Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Die innerörtliche bisher gewerblich-industriell genutzte Fläche nordöstlich der Beelener Straße (B 64) und der Marienfelder Straße (L 806) soll mobilisiert und umgenutzt werden. Die Fleisch verarbeitende Firma hat vor einigen Jahren ihren Betrieb eingestellt, die Hallen standen seitdem längere Zeit leer. Inzwischen sind alle Gebäude abgerissen. **Konkreter Planungsanlass** für die vorliegende Planung ist die Absicht von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und einem kleinflächigen Drogeriemarkt, sich auf dieser Fläche im Clarholzer Ortskern neu anzusiedeln. Im rückwärtigen Bereich sollen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m^2 mit integrierter Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 100 m^2 und ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m^2 errichtet werden. Während sich der Lebensmittelvollsortimenter neu im Ortsteil Clarholz niederlässt, wird der Discountmarkt mit dem Ziel der Modernisierung und Vergrößerung vom Marktplatz an den neuen Standort verlagert. Der Discountmarkt strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 625 m^2 auf 1.050 m^2 an. Im vorderen Bereich an der Beelener Straße soll ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m^2 entstehen. Zwischen den Gebäuden ist zentral eine große zusammenhängende Stellplatzfläche für die Kunden vorgesehen. Nördlich des Schlösserwegs wird ergänzend eine Stellplatzfläche für Mitarbeiter angelegt.

Das gmeindliche **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**, das 2010 vom Rat beschlossen wurde, definiert die zentralen Versorgungsbereiche der beiden Ortsteile sowie die in Herzebrock-Clarholz zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen dienen insbesondere der Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Ortszentren Herzebrock und Clarholz. Die Einzelhandelszentralität sowie die Funktionsvielfalt der Ortszentren sollen erhalten und gestärkt werden. Um die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. städtebaulichen Auswirkungen der vorliegenden Planung i.S.v. § 11(3) BauNVO ermitteln und bewerten zu können, wurde eine **städtebauliche Wirkungsanalyse** erstellt.

Zusammenfassend erläutert der Gutachter, dass das Ortsteilzentrum Clarholz eine wichtige Versorgungsfunktion für die Clarholzer Bevölkerung aufweist. Das vorliegende Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und unterstützt damit das Ziel der räumlichen Konzentration von zentrenrelevanten Nutzungen auf das Ortsteilzentrum. Die gutachterliche Stellungnahme führt ergänzend aus, dass durch das geplante Vorhaben die häufig subjektiv empfundene Barrierewirkung der B 64 entschärft werden kann. Das vorliegende Vorhaben kann zu einer weiteren Optimierung der Nahversorgung der nördlich der Bundesstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche

beitragen. Zudem besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten. Im Gegenzug werden künftig die Bewohner der flächenmäßig deutlich kleineren Wohnsiedlungsbereiche südlich der B 64 die Bundesstraße überqueren müssen, um zum neuen Nahversorgungsstandort zu gelangen.

Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Besonders die vorgesehene Verbundplanung des Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und des Discountmarkts in Kombination mit dem Drogeriemarkt bewertet die Gemeinde als eine positive Entwicklung für den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Der derzeit in der gesamten Gemeinde gegebenen Unterversorgung im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel wird durch die vorliegende Planung deutlich entgegen gewirkt. Die in dieser Warengruppe bestehenden Kaufkraftabflüsse können damit zurück gewonnen werden.

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden Planung ist somit die planungsrechtliche Absicherung der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und eines kleinflächigen Drogeriemarkts sowie der Verlagerung und Vergrößerung des bisher am Marktplatz gelegenen Discountmarkts im Bereich einer ursprünglich gewerblich-industriell genutzten Fläche nordöstlich der Beelener und der Marienfelder Straße. Mit dieser **Reaktivierung der innerörtlichen Fläche** verfolgt die Gemeinde das Ziel der **städtebaulichen Neuordnung**.

Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch die erstmalige Überplanung soll unter Einbindung der Vorhabenplanung eine Lösung erarbeitet werden, die sich verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen sollen angemessen berücksichtigt werden. Zudem ist ein Ziel der vorliegenden Planung, die **verkehrliche Anbindung** der Fläche an den Schlösserweg, die Marienfelder Straße (L 806) und die Beelener Straße (B 64) zu optimieren und die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Die **17. FNP-Änderung** (N-17) deckt eine Fläche von ca. 1,1 ha ab, der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ bezieht zwei angrenzende von der Planung unmittelbar betroffene Wohngrundstücke mit ein und umfasst somit einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha. Im Zuge der 17. FNP-Änderung wird eine Wohnbaufläche und im Randbereich ein Kerngebiet in eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende vB-Plan Nr. 260 setzt i.W. drei Sondergebiete zur Nahversorgung fest, die jeweils einen geplanten Markt abdecken und entsprechende vorhabenbezogene Festsetzungen beinhalten. In den Sondergebieten sind die Baugrenzen und Nutzungsmaße eng vorhabenbezogen auf den Bedarf der beiden geplanten Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarkts bezogen. Darüber hinaus sind zwei Stellplatzflächen konkret festgesetzt, weiterhin sind Einfriedung und Begrünung unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange definiert.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens und seiner Ergänzungen, die Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens und von städtebauli-

chen Wirkungsanalysen zum Einzelhandel in die Planung eingearbeitet. Mit Blick auf die Artenschutzbelange wurde im Zuge des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Begehung durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh durchgeführt. Die Ergebnisse flossen in die Planunterlagen ein. Die Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsbedarfs erfolgte aufgrund der baulichen Vorprägung verbal-argumentativ in der Begründung. Zudem haben im Zuge des Planverfahrens intensive Abstimmungen mit diversen Fachbehörden, z.B. Straßenverkehrsbehörden, stattgefunden. Diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Gutachten und Planunterlagen eingeflossen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf Basis dieser gesamten Daten und Informationen wurde mit Umstellung auf das reguläre Aufstellungsverfahren zur Offenlage der Umweltbericht erstellt. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen i.W. auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen und auf den Umweltbericht verwiesen. Die Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 2(2), 3(1), 3(2), 4(1), 4(2) BauGB wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und wie folgt im vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ berücksichtigt:

- Bei der Reaktivierung und Umnutzung der innerörtlichen ehemals gewerblich genutzten Fläche war die **verkehrliche Anbindung** des geplanten Vorhabens ein wesentliches Thema. Die verkehrliche Anbindung der geplanten Sondergebiete an die umgebenden Straßen ist insbesondere aufgrund der Nähe der Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage zum stark frequentierten Knotenpunkt Beelener Straße (B 64)/Marienfelder Straße (L 806)/Letter Straße (L 806) und dem zugehörigen Bahnübergang gutachterlich überprüft worden. Ergänzend haben intensive Abstimmungen mit den Straßenverkehrsbehörden stattgefunden. Im Ergebnis sind verschiedene verkehrliche Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück und auf den umliegenden Straßen vereinbart und in die Planung eingearbeitet worden. Diese verhindern Schleichverkehre im untergeordneten Straßennetz und schützen die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche. Trotz dieser Regelungen ist der Verkehrsfluss mit dem Ziel der Funktionsfähigkeit des Versorgungsstandorts weiterhin gewährleistet. Nach Angaben des Gutachters wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet.

- Bei der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarkts in einer innerörtlichen Lage ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte **schalltechnische Situation** von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden, das im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens zur Offenlage vollständig überarbeitet wurde. Unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen der Vorhabenplanung und des städtebaulichen Umfelds wurden diverse organisatorische, technische und aktive Schallschutzmaßnahmen verein-

bart und in der Planung verankert. Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche und der Zielsetzung einer stadträumlich harmonischen Integration der Sondergebiete im Übergangsbereich zwischen Ortskern und Wohnsiedlungsbereichen werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung für ausreichend erachtet. Die Gemeinde geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der Sondergebiete durch diese Vorgehensweise angemessen zu berücksichtigen.

- Durch die Planung könnte es insbesondere mit dem Abriss der bisher bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung von Gebäuden sowie Herstellung von Stellplatzflächen und Außenanlagen sowie der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des **Artenschutzes** kommen. Um die Verletzung von Verbotstatbeständen und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG auszuschließen, hat die Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Abbruchanträge für die Wohngebäude und die Gewerbebauten verschiedene Ersatzmaßnahmen als Artenschutzauflagen gefordert. Die Umsetzung der Maßnahmen im Zuge der Planrealisierung ist ergänzend über die Baugenehmigung gewährleistet.

- Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung derzeit über eine Mischwasserkanalisation. Da im Zuge zukünftiger Sanierungsarbeiten eine Trennkanalisation angestrebt wird, ist **Niederschlagswasser** bis zu deren Realisierung gesondert in die Mischkanalisation zu führen. Das von der Stellplatzanlage stammende, verschmutzte Niederschlagswasser soll in das Kanalsystem eingeleitet werden. Das unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der drei Märkte soll in ein unterirdisches Regenauffangbecken abgeleitet und weiter verwendet werden. Die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt werden gemindert. Dieses reaktivierte Becken stammt aus der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung und fasst ca. 160 m^3. Eine abschließende Klärung der Nutzbarkeit des Regenwassers erfolgt im Zuge des Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren.

- Wesentliche **naturräumliche Umweltauswirkungen** im Plangebiet sind nicht erkennbar. Mit der geplanten Mobilisierung der bisher gewerblich genutzten Fläche geht im Bereich der ehemaligen Hausgärten ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad einher. Aufgrund der starken baulichen Vorprägung und der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Das Planverfahren wurde als sog. beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB** an dem Planverfahren erfolgte im September/Oktober 2011 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Zudem fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 15.09.2011 eine Bürgerversammlung statt. Die eingegangenen Anregungen bezogen sich i.W. auf die verkehrliche Mehrbelastung durch das Vorhaben auf den umliegenden Straßen und die künftige Funktion des Schlösserwegs sowie auf die Lärmbelastung durch den Mehrverkehr. Darüber hinaus wurde der Bedarf für das geplante Vor-

haben in Frage gestellt und der ehemalige Marktstandort an der Marienfelder Straße thematisiert.

Die **Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2(2) BauGB und § 13a i.V.m. § 4(1) BauGB** wurde ebenso im September/Oktober 2011 durchgeführt. Von den benachbarten Kommunen Oelde und Beelen wurden i.W. Bedenken hinsichtlich möglicher Folgewirkungen auf die eigenen Versorgungsstrukturen im Einzelhandel vorgetragen. U.a. zu dieser Thematik wurde im weiteren Planverfahren eine städtebauliche Wirkungsanalyse zum Einzelhandel eingeholt. Die inhaltlichen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen i.W. die verkehrliche Anbindung an die angrenzende B 64 und die L 806 sowie die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens. Zudem wurden seitens der IHK die prognostizierten städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Clarholzer Ortsteilzentrum, hier insbesondere auf die bestehenden Versorgungsstrukturen am Marktplatz, angesprochen. Es wurde zudem auf den bestehenden Leitungsbestand hingewiesen.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 28.11.2011 (V-172/2011) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erstmals beraten. Es konnte noch nicht in allen Punkten eine Entscheidung zum Umgang mit allen eingegangenen Stellungnahmen getroffen werden, weil durch die zu diesem Zeitpunkt noch ausstehende Überarbeitung der relevanten Gutachten (Schall, Verkehr, Einzelhandel) abwägungsrelevante Informationen noch nicht abschließend vorlagen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des konkreten Vorhabens haben von Januar bis August 2012 diverse Beratungen im Planungsausschuss und Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Information der Politiker über den jeweils aktuellen Stand der Vorhabenplanung stattgefunden. Zudem fand eine grundlegende Informationsveranstaltung mit allen bestehenden und potenziellen künftigen Marktbetreibern sowie der Industrie- und Handelskammer zur aktuellen Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Clarholz statt.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 (V-110/2012) den Grundsatzbeschluss gefasst, unter Berücksichtigung der deutlich vergrößerten Vorhabenplanung den vB-Plan Nr. 260 weiterzuführen. Die Gemeindeverwaltung wurde beauftragt, auf Grundlage des neuen Projektkonzepts die erforderlichen Abstimmungen mit den Fachbehörden vorzunehmen, um die Vorhabenträgerin in die Lage zu versetzen, einen umsetzbaren Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, der der Bedeutung des Standorts als Versorgungsschwerpunkt für den Ortsteil Clarholz gerecht wird.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 26.11.2012 (V-132/2012) fand eine ergänzende fachjuristische Information statt. Im Ergebnis wurde beschlossen, das Planverfahren von dem Planverfahren gemäß § 13a BauGB auf ein reguläres Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB umzustellen. Zudem wurden der Aufstellungs- und der Offenlagebeschluss für die parallel durchzuführende 17. FNP-Änderung (N-17) gefasst.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 (V-64/2013) erneut über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

Die zum **Offenlagebeschluss** überarbeitete Planung sieht gegenüber dem Stand zum Vorentwurf im September 2011 statt der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines kleinflächigen Schuh- und Textilfachmarkts zwei großflächige Lebensmittelmärkte, eine Bäckerei und einen kleinflächigen Drogeriemarkt vor. Während ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) neu in Clarholz angesiedelt wird, verlagert sich der Discountmarkt mit dem Ziel der Vergrößerung und Modernisierung vom Marktplatz an den neuen Versorgungsstandort. Zudem wird das Vorhabengrundstück deutlich vergrößert und das zunächst zum Erhalt vorgesehene gewerbliche Bestandsgebäude im Südosten wird abgerissen. Mit der Weiterentwicklung des Vorhabens sind darüber hinaus die Entfernung eines weiteren Wohnhauses an der Marienfelder Straße und die Verlegung des Schlösserwegs als künftige Fuß- und Radwegeverbindung verbunden.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Der **Entwurf** des vB-Plans Nr. 260 hat anschließend gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 10.05.2013 bis zum 12.06.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Sowohl von der Öffentlichkeit als auch von Fachbehörden wurden Stellungnahmen zu den Themen Lärm, Verkehr und Einzelhandel vorgetragen. Die Anregungen wurden i.W. bereits zur Offenlage angemessen berücksichtigt. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit, noch von den Nachbargemeinden oder von den Fachbehörden vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Planungsausschusses am 08.07.2013 und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 17.07.2013 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der **Satzungsbeschluss** zum vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ durch den Rat gefasst (V-121-2013 und 1. Ergänzung).

Wesentliches Planungsziel des vorliegenden vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ ist die planungsrechtliche Absicherung der Neuansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und eines kleinflächigen Drogeriemarkts im Bereich einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Clarholzer Ortskern. Die inzwischen leer stehenden Gewerbebauten weisen einen städtebaulich unattraktiven Zustand auf und sollen im Zuge der Planrealisierung vollständig abgerissen werden. Zudem werden drei umliegende, z.T. seit langer Zeit nicht mehr bewohnte Wohngebäude entfernt. Mit dieser Reaktivierung der Fläche im Siedlungszusammenhang verfolgt die Gemeinde

das Ziel der städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung. Das geplante Vorhaben soll sich verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Ein weiteres Ziel stellt die Optimierung der örtlichen Versorgungsfunktion insbesondere der großflächigen Wohnsiedlungsbereiche nördlich der Bundesstraße unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar. Besonders die vorgesehene Verbundplanung des Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und des Discountmarkts in Kombination mit dem Drogeriemarkt bewertet die Gemeinde als eine positive Entwicklung für den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Für die gesamte Gemeinde stellt die vorliegende Planung eine deutliche Verbesserung im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel dar.

Unter verkehrlichen Aspekten hält die Gemeinde die vorliegende Vorhabenplanung für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Die Gemeinde geht zudem davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der Sondergebiete durch die oben beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Die Planung ist somit insgesamt als städtebaulich sinnvoll erachtet und der vB-Plan vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Satzung beschlossen worden. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungsausschusses und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen.

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2013