



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung“

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. 252 „Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung“ - I. Änderung

Teil I: Begründung¹

- 1. Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 252**
- 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. 252**

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. Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 252

Das Industriegebiet „Craemer - Erweiterung“ liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Herzebrock direkt an der Clarholzer Straße (B 64) und der Bahnlinie Münster-Bielefeld. Im Süden und Osten grenzen Außenbereichsflächen überwiegend als Wald-, aber auch als Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet, südwestlich bestehen mehrere größere Teiche. Im Nordwesten liegt das vorhandene Werksgelände der Firma Craemer, das sich entlang der B 64 bis zur Brocker Straße erstreckt. Nördlich der Bundesstraße schließen sich weitere Wald- und Ackerflächen an. Südöstlich des Plangebietes wurde vor kurzer Zeit für die Firma Craemer und das weiter südlich gelegene Unternehmen eine neue Zufahrt auf die B 64 eingerichtet.

Das Gewerbe- und Industriegebiet, das vorwiegend durch die Firma Craemer genutzt wird, hat sich seit über 90 Jahren sukzessive von der Kreuzung Brocker Straße/Clarholzer Straße entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie in Richtung Südosten entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 252 überplant den Erweiterungsbereich des Unternehmens, wo bereits zum einen eine neue LKW-Ein- und Ausfahrt mit Pfortnerbereich und LKW-Parkplätzen eingerichtet worden ist. Zum anderen wurde der nördliche Teil großflächig als Lagerfläche hergestellt. Der südwestliche Bereich stellt sich derzeit als Rasen- und Waldfläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung“ umfasst eine ca. 4,11 ha große Fläche. Er ist am 01.12.2005 in Kraft getreten und wird im vorliegenden Verfahren zum ersten Mal geändert. Das Gebiet ist inzwischen überwiegend gewerblich-industriell genutzt; die Erschließung erfolgt über den Anschluss an die B 64 von Südosten.

Die Firma Craemer hat mehrere Produktionsschwerpunkte, sie ist im Bereich Kunststoffverarbeitung, Metallumformung und Werkzeugbau tätig. Auf dem Gesamtgelände befindet sich zudem die Verwaltung des Unternehmens. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Einzelhandelsnutzungen.

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

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

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. 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 Bebauungsplan Nr. 252 schließt bisher für den gesamten Geltungsbereich Einzelhandel generell aus. Von dieser Festsetzung soll im Grundsatz nicht abgewichen werden. Unter Berücksichtigung des ergänzten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und gemäß der aktuellen rechtlichen Situation soll sie im vorliegenden Änderungsverfahren entsprechend angepasst werden. Einzelhandel im Rahmen des sog. „Handwerkerprivileges“ soll zudem zugelassen werden. Somit sollen ansässige Betriebe selbst produzierte Ware in begrenztem Umfang vor Ort veräußern können.

Das insgesamt seit vielen Jahren bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Craemer erstreckt sich unmittelbar entlang der B 64 und grenzt im Süden an den bestehenden zusammenhängenden Siedlungsraum des Ortsteiles Herzebrock an. 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 Einzelhandels-

betriebe 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. 252 „Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung“ 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. Der Geltungsbereich sowie alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 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. 252 durchgeführt, der Geltungsbereich wird in der beigefügten Katasterkarte abgegrenzt. Sollte sich die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll jedoch die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 252 wieder aufleben.

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

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 *Waldfläche* dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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 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 Pseudogley mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit an. Dies sind sandige Lehmböden, die klein- und großflächig in ebenen Lagen des südlichen Blattgebietes, besonders bei Oelde vorkommen. Der Boden ist geprägt von einer mittleren bis starken Staunässe bis in den Oberboden und einer geringen Wasserdurchlässigkeit. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf diese Böden nicht zu.

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. 252 wird verwiesen.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4110 Münster; Krefeld 1987

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

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes geklärt. Sie erfolgt durch Anschluss an die Anlagen im bereits seit langer Zeit erschlossenen Gewerbegebiet Craemer und ist somit grundsätzlich sichergestellt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

4. Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252

Im Bebauungsplan Nr. 252 ist auf Basis der BauNVO 1990 ein eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt worden. Für den gesamten Geltungsbereich gilt bisher ein genereller Einzelhandelsausschluss. 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 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 Vorgaben des Konzeptes in das Planungsrecht wie folgt umzusetzen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Craemer grenzt südlich an den Siedlungsraum an und weist eine optimale verkehrliche Anbindung über den direkten Anschluss an die B 64 auf. Relativ konfliktarme Gewerbe- und Industrieflächen 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

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

eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im vorliegenden Plangebiet Nr. 252 gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, zusätzliches Verkehrsaufkommen, 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. Beispielhaft 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:

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.

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.

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.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden. Das vorliegende Plangebiet liegt abgesetzt vom Siedlungszusammenhang, das Ortszentrum ist fußläufig nicht optimal 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. 252 bleiben unberührt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung und Grünordnung

a) Bestand und Ausgangslage, Artenschutz

Das Gewerbe- und Industriegebiet Craemer - Erweiterung ist bereits erschlossen und wird in Teilen intensiv gewerblich-industriell genutzt. Der nordöstliche Teil des Geländes stellt die neue LKW-Ein- und Ausfahrt mit Pförtnerbereich dar und weist aufgrund seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Norden ist eine großflächige Lagerfläche eingerichtet worden. Freiflächen bestehen nur noch im Süden und Südwesten (Rasen- und Waldfläche). Der Geltungsbereich wird nicht erweitert, Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope 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 Kleingehölz/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Gebäude ca. 11 Fledermausarten, der Kammolch und der Laubfrosch sowie rund 22 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			Asio otus	Waldohreule	G
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	G	Athene noctua	Steinkauz	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Buteo buteo	Mäusebussard	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Falco subbuteo	Baumfalke	U
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	Lanius collurio	Neuntöter	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Locustella naevia	Feldschwirl	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
			Milvus milvus	Rotmilan	U-
Amphibien			Oriolus oriolus	Pirol	U-
Hyla arborea	Laubfrosch	U	Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Triturus cristatus	Kammolch	G	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
			Streptopelia turtur	Turteltaube	U-

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.

Vögel			Strix aluco	Waldkauz	G
Accipiter gentilis	Habicht	G	Tyto alba	Schleiereule	G
Accipiter nisus	Sperber	G			
Ardea cinerea	Graureiher	G			

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. 4,11 ha einen vorwiegend 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 B 64 ist davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten z.B. in Richtung der umliegenden Waldflächen ausgewichen sind. 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 ergänzenden 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 Umweltschadengesetz 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. 252 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 Einzelhandelsausschluss 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. 252 „Gewerbegebiet Craemer – Erweiterung“ 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. 252 „Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung“ 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 Fortschrei-

bung und der aktuellen Rechtslage ist dann die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Craemer – Erweiterung“ 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-31/2011) 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. 252 „Gewerbegebiet Craemer-Erweiterung“ 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-71/2011).

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. 252 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