



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 246 „Industriezentrum IV“ -

I. Änderung

Juni 2011

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

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 246 „Industriezentrum IV“ - I. Änderung

Teil I: Begründung¹

- 1. Industriezentrum IV, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 246**
- 2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der I. Änderung**
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Bodenschutz
 - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
- 4. Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246**

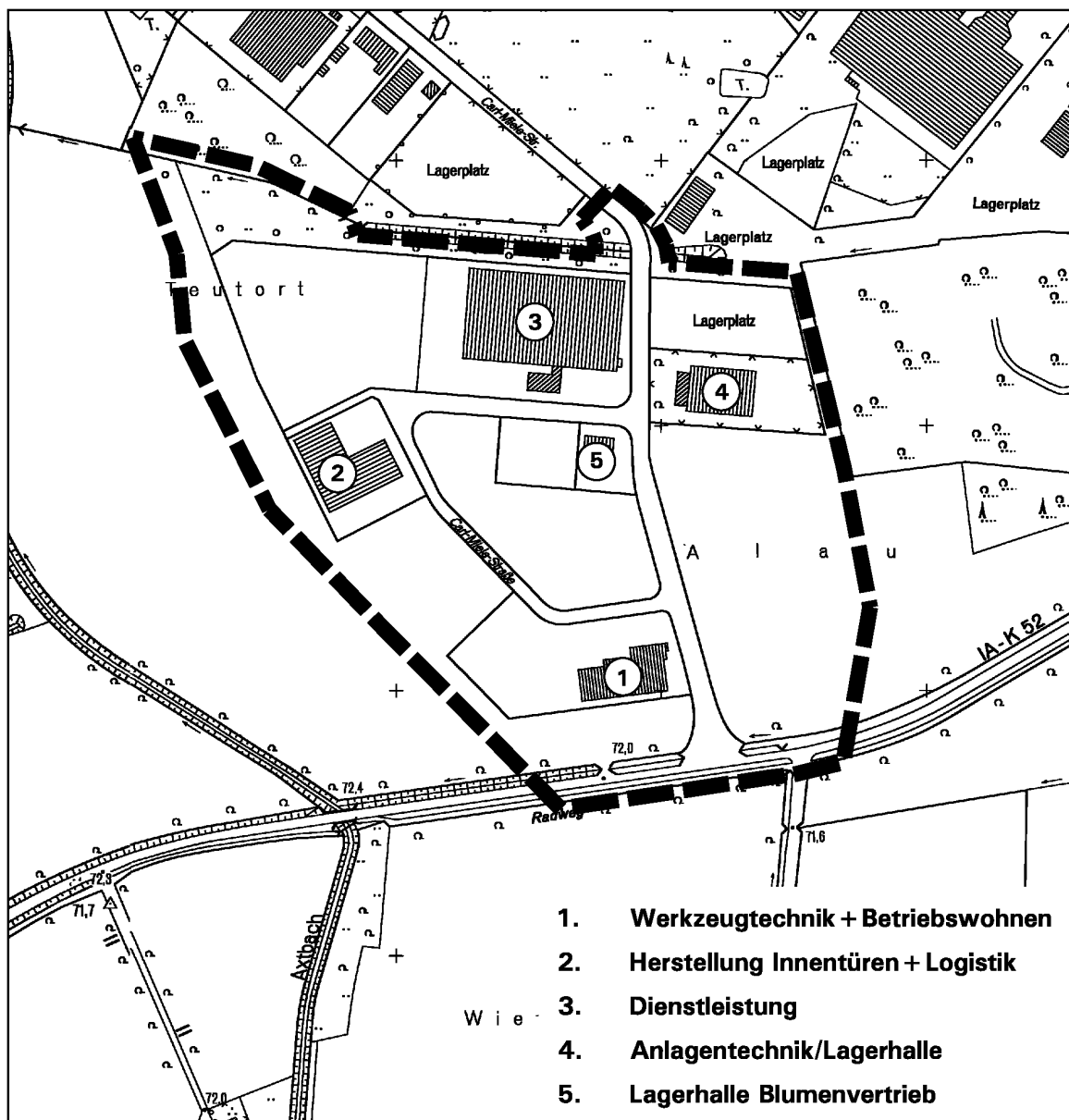
Art der baulichen Nutzung - Steuerung von Einzelhandelsnutzungen
- 5. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung und Grünordnung**
- 6. Umweltprüfung**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

¹ Stand: Juni 2011

Teil I: Begründung

1. Industriezentrum IV, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 246

Das Industriezentrum IV liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Herzebrock an der Möhler Straße (K 52). Im Westen und Süden schließen sich Acker- und Grünlandflächen an, im Osten liegen Wald- und Ackerflächen. Das Industriezentrum IV ist der südlichste Teil eines großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes, das räumlich den gewerblichen Schwerpunkt der gesamten Gemeinde darstellt. Dieses hat sich sukzessive von Norden nach Süden entwickelt, es erstreckt sich von der Samtholzstraße entlang der B 64 bis zur Möhler Straße.



Übersicht: Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 246 „Industriezentrum IV“ umfasst insgesamt eine ca. 15,7 ha große Fläche. Er ist im März 1999 in Kraft getreten und wird in dem vorlie-

genden Änderungsverfahren zum zweiten Mal geändert. Das Änderungsgebiet umfasst ausschließlich die westlichen Teilflächen, in denen ein Industriegebiet festgesetzt ist. Das Gebiet ist inzwischen weitgehend bebaut, es bestehen einzelne Restflächen, die bisher nicht gewerblich entwickelt wurden und derzeit noch als Acker genutzt werden. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Einzelhandelsnutzungen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Carl-Miele-Straße, die von Süden von der Möhlerstraße (K 52) und von Norden aus dem vorhandenen Gewerbegebiet in den überplanten Bereich führt. Die innere Erschließung ist zudem über die Hans-Böckler-Straße gewährleistet, die uförmig an die Carl-Miele-Straße anschließt.

Im Bebauungsplan Nr. 246 sind auf Grundlage der BauNVO 1990 Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt worden. Er wurde bisher in einem Änderungsverfahren weiterentwickelt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 246 und seines ersten Änderungsverfahrens (Bebauungsplan Nr. 246 - 1. Änderung) wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der I. Änderung

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat im September 2006 ein Einzelhandelskonzept beschlossen, das 2009/2010 als **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**² entsprechend der aktuellen Rechtslage weiterentwickelt und ausgearbeitet wurde. Es ist im Mai 2010 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in der aktualisierten Fassung beschlossen worden. Das Konzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche der beiden Ortsteile sowie die in Herzebrock-Clarholz zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Es stellt die Richtlinie für die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde dar. Die Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen dienen insbesondere der Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Ortszentren Herzebrock und Clarholz. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungsanforderungen im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtgemeindlichen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für den überplanten Bereich.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schrittweise in das örtliche Planungsrecht umzusetzen. Das Konzept hat dargelegt, dass die möglichst geschlossene Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die hochwertige Konzentration des Einzelhandels auf diese Bereiche langfristig für die Kommune von besonderer Bedeutung sind.

Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und auf die umfangreichen Beratungen im Rahmen der Aufstellung und der fortschreibenden Ausarbeitung wird ergänzend verwiesen. **Übergeordnetes Leitbild** der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung stellt die räumlich-funktionale Gliederung dar. In Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung wird Einzelhandel auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Gemeindegebiet konzentriert.

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

Die **wichtigsten Ziele** des übergeordneten einzelhandelsbezogenen Leitbildes sind:

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Herzebrock-Clarholzer Zentren,
- Sicherung und Stärkung eines aufgabenteiligen Netzes von funktionsfähigen Versorgungsstandorten,
- Verkürzung der Wege („Gemeinde der kurzen Wege“),
- Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung,
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe,
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit.

Für Gewerbe- und Industriestandorte wird grundsätzlich empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit Ausnahme von Verkaufsstätten der Handwerksbetriebe generell auszuschließen. Damit sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden.

Der Ursprungsplan schließt bisher für den gesamten Geltungsbereich Einzelhandel aus, ermöglicht aber die Vermarktung der selbst produzierten Ware. Bisher lautet die Festsetzung:

Reine Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind gemäß § 1(9) BauNVO im Industriegebiet insgesamt ausgeschlossen.

Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe sowie Mischformen (Selbstvermarktung/Handwerk und Handel) sind dagegen allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Von dieser Festsetzung soll im Grundsatz nicht abgewichen werden. Unter Berücksichtigung des ergänzten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und gemäß der aktuellen rechtlichen Situation soll sie entsprechend angepasst werden.

Das insgesamt seit vielen Jahren bestehende großflächige Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortsteilen Herzebrock und Clarholz liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches an der B 64. Gewerbe- und Industriegebiete dienen gemäß BauNVO grundsätzlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Mit dem Ziel, die Flächen des Plangebietes für diese **primäre Nutzung zu reservieren**, werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Zur Unterstützung dieses Ziels werden zudem einige sonstige zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Bestand und Weiterentwicklung durch Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit dieser Vorgehensweise die **langfristige Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Ortskernlage**. Für einen intakten, (über-)lebensfähigen und attraktiven Ortskern ist in besonderem Maße ein ausreichender und konkurrenzfähiger Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen erforderlich. Der zentralörtliche Handel ist wichtig für die Versorgung der lokalen Bevölkerung, für Stadtbild, Stadtgestalt und für soziale Strukturen.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist somit zusammenfassend die Aktualisierung der Einzelhandelsregelungen und die Umsetzung der Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (= „besondere städtebauliche Gründe“ im Sinne des § 1(9) BauNVO). Die mit dieser Überplanung verbundene Sicherung des bereits erschlossenen Baugebietes vorrangig für gewerblich-industrielle Nutzungen begrenzt zudem den Flächenbedarf für zusätzliche Gewerbeansiedlungen.

Die Gemeinde erachtet die Grundzüge der Ursprungsplanung vor dem Hintergrund des aufgeführten Planungsinhaltes als nicht berührt, besonders aufgrund der bereits im Ursprungsplan enthaltenen Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss. Zudem wurde der Bebauungsplan Nr. 246 „Industriezentrum IV“ schon auf Basis der aktuell geltenden BauNVO 1990 aufgestellt. Ältere Fassungen der BauNVO beinhalten andere Rechtsgrundlagen zum Thema Einzelhandel. Darüber hinaus wird weder ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet, noch werden die in § 1(6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den Bebauungsplan im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 13 BauGB zu ändern. Diese Vorgehensweise bestätigen aktuelle Rechtsprechungen³. Es findet trotz des vereinfachten Verfahrens gemäß Beschlusslage aus August/September 2008 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt.

Die bisherige Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss wird mit Inkrafttreten dieser I. Bebauungsplanänderung ersetzt. Alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 246 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Die I. Änderung wird als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 246 durchgeführt, der Geltungsbereich wird in der beigefügten Katasterkarte abgegrenzt. Sollte sich die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll jedoch die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 246 wieder aufleben.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den landesplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als *gewerbliche Baufläche* sowie in den Randbereichen als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

³ OVG NRW (7. Senat), Urteil vom 07.05.2007 – 7 D 24/06.NE.

3.2 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine **Altlasten oder Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/852740) unverzüglich zu verständigen.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Das Plangebiet ist jedoch bereits erschlossen, die Böden sind überwiegend durch die Gewerbe- und Industrienutzungen nachhaltig überformt worden. Eine Änderung ergibt sich durch die vorliegende Planung nicht, das Nutzungsmaß wird nicht verändert.

Gemäß **Bodenkarte NRW⁴** steht im gesamten Plangebiet graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch (meist über podsolierten Böden) mit mittlerer Sorptionsfähigkeit an. Dies sind tiefreichend humose Sandböden, die großflächig auf Flugsandfeldern und Dünen, besonders längs der Ems und ihrer Seitenbäche vorkommen. Der Boden ist geprägt von einem Grundwasserstand von 8-13 dm und 13-20 dm unter Flur sowie einer meist hohen Wasserdurchlässigkeit. Die Plaggenesch-Böden im Änderungsbereich sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Archivfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵.

In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall wurde bereits eine Entscheidung für diesen Standort getroffen und weitgehend umgesetzt. Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels und der ergänzenden Differenzierung der Art der baulichen Nutzung führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden, sondern sichert die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebietes. Auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 246 wird verwiesen.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und weiteren Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Ursprungsbebauungsplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei einer Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des bereits seit langer Zeit erschlossenen Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

4. Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246

Art der baulichen Nutzung - Steuerung von Einzelhandelsnutzungen

Im Bebauungsplan Nr. 246 ist auf Basis der BauNVO 1990 ein eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt worden. Für den gesamten Geltungsbereich gilt bisher, dass reine Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher grundsätzlich ausgeschlossen sind. Eine Vermarktung der selbst produzierten Ware ist unter den Bedingungen der betrieblichen Zuordnung und der räumlichen Unterordnung möglich. Des Weiteren trifft der Ursprungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß Abstandserlass.

Von der Festsetzung zum Einzelhandel soll im Grundsatz nicht abgewichen werden, sie entspricht in der derzeit gültigen Fassung aber nicht mehr der aktuellen Rechtslage. Somit wird sie auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst.

Das im Mai 2010 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beschlossene weiterentwickelte **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁶ empfiehlt für Gewerbe- und Industrie Standorte 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 Vorgaben des Konzeptes in das Planungsrecht wie folgt umzusetzen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortsteilen liegt außerhalb des Siedlungsraumes und weist eine optimale verkehrliche Anbindung über den direkten Anschluss an die B 64 auf. Relativ konfliktarme Gewerbe- und Industrie Flächen sind begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebietes nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, in der Regel als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im vorliegenden Plangebiet Nr. 246 gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, zusätzliches Verkehrsauf-

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

kommen, Gefährdungen der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte, Ortsbild und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird **Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher** insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** sind zu beachten:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Zu nennen sind hier **Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel**.
- Sonstige gemäß § 9 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielfhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen. Der Ausnahmeverbehalt im Sinne des § 9(3) BauNVO lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalles zu, negative landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht eintreten.
- **Sonderfall Kiosk:** Durch den Ausschluss von Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske ausgeschlossen.⁷ Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff. auch dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten.
Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff. und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Rahmenbedingungen und Planungsziele werden ergänzend folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Selbstständige Schrott- und Lagerplätze besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Angesichts der oben genannten Planungsziele werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

⁷ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03, aufgeführt mit weiteren Aussagen in: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage Mai 2007, insbesondere Randnummer 110 ff.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o.g. Zielsetzung „Gewerbe- und Industriegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s.o.) dienen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden. Die Lage des vorliegenden Plangebietes am südwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriestandortes ist für die Ansiedlung eines Hotelbetriebes nicht als attraktiv einzustufen. Die Flächen sind deutlich abgesetzt vom Siedlungszusammenhang, die Ortszentren sind fußläufig nicht erreichbar.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art, Kinos sowie Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes beeinträchtigen könnte.

Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer flexiblen Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Hinzu kommt, dass derartige Nutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollten.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 246 und seiner ersten Änderung (Bebauungsplan Nr. 246, 1. Änderung) bleiben unberührt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung und Grünordnung

a) Bestand und Ausgangslage, Artenschutz

Das Industriezentrum IV ist bereits erschlossen und wird in weiten Teilen intensiv gewerblich-industriell genutzt, es bestehen noch wenige, nicht entwickelte Restflächen. Das Gelände ist überwiegend bebaut oder als Lager- und Rangierfläche befestigt und weist aufgrund seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Unversiegelte Flächen bestehen i.W. nur noch auf den Restflächen sowie im Süden, Westen und Nordwesten in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert, Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Landschaftsplan existiert für das Gemeindegebiet nicht.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, 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 NRW⁸** zugrunde zu legen.

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). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4115 in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude ca. 11 Fledermausarten, der Kammmolch und der Laubfrosch sowie rund 17 Vogelarten aufgeführt. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Säugetiere			Vögel		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	G	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	U	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	U	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	G
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	G	<i>Asio otus</i>	Waldohreule	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G	<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	U	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	G-
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	G	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	G-
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	U-
Amphibien			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	U
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	U	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U-
<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch	G	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	U-
			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G

⁸ 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.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden aufgrund der Ausgangslage auf Ebene der Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten.

Inhalt der vorliegenden I. Bebauungsplanänderung ist die aktualisierende Reglementierung des Einzelhandels sowie eine ergänzende Differenzierung der Art der baulichen Nutzung, es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Das Plangebiet stellt mit ca. 15,7 ha einen intensiv gewerblich-industriell genutzten Bereich dar. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „**Wirkfaktoren**“ zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung sowie die unmittelbare Lage an der Möhler Straße (K 52) ist davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten z.B. in Richtung der östlich gelegenen Waldfläche oder in den westlich angrenzenden freien Landschaftsraum ausgewichen sind. Im Plangebiet bestehen keine wertvollen Gehölzstrukturen. Zusätzliche Belastungen des Naturhaushalts und damit besondere artenschutzrelevante Sachverhalte werden vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung der Fläche somit nicht gesehen.

Nach derzeitigem Stand sind somit **keine Verbotstatbestände** nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderweitigen Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im **Rahmen der Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch oder 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 mittel- bis langfristig möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

b) Bewertung, Eingriffsregelung und Grünordnung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auch nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu prüfen. Zu klären ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im Rahmen der vorliegenden I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 wird ausschließlich die textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels überarbeitet. Begleitend werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zu den städtebaulichen Zielen wird auf die Kapitel 1 und 2 verwiesen, Alternativen sind nicht gegeben. Die bisherige Festsetzung zum Einzelhandels-

ausschluss wird mit Inkrafttreten dieser I. Bebauungsplanänderung ersetzt, die Planzeichnung sowie die weiteren bestehenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben erhalten.

Die Umsetzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Industriezentrum IV“ bereitet somit keine zusätzlichen **Eingriffe in Natur und Landschaft** gemäß § 1a BauGB vor. Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild sind hierdurch nicht negativ betroffen. In der Abwägung wird die Planung somit für vertretbar gehalten. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung wird nicht erforderlich.

Maßnahmen zur **Grünordnung** sind Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. Im Zuge der vorliegenden I. Planänderung erfolgen keine weiteren Vorgaben.

6. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 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, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und die Grundzüge der Planung als nicht berührt erachtet werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Zudem führen die in Kapitel 2 genannten Änderungen nicht zu verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen oder zu anderen, bedeutsamen, zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat nach vorangegangener Beratung im Planungsausschuss am 18.08.2008 in seiner Sitzung am 17.09.2008 den Aufstellungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Industriezentrum IV“ gefasst.

Ursprünglich wurde das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2006 erarbeitet. Aufgrund der 2007 beschlossenen Novellierung der landesplanerischen Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in NRW (§ 24aLEPro) sowie vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechungen wurde das Konzept als Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiter ausgearbeitet. Auf Basis der Ergebnisse dieser Fortschreibung und der aktuellen Rechtslage ist dann die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Industriezentrum IV“ erstellt worden.

Im Januar/Februar 2011 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 i.V.m. 3(1), 4(1) BauGB statt. In diesem Rahmen sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat

in seiner Sitzung am 02.03.2011 (V-30/2011) die Offenlage des Planentwurfes beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im April/Mai 2011 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In der Offenlage wurden keine relevanten Anregungen vorgetragen, die zu weiteren Anpassungen der Planunterlagen führten. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 15.06.2011 im Rahmen der Gesamtabwägung die vorliegenden Stellungnahmen abgewogen und die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Industriezentrum IV“ im Ergebnis als Satzung beschlossen. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses und des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen (V-70/2011).

b) Planentscheidung

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat im Mai 2010 das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, das für Gewerbe- und Industriegebiete grundsätzlich empfiehlt, die Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten generell auszuschließen. So sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Vor dem Hintergrund, die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schrittweise in das örtliche Planungsrecht umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 246 bezüglich einer aktuellen Regelung zum Einzelhandel geändert.

Für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz entstehen Kosten für die Abwicklung des Planverfahrens, sonstige Kosten sind nicht erkennbar. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits hergestellt. Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht notwendig.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Juni 2011