

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, ORTSTEIL HERZEBROCK:**BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "GEWERBEGEBIET HERZEBROCK", HIER
BEGRÜNDUNG ZUR IV. ÄNDERUNG****1. Bebauungsplan Nr. 240 und städtebauliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 240 "Gewerbegebiet Herzebrock" ist 1993 in Kraft getreten. Planungsziel war neben dem Abschluss der gewerblichen Entwicklung die Schaffung einer siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvollen Gliederung zwischen der Ortslage Herzebrock im Osten und den in den letzten 20 Jahren gewachsenen großen Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Westen beidseits der Dieselstraße.

Im **I. Änderungsverfahren** (Nr. 240 - I. Änderung, in Kraft getreten Anfang 1996) wurde nach den Ergebnissen des neu aufgestellten Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde 1994/95 die verkehrliche Neuordnung durch Verlegung der K 52 mit der B 64 über die neue westliche Kreuzung vorbereitet. Der Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes sowie der Durchgangsverkehr Richtung Süden kann damit künftig - auch im Hinblick auf die Südumgehung der B 64 - besser aus Herzebrock herausgehalten werden. Diese grundlegenden Änderungen waren möglich, weil die Gemeinde im gewerblichen Bereich i.w. über die Bauflächen verfügte.

Ein **II. Änderungsverfahren** wurde im östlichen Randbereich des B-Planes Nr. 240 im Übergang zur Ortslage eingeleitet, weil sich die Flächen hier weiterhin in Privatbesitz befinden und auch hier bisher noch keine plangemäße Bebauung der festgesetzten Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO erfolgte. Dieses Verfahren zur Neuausweisung von Wohnbauflächen ruht derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der entsprechend schwierigen Erschließung.

Eine **III. Änderung** (Nr. 240 - III. Änderung, in Kraft getreten Ende 2000) wurde für das Mischgebiet nahe der Möhlerstraße kurzfristig durchgeführt, um vor dem Hintergrund einer aktuellen Entwicklung im Ortszentrum Herzebrocks Güter des täglichen Bedarfs zur Sicherung der Zentrenstruktur Herzebrocks in der Peripherie auszuschließen.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 240 und seiner o.g. Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die Plangebiet Nr. 240 liegt zentrumsnah am westlichen Ortsrand von Herzebrock und ist sehr gut über K 52 und B 64 überörtlich und örtlich erschlossen. Die Entfernung der Misch- und Gewerbeflächen zum Kerngebiet Herzebrocks beträgt nur ca. 700 m bis 1.000 m. Diese Flächen konnten in den letzten Jahren aufgrund der Verlegung der K 52 nur schrittweise erschlossen werden und stehen zu einem erheblichen Teil noch zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der Grundstückspreise und der derzeit geringen Alternativen in Herzebrock ergaben sich zunehmend Überlegungen, sowohl zentrenrelevanten Einzelhandel als auch Wohnbebauung hier anzusiedeln (siehe Nr. 240 - II. Änderung mit angedachter Erweiterung der Wohn- und Mischgebiete).

2. Anlass und Ziele der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240

Die vorliegende IV. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet 2 Punkte:

Änderungspunkt 1 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Ausschluss bzw. Begrenzung zentrenrelevanten Einzelhandels in den Misch- und Gewerbegebieten insgesamt.

Änderungspunkt 2 betrifft das Mischgebiet im Nordwesten an der Bahnlinie: Nutzungsgliederung durch Ausschluss von Wohngebäuden für betriebsunabhängiges Wohnen im südlichen Teilabschnitt.

Die Festsetzungen dieser IV. Änderung ergänzen bzw. ersetzen mit Inkrafttreten jeweils die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 240 und 240/I. Änderung für die o.g. Geltungsbereiche. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen der Fassungen Nr. 240 und 240/I bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Die Festsetzung der III. Änderung wird jedoch hierdurch überarbeitet und angepasst. Die übergeordneten Grundzüge des Bebauungsplanes hinsichtlich Planungszielen, Erschließungssystem etc. werden durch die Änderung nicht angegriffen.

2.1 Änderungspunkt 1: Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in MI-/GE-Gebieten

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in den Bebauungsplänen Nr. 204 und Nr. 208 aus den 70er Jahren für das Industriegebiet zwischen Herzebrock und Clarholz Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen. Diese Industriegebiete sollten dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, zudem sollte eine Gefährdung der zentralen Ortslagen durch eine damals nach der BauNVO zulässige Ansiedlung auch großflächiger Handelsbetriebe vermieden werden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 auf Grundlage der BauNVO 1990 (Satzungsbeschluss 1993) war die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels i.S. des § 11(3) BauNVO nicht mehr möglich. Ein weiterer Handlungsbedarf war 1993 nicht absehbar, eine vergleichbare Festsetzung wurde daher nicht aufgenommen. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen drängen jedoch Discounter und Fachhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit (bis 1.200 m² Geschossfläche) zunehmend in periphere Gewerbe- und Mischgebiete, zumal großflächige Bauvorhaben kaum noch zugelassen werden.

Ausgelöst durch zwischenzeitliche Standortüberlegungen eines Lebensmittel-Discounters hat die Verwaltung daher in der Sitzung des Planungsausschusses vom 30.05.2000 vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 240 insgesamt durch Ausschluss von reinen Einzelhandelsbetrieben in Anlehnung an die Industriegebiete Nr. 204 und 208 zu ändern (siehe Vorlage Nr. 00167/99). Vorrangiges Ziel war zunächst die „Reservierung“ des Gewerbegebietes für kleinere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe.

In der weiteren Diskussion wurde dieses Planungsziel und der hieraus resultierende allgemeine Ausschluss des Einzelhandels hinterfragt (zwischenzeitlich erfolgte deshalb die o.g. III. Änderung). Im Plangebiet Nr. 240 entwickeln sich im Gegensatz zu den Industriegebieten kleinteiligere Gewerbestrukturen. Hier könnten daher ggf. auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente untergebracht werden.

Aus diesem Grund wurde als Ergebnis der Diskussion beschlossen, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 240 (einschl. der Änderung 240/I) zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Ortsmitte nur noch *zentrenrelevante* Warensortimente einschließlich Nahversorgungssortimenten auszuschließen. Diese Zielsetzung stellt die Sicherung der zentralen Funktionen der sich entwickelnden Ortsmitte Herzebrock in den Vordergrund und lässt ausdrücklich Spielraum für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

In der Ortsmitte im Bereich Le-Chambon-Straße, Debusstraße und K.-Adenauer-Straße kommt es derzeit zu erheblichen Verschiebungen durch Umsiedlung des Aldi-Marktes aus der Mitte an die B 64 und durch Änderungen bzw. Probleme des Neubauprojektes für ein großes Geschäftshaus an der Debusstraße. Die Folgen dieser Entwicklungen sind für das in den letzten 20 Jahren neu geplante und noch in der Entstehungs- und Konsolidierungsphase begriffene Zentrum der Gemeinde nicht absehbar. Die Gemeinde muss daher mit besonderer Sorgfalt die städtebauliche Entwicklung in der Peripherie mit diesem zentralen Ziel „Ortsmitte“ abgleichen und potenziell zentrenschränkende Tendenzen frühzeitig unterbinden bzw. vorbeugend vermeiden.

Als von der Gemeinde ansonsten im Rahmen z.B. des § 11 Absatz 3 BauNVO zu beachtende Grundlage bzw. als sachverständige Konkretisierung wird der Einzelhandelserlass NRW zugrunde gelegt. Die landesweit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind im Einzelhandelserlass NRW zusammengestellt (Liste in Anlage 1, Teil A, auf der Plankarte beigefügt) und zeichnen sich im Regelfall gemäß Absatz 2.2.5 des Erlasses - wiederum auch mit Blick auf die Problematik in der Ortsmitte Herzebrock zutreffend - dadurch aus, dass sie z.B.

- viele Besucher in die Innerortslage anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innerortsangeboten nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Die Sortimente aus Teil B der Liste werden von der Gemeinde aufgrund der Größe und der örtlichen Gegebenheiten in Herzebrock-Mitte als in diesem Zusammenhang nicht zentrenrelevant im Sinne des Erlasses bewertet und werden somit nicht in der Festsetzung aufgenommen. Diese und alle sonstigen Einzelhandelssortimente bleiben danach im gesetzlichen Rahmen der Misch- und Gewerbegebiete zulässig.

Die o.g. zentrenrelevanten Sortimente können jedoch ausnahmsweise als Neben- oder Randsortimente im Sinne des Einzelhandelserlasses (s.d., Nr. 2.2.5, hier synonyme Gebrauch der Bezeichnung) zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung der zentralen Funktionen der Ortslage nicht zu befürchten ist. Die Grenze von 10% der Verkaufsfläche als ein wichtiges Kriterium für einen „nicht erheblichen Umfang“ leitet sich ab aus ähnlichen Größenordnungen im Einzelhandelserlass (siehe u.a. Nr. 2.2.3) und aus analogen Empfehlungen von Fachgutachtern für Sortimentslisten etc. in anderen Bauleitplanungen in der Region.

Für ansässige produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe mit zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher sollen die Regelungen keine Nachteile bringen. Aus diesem Grunde können für diese Betriebe weitere Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Verkaufsflächen untergeordnet bleiben. Eine weitere prozentuale Begrenzung in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche wird hierfür nicht getroffen, da z.B. bei eher kleinen Verkaufsflächen diese prozentuale Begrenzung nicht angemessen wäre.

2.2 Änderungspunkt 2: Nutzungsgliederung des Mischgebietes im Nordwesten

Im Bebauungsplan Nr. 240 wurde im Nordwesten entlang der Bahnlinie ein Teilbereich unter Einbeziehung eines bestehenden Wohnhauses 1993 mit Rücksichtnahme auf die Altanlieger nicht als Gewerbegebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt. Planerisches Ziel der Gemeinde ist nach wie vor die Abstufung und Gliederung von großflächigen Gewerbegebieten hin zu Wohngebieten nördlich der B 64, wobei in dem Mischgebiet insbesondere im südlichen Teil auch entsprechende Rücksicht auf das südwestlich folgende Industriegebiet (siehe Bebauungsplan Nr. 204) notwendig ist.

Als Reaktion auf eine erste formlose Anfrage eines Bauträgers hat sich jedoch herausgestellt, dass durch eine grob angedachte ausschließliche Bebauung mit Wohngebäuden möglicherweise die Planungsziele der Gemeinde unterlaufen werden, ohne dass bauordnungsrechtliche Mittel dieses wirksam verhindern könnten. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan durch eine Gliederung modifiziert, die „freies“ Wohnen in dem südlichen Streifen in einer Bautiefe ausschließt. Der Gebietscharakter des Mischgebietes bleibt damit gewahrt bzw. wird durch diese Änderung ausdrücklich gesichert.

3. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB, Umweltverträglichkeit

Die Bebauungsplan-Änderung bereitet Nutzungsbegrenzungen ohne Auswirkungen auf Nutzungsmaße, festgesetzte Bau- oder Grünflächen etc. vor. Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch nicht betroffen. Eine weitere Prüfung und ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf werden nicht für erforderlich gehalten.

Andere Umweltprobleme sind ebenfalls nicht zu erkennen. Eine Vorprüfung oder eine UVP ist auch nach Änderung des UVP-Gesetzes im Juli 2001 nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange

Die bedeutsamen fachlichen Belange - z.B. Verkehrsplanung, Altlasten, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Denkmalpflege etc. - sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 einschließlich seiner I. Änderung geprüft worden. Nach heutigem Kenntnisstand besteht hier im Rahmen der vorliegenden IV. Änderung, die lediglich die zulässigen Nutzungen begrenzt, kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Ausdrücklicher Hinweis zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die umfangreichen Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seines Fachausschusses wird ausdrücklich ergänzend verwiesen. Dieses gilt insbesondere für die Prüfung und Abwägung der berührten privaten Belange untereinander und im Verhältnis zu den öffentlichen Belangen. Diese werden unter Beachtung des Planungsschadensrechtes gemäß § 42ff BauGB in der Vorlage Nr. 00711/99 für den Planungsausschuss bzw. für den Rat der Gemeinde im März bzw. April 2002 dargelegt, verwiesen wird auch auf das Protokoll der jeweiligen Sitzungen.