantrag zugestimmt.

Das **Plangebiet** umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha und liegt nordöstlich der Dieselstraße sowie südöstlich der bereits bestehenden Gewerbebetriebe. Im Südosten und Osten schließen großflächige Kompensationsflächen und überwiegend bebaute Mischgebiete an. Die Erschließung ist i.W. über die südwestlich verlaufende Dieselstraße gewährleistet. Die rückwärtigen Grundstücke werden künftig über eine Stichstraße angebunden.

Im Südosten des Änderungsbereichs ist 2012 eine Tischlerei entstanden, die nördlichen Flächen stellen die letzten gewerblichen Restflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240 dar, die bisher unbebaut sind. Mit der vorliegenden VII. Planänderung sollen diese Flächen mobilisiert und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Rücknahme der Pflanzstreifen lässt im Vergleich zum Ursprungsplan eine intensivere Ausnutzung der Gewerbefläche zu.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung**. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Zudem werden durch die vorliegende VII. Planänderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Somit wird die vorliegende VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 2.1 Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ ist seit dem 10.11.1993 rechtskräftig und umfasst den Südosten des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets. **Wesentliches Planungsziel** des Altplans stellte die Entwicklung einer siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gliederung zwischen der Ortslage Herzebrock und dem seit den 1970er Jahren gewachsenen, großräumigen Industrie- und Gewerbegebiet zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz dar. Vor diesem Hintergrund wurden im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet weitere gewerbliche Flächen entwickelt und Kompensationsflächen als Abstandszone zum Wohnsiedlungsbereich festgesetzt. Zur weiteren Gliederung im Übergang zum bestehenden Siedlungskörper wurden im Norden entlang der Bundesstraße sowie im Osten entlang der Möhlerstraße Mischgebiete ausgewiesen.

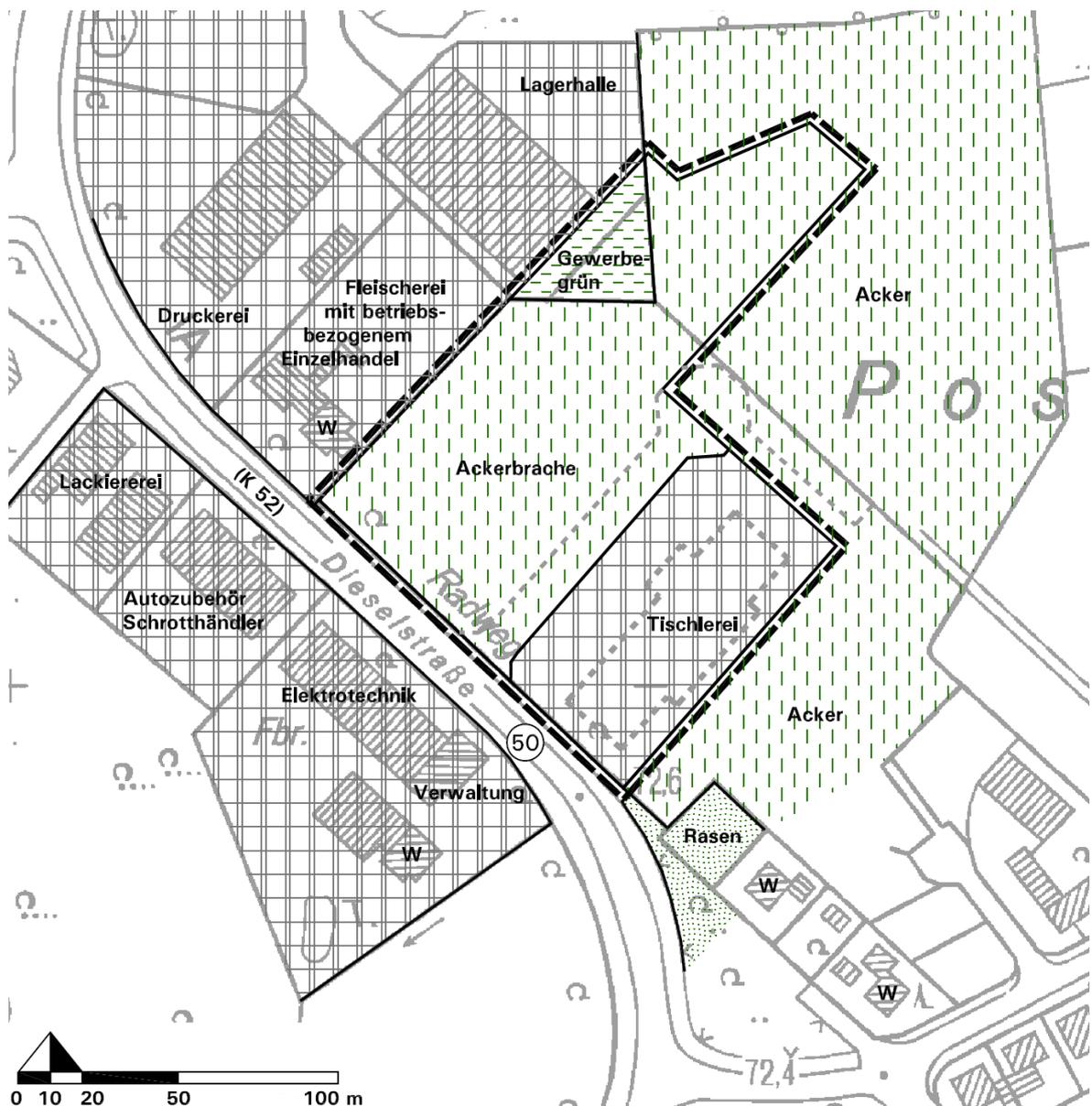
Der Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ ist inzwischen durch **mehrere Änderungsverfahren** überarbeitet und ergänzt worden. Das vorliegende Plangebiet wurde zuletzt im Rahmen der **IV. Änderung** rechtskräftig überplant, die als sog. Deckblattplanung für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten zum Inhalt hatte. Die IV. Änderung trat am 30.05.2002 in Kraft.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen wird ausdrücklich Bezug genommen.

### 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet stellt sich im Norden und Nordwesten i.W. als brach gefallener Acker dar. Im Süden der Fläche ist 2012 eine Tischlerei errichtet worden, die in einem entlang der östlichen Grenze orientierten langen Gebäudekörper untergebracht ist. Während rückwärtig die Produktion untergebracht ist, liegen zur Straße angeordnet Ausstellungsräume. Das moderne Gebäude hat ein Flachdach und ausgenommen der Ausstellungsflächen eine weitgehend geschlossene graue Fassade, die mit Metallelementen gegliedert ist. Entlang der Dieselstraße stockt eine Reihe mit Laubbäumen.

Südwestlich des Plangebiets verläuft die Dieselstraße (K 52), an die südwestlich weitere Gewerbebetriebe anschließen. Hier befinden sich z.B. ein Betrieb für Elektro- und Sicherheitsanlagen, ein Betrieb für Autozubehör sowie eine Lackiererei. Nordwestlich des Plangebiets liegen ein Fleischereibetrieb mit betriebsbezogenem, kleinflächigem Einzelhandel, eine Druckerei sowie eine weitere Lagernutzung. Während sich im Nordosten und Osten großflächige Acker- und Grünlandflächen anschließen, grenzt im Südosten die 1½- bis zweigeschossige Bebauung der angrenzenden Mischgebiete entlang der Möhlerstraße an.



Übersicht: Nutzungen (Stand Oktober 2013)

## 2.3 Planungsgrundlagen

### a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird somit weiterhin aus der geltenden Darstellung des FNP entwickelt.

### b) Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässer

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt außerhalb des Herzebrocker Siedlungsraums. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets noch in einem Überschwemmungsgebiet. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

### c) Boden, Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> **Sandböden** als Gley-Podsol an. Diese Böden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht bei 8 dm-13 dm, stellenweise bei 13 dm-20 dm unter Flur, in Teilbereichen tritt Ortstein im Unterboden auf. Im Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der bisherigen intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung sowie der im Süden bereits erfolgten Bebauung diese Böden insgesamt überprägt worden sind. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW<sup>3</sup> treffen auf die im Plangebiet vorherrschenden Sandböden nicht zu.

Im vorliegenden Änderungsbereich sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

**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.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK). Düsseldorf.

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW, Blatt 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

#### d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung soweit erkennbar nicht berührt. Unabhängig davon gelten die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden wird hingewiesen (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 3. Planungsziele und Plankonzept

Ziel der vorliegenden VII. Planänderung ist es, die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft zu decken und verbliebene Restflächen zu mobilisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ setzt bisher im gesamten Geltungsbereich zur Gliederung und Durchgrünung der Gewerbegebiete Pflanzstreifen von etwa 8-10 m zwischen den Teilflächen fest. Auf Antrag eines Kaufinteressenten für eine verbleibende Restfläche nordöstlich der Dieselstraße soll der Bebauungsplan geändert werden. In diesem Teilbereich werden die **Pflanzstreifen** insgesamt herausgenommen und die Baufelder entsprechend erweitert. Mit dieser Planänderung verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, die Gewerbeflächen optimal baulich nutzen zu können. Die in diesem Randbereich letzten bisher **unbebauten Restflächen werden mobilisiert** und können einer angemessenen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Ergebnis lässt die Rücknahme der Pflanzstreifen im Vergleich zum Ursprungsplan eine intensivere Ausnutzung der Gewerbeflächen zu. Der auf der südlichen Fläche bereits vorhandene Tischlereibetrieb wird bestandsorientiert und weitgehend unter Beibehaltung der Festsetzungen des Ursprungsplans überplant.

Darüber hinaus wird die **Nutzungsart** aufgrund aktueller rechtlicher Rahmenbedingungen angepasst. Die im Zuge der IV. Planänderung in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen zur Einzelhandelssteuerung werden in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Die Nutzungsmaße werden weitgehend aus dem Altplan übernommen. Mit dem Ziel der verträglichen Einbindung der künftigen Gewerbebauten in das städtebauliche Umfeld und unter Berücksichtigung des vorhandenen Betriebs sowie der aktuellen Bedarfslage werden die Höhenvorgaben geringfügig unter Verwendung eines geänderten Bezugspunkts angepasst.

Im Ergebnis wird die Rücknahme der Pflanzstreifen und die damit verbundene Erweiterung der überbaubaren Flächen vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie der bereits im vorderen Bereich bestehenden Erschließung aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll und vertretbar gehalten. Zudem dient die vorliegende Änderung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da die Ausnutzbarkeit der Flächen durch die Planung erhöht wird. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 02.10.2013 die Aufstellung der VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich weiterzuentwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ - VII. Änderung überlagern mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 240 - VII. Änderung ggf. als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

## 4. Inhalte und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird nach den oben dargelegten Planungszielen weiterhin als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zur Einbindung der Gewerbegebiete in den Siedlungsbereich mit nördlich, östlich und südöstlich umgebenden Misch- und Wohnnutzungen trifft der Ursprungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ bezüglich der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß **Abstandserlass NRW**. Rechtsgrundlage ist der Abstandserlass in der Fassung von 1990. Die Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung inhaltlich nicht verändert, aber an den aktuellen Abstandserlass (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandsliste) angepasst. Es erfolgt eine numerische Angleichung an die aktuelle Abstandsliste.

Damit wird Immissionskonflikten vorgebeugt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Mit Blick auf die vorhandenen, vorwiegend gemischt genutzten Teile des Siedlungsbereichs im Umfeld wird dabei der Ausschluss der Abstandsklassen I-VI (1.500 m bis 200 m) weiterhin für 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 Regelung kann ggf. Härte- oder Grenzfälle vermeiden.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der o.g. Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil der VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 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.

**b) 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**

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 Osten angrenzenden gemischten Nutzungen sowie um die südwestlich verlaufende Dieselstraße (K 52), die eine wichtige Erschließungsfunktion für das gesamte Herzebrocker Gewerbe- und Industriegebiet aufweist.

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>4</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.

---

<sup>4</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]

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o.g. schutzwürdigen Gebieten und Trassen, 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 Gewerbegebiets zum Siedlungsbereich sowie zur angrenzenden Straße 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 i.W. 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. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

#### **c) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO**

Das Plangebiet soll insgesamt entsprechend der planerischen Zielvorstellung und der Festsetzungen des Ursprungsplans für produzierende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, in der vorliegenden VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Berücksichtigung der Vorgaben des von der Gemeinde erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, ebenfalls ausgeschlossen. In diesem Rahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- c.1) Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze** werden nicht zugelassen, um ein angemessenes Orts- und Straßenbild in dieser exponierten Lage am östlichen Eingang in das Herzebrocker Gewerbe- und Industriegebiet zu wahren. Zudem soll auch durch den Ausschluss von Lagerplätzen der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.
- c.2) Vergnügungsstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer z.T. unangemessenen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Ein Imageverlust sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch für die angrenzenden Mischnutzungen soll ausdrücklich vermieden werden. Darüber hinaus werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets für Betriebe des produzierenden Gewerbes nicht gerecht.

- c.3) Das im Mai 2010 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beschlossene weiterentwickelte **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**<sup>5</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. Mit dieser Vorgehensweise sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Diese könnten ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sein. Zudem beinhaltet das Konzept das grundsätzliche Ziel, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Mit der vorliegenden Änderung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ziele des Konzepts in das Planungsrecht wie folgt umzusetzen.

Auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandel- und Zentrenkonzepts erfolgt an dem bestehenden Gewerbebestandort ein grundsätzlicher **Einzelhandelsausschluss**, um den Gewerbebestandort dauerhaft für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO sind daher nicht zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Damit wird ein untergeordneter Verkauf von handwerksbezogenen Waren ermöglicht, um Betrieben (z.B. Tischlerei), zu deren Charakter ein solcher Verkauf gehört, einen angemessenen Spielraum zu lassen und keine unverhältnismäßigen Beschränkungen zu treffen. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, Einzelhandelsnutzungen in die nach dem gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hierfür vorgesehenen Bereiche, insbesondere in die Ortskerne Herzebrock und Clarholz, zu lenken.

- c.4) Für **betriebsbezogene Wohnungen** erfolgt ein Ausschluss der Ausnahmeregelung gemäß § 8(3) BauNVO. Die Gemeinde hat wiederholt schlechte Erfahrungen mit **betriebsbezogen** genehmigten separaten **Wohnhäusern** gemacht, die neben dem unverhältnismäßigen Verbrauch gewerblicher Flächen im Nachhinein auch zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Gewerbebetrieben geführt haben und z.T. sogar umgenutzt worden sind. Angesichts der Rahmenbedingungen wird diese Regelung für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt sowohl die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde als auch die Lage des Plangebiets im Übergang zum Siedlungsbereich und am Eingang des gesamten Gewerbebestandsorts. Das Gewerbegebiet wird städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für die Nutzungen im Gewerbegebiet eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

---

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i.W. an den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung des Gewerbegebiets wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird entsprechend der zulässigen Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO weiterhin mit 0,8 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke in diesem gut erschlossenen Bereich zu gewährleisten. Auch bisher war entsprechend der Festsetzungen der Ursprungsplanung im Gewerbegebiet ein Versiegelungsgrad durch Überbauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 möglich. Die GRZ im gewerblich typischen Rahmen wird daher an dieser Stelle auch weiterhin für vertretbar erachtet.
- Es ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50,0 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, die mit Grenzabstand errichtet werden sollen.
- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** ergänzend geregelt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich grundsätzlich an den Höhenfestsetzungen des Ursprungsplans. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen angepasst. Die Höhen bezogen sich bisher auf die Oberkante Fertigfußboden. Zur vorliegenden Planung erfolgt eine Einmessung der örtlichen Situation. Vor diesem Hintergrund wird die Gesamthöhe der Gebäude auf bis zu 9,5 m begrenzt. Im Ergebnis entsprechen diese Regelungen den Ausmaßen des umgebenden Bestands und tragen zu einer Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild bei. Für technisch erforderliche Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Damit werden eventuelle entsprechende betriebliche Bedürfnisse angemessen und ortsangepasst berücksichtigt.
- Im Sinne eines verträglichen Einfügens in die umliegenden Bebauungsstrukturen und vor dem Hintergrund des weitgehend ebenen Geländes wird es als sinnvoll angesehen, den **Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzung im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße im Westen des Plangebiets zu platzieren. Der Bezugspunkt ist eindeutig bestimmt, in der Plankarte eingetragen und mit seiner eingemessenen Geländehöhe genau definiert.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Im Zuge der vorliegenden VII. Planänderung werden die im Ursprungsplan bisher vorgesehenen Pflanzstreifen insgesamt herausgenommen und die Baufelder werden entsprechend erweitert. Somit kann die Bebauung näher an die Dieselstraße und an die westlich bereits vorhandenen Gewerbenutzungen heranrücken. Es verbleibt aus gestalterischen Gesichtspunkten ein ausreichend großer Abstand zur Verkehrsfläche. Die Ausnutzbarkeit der letzten freien Gewerbeflächen

wird damit erhöht, die Grundstücke können unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen stärker bebaut werden. Somit dient die vorliegende Planung der Innenentwicklung und ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll und vertretbar.

- **Carports, oberirdische Garagen** sowie **Nebenanlagen** für das Lagern von Paletten und losen Materialien sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Damit soll der exponierten Lage des Plangebiets an der Dieselstraße Rechnung getragen werden.

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

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

##### **Dachlandschaft**

In Anlehnung an den Ursprungsplan wird im Plangebiet die Dachneigung weiterhin mit **maximal 34°** festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen baulichen Struktur der Gewerbebauten. Eine Dachbegrünung wird grundsätzlich empfohlen.

##### **Fassadengestaltung**

In den Gewerbegebieten ist insbesondere eine angemessene **Gliederung der Außenwände** von Hallenbauten entlang des öffentlichen Raums von Bedeutung. Rahmengebend wird eine solche Gliederung definiert.

Durch die Vorgaben wird zwischen der optischen Wirkung sehr großer, massiver Baukörper und der Maßstäblichkeit der Umgebung vermittelt. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur angemessenen Spielraum lässt.

##### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet ist 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. Zur Wahrung des Orts- und Straßenbilds werden Werbeanlagen an Gebäudefassaden sowie Einzelbuchstaben und Schriftzüge, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, auf eine Länge von maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenfläche begrenzt. Werbeanlagen oberhalb des Firstes bzw. der Attika sind unzulässig. Außerdem ist je Grundstück maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 3,0 m möglich. Damit werden Vorga-

ben zur Größe und zum Anbringungsort von Werbeanlagen getroffen, die darauf hinwirken, dass die architektonische Wirkung von Gewerbebauten im Straßenraum gegenüber der Wirkung von Werbeanlagen deutlich überwiegt.

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**

In Anlehnung an den Ursprungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen erst hinter der 1,5 m breiten begrünten Vorzone zulässig sind und maximal 1,0 m hoch sein dürfen. Als Einfriedung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Auch diese Vorgaben dienen der harmonischen bzw. angemessenen Einbindung der gewerblichen Anlagen bzw. hier ihrer äußeren Begrenzung in das Umfeld und das Orts- und Straßenbild.

## **4.4 Erschließung und Verkehr**

Die im Ursprungsplan vorgesehene **Erschließung** wird im Zuge der vorliegenden VII. Planänderung nicht angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ sieht ausgehend von der südwestlich verlaufenden Dieselstraße (K 52) einen 12 m breiten Stichweg mit Wendehammer vor, um alle angrenzenden Gewerbegrundstücke anzubinden. Damit sollen alle Ein- und Ausfahrten gebündelt und verkehrssicher über die Kreisstraße abgeleitet werden. Der Stichweg ist bisher noch nicht ausgebaut, dies soll im Zuge der Planrealisierung der noch freien Grundstücke erfolgen.

Entlang der Dieselstraße setzt der Bebauungsplan durchgehend einen **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** fest. Damit wird eine der Funktionen der im Ursprungsplan bisher entlang der Haupteerschließungsstraße vorgesehenen Pflanzstreifen wieder aufgegriffen. Es soll verhindert werden, dass durch zu viele Ein- und Ausfahrten die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.

Die Dieselstraße führt Richtung Nordosten unmittelbar auf die Clarholzer Straße (B 64) und stellt somit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicher. Der bestehende Anschluss über die vorhandenen Straßen ist ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr des Plangebiets aufzunehmen. Auswirkungen der Planung auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs sind nicht erkennbar.

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

Der geplante Straßenraum ist auch für **Fußgänger und Radfahrer** vorgesehen. Zudem sieht der Ursprungsplan ein Netz aus Fuß- und Radwegen durch das gesamte Gewerbegebiet vor, das von der vorliegenden VII. Planänderung nicht tangiert wird. Mit diesem Wegenetz soll insbesondere die Durchlässigkeit des Gewerbegebiets auch für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie 72 am Bahnhof Herzebrock oder Rathaus. Der Bahnhof Herzebrock liegt fußläufig gut erreichbar im Osten in einer Entfernung von rd. 500 m vom Plangebiet. Von dort bestehen Bahnanschlüsse in Richtung Bielefeld und Münster.

#### 4.5 Immissionsschutz

##### a) Geräusch-Immissionen

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des großflächigen Herzebrocker Gewerbegebiets. Südlich und Östlich des Geltungsbereichs beginnt der zusammenhängende Siedlungsbereich mit Misch- und Wohnnutzungen. Der Ursprungsplan Nr. 240 trägt der Lage im Übergangsbereich zu den schutzwürdigen Nutzungen angemessen Rechnung und beinhaltet eine **Gliederung** des eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 1(4) BauNVO gemäß **Abstandserlass NRW**. Diese Gliederung wird im Zuge der vorliegenden VII. Änderung inhaltlich nicht verändert, aber an den aktuellen Abstandserlass (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) numerisch angeglichen. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I-VI (1.500 m bis 200 m Abstand) hier angemessen ist.

Auf das Plangebiet selbst wirken **Immissionen** insbesondere aus dem westlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie durch den Kfz-Verkehr der westlich verlaufenden Dieselstraße (K 52) ein. Konkrete gutachterliche Untersuchungen liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird aufgrund des weiterhin gewerblichen Nutzungsziels bislang nicht gesehen.

##### b) Sonstige Immissionen

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

Die oben beschriebenen Regelungen nach dem Abstandserlass NRW werden auch in Bezug auf sonstige Immissionen (außer Schall) zum Schutz der Nachbarschaft bislang für ausreichend erachtet.

Die Fachbehörden haben im Zuge des Aufstellungsverfahrens bisher keine anderweitigen Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes mitgeteilt.

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

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

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubau-

ten sind durchzuführen. Die **Schmutzwasserentsorgung** ist über Druckentwässerung vorgesehen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die Westnetz GmbH hat im Planverfahren mitgeteilt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche **1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Gasleitung** der RWE Deutschland AG liegen. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Die Wartung und Pflege der Leitungstrassen ist durch die Lage innerhalb der Straße sichergestellt, weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht somit nicht.

#### **b) Wasserwirtschaft**

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

Für die vorliegende Planung werden nach heutigem Stand vor dem Hintergrund der Bodenverhältnisse mit hohen Grundwasserständen und der örtlich vorhandenen Kanalisation keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen. Bisher wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung im Bestand geregelt werden kann. Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalsystem erfolgen, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

Wird im Plangebiet zusätzlich zur öffentlichen Trinkwasserversorgung eine **Regenwassernutzungsanlage** eingebaut, deren Wasser als Brauchwasser in den Gebäuden (z.B. für Toilettenspülung) verwendet wird, ist diese vor Inbetriebnahme durch den Betreiber der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke sind zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Grünordnung**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ verfolgt bisher das Ziel, die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets durch Pflanzstreifen in einer Breite von etwa 8-10 m voneinander zu trennen. Mit diesem grünordnerischen Konzept soll das großflächige Gewerbegebiet insgesamt gegliedert und durchgrünt werden.

Aufgrund eines Antrags eines Kaufinteressenten für die verbleibende Restfläche nord-östlich der Dieselstraße soll der Bebauungsplan im vorliegenden Geltungsbereich geändert werden. In diesem Teilbereich werden die **Pflanzstreifen** herausgenommen und die Baufelder entsprechend erweitert. Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, die in diesem Randbereich letzten bisher **unbebauten Restflächen zu mobilisieren** und eine höhere Ausnutzbarkeit zu erlangen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird diese Planänderung für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Entsprechend der Vorgaben des Ursprungsplans ist der Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen (sog. **Vorzone**) in einer Breite von mindestens 1,5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche auf den jeweiligen Grundstücken weiterhin zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Mit dem Ziel einer angemessenen gewerblichen Nutzung darf die Vorzone je Grundstück um maximal 12,0 m für Zufahrtsbereiche unterbrochen werden. Ziel ist eine Eingrünung der Gewerbeflächen gegenüber dem Straßenraum.

Die **Stellplatzanlagen** sind weiterhin mit dem Ziel einer Durchgrünung des Gewerbegebiets und einer verträglichen Einbindung der einzelnen Betriebe in die Umgebung zu begrünen. Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum im Pflanzbeet fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Das Plangebiet stellt den Randbereich des großflächigen Herzebrocker Gewerbegebiets dar. Mit Ausnahme der bisher unbebauten Restflächen ist dieser Bereich insgesamt gewerblich vorgeprägt. Während im Nordosten und Süden bisher landwirtschaftliche Flächen anschließen, grenzt im Osten die gemischt genutzte Bebauung an. Über die o.g. grünordnerischen Maßnahmen hinaus wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum Siedlungsraum sowie in der Einfahrtsituation in das Gewerbegebiet durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung Rechnung getragen.

## **5. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umwelt-

prüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

## 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut, die nördlichen Restflächen wären schon heute entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplans bebaubar. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist somit bereits mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 240 Anfang der 1990er Jahre getroffen worden. Bodeneingriffe sind z.T. erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen durch die vorhandene Bebauung und die bisherige intensive ackerbauliche Bewirtschaftung überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen, Flächenmobilisierungen etc. im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Die überplante Fläche liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs, ist bereits Bestandteil des bestehenden Gewerbegebiets und für eine Bebauung schon nach der Ursprungsplanung vorgesehen. Die Baumöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung geringfügig ausgeweitet, um hier eine sinnvolle Nutzung von Restflächen zu ermöglichen.

In der Abwägung werden die betroffenen Bodenschutzbelange in diesem Planungsfall gegenüber der Zielsetzung einer sinn- und maßvollen Weiterentwicklung eines Gewerbegebiets zurückgestellt. Mit der Ergänzung der überbaubaren Flächen wird hier eine effektivere Grundstücksnutzung ermöglicht. Dadurch wird dem **Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden** entsprochen.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blatt-

schnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte und welche Wirkfaktoren auftreten können.

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 ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>6</sup> zu Grunde zu legen. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen Äcker/Weinberge und Gebäude 11 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 20 Vogelarten vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	G
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	U
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	U
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	G-
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	G

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	U
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	G-
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	G-
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	G
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	S
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	U
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	G
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	U-
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

<sup>6</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.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für die Rohrweihe und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan gehört zu den Vogelarten mit schlechtem Erhaltungszustand.

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

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch angrenzende Straßen sowie gewerbliche Nutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits seit langer Zeit auf Bereiche außerhalb des Gewerbegebiets ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die vorliegende Bebauungsplanung dient der Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Strukturen, es werden keine neuen Baurechte geschaffen. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten. Zudem wird ergänzend empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung der neuen Planstraße durch die Wahl der Leuchtmittel mit stark reduziertem UV-Spektrum sowie geeigneter Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten. Ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende VII. Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderweitigen Erkenntnisse und Einschätzungen vorgetragen.

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

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

#### 5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung 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 Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der Mobilisierung der bereits rechtskräftig überplanten Fläche im Gewerbegebiet ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die im Ursprungsplan zur Gliederung vorgesehenen Pflanzstreifen werden herausgenommen, um die verbleibende bisher unbebaute Restfläche einer angemessenen gewerblichen Nutzung zuzuführen und den Bereich optimal ausnutzen zu können. Die Planung ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf den bisher unbebauten Grundstücken nicht statt, es werden durch die Anpassung der überbaubaren Flächen keine neuen Baurechte geschaffen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Freiflächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

#### 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwä-

gung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

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

Die vorliegende VII. Planänderung überplant eine Restfläche eines insgesamt seit vielen Jahren bebauten großflächigen Gewerbegebiets. Sie dient der Mobilisierung einer bisher unbebauten Freifläche und somit auch der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang; es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche **Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen** im Plangebiet sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die durch Mobilisierung der Freifläche angestrebte Innenentwicklung trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Mit der Planrealisierung ist im Vergleich zum aktuellen Planungsrecht nicht mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Prüfung der Verträglichkeit von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Flächenmobilisierung sowie der angemessenen Anpassung der überbaubaren Flächen wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanenebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
Eingeschränktes Gewerbegebiet	16.200
Straßenverkehrsflächen	1.300
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>17.500</b>

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

## **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ ist durch den Gemeinderat am 02.10.2013 (V-140/2013) gefasst worden. Im März/April 2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. §§ 3(1), 4(1) BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 28.04.2014 (V-62/2014) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB wurde im Juni/Juli 2014 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

### **b) Planentscheidung**

Die vorliegende VII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 dient der Mobilisierung der bisher unbebauten Restflächen im östlichen Randbereich des Herzebrocker Gewerbegebiets. Auf Antrag eines Kaufinteressenten werden die im Altplan zur Gebietsgliederung vorgesehenen Pflanzstreifen entfernt und die überbaubaren Flächen entsprechend angemessen erweitert. Damit wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effizienten Grundstücksausnutzung verfolgt. Zudem dient die Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft.

Die Nutzungsart sowie die ergänzende Gliederung nach dem Abstandserlass NRW in Bezug auf die umgebenden Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen sowie die Regelungen zur Höhenentwicklung werden aus dem Ursprungsplan weiterentwickelt und berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange und das verträgliche Einfügen ins Umfeld. Ein angemessener Interessenausgleich kann damit nach bisherigem Kenntnisstand gewährleistet werden.

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

Herzebrock-Clarholz, im September 2014