GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung

Entwurf, November 2011

Vorhabenträgerin:

Jibi Handel GmbH & Co.
Kurze Straße 4-6
33613 Bielefeld

Projektplanung:

Wiese Architekten
Steinstraße 2
33602 Bielefeld

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
- 2.1 Planungsanlass und Planungsziele
- 2.2 Hinweise zum Planverfahren
- 2.3 Ursprungsplan, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3. Planungsgrundlagen
- 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
- 3.3 Gewässer
- 3.4 Boden
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4.4 Erschließung und Verkehr
- 4.5 Immissionsschutz
- 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

5. Umweltrelevante Auswirkungen
- 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 5.4 Eingriffsregelung
- 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte – V. Änderung, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 06.06.2011.

A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte – V. Änderung, Teil: Lärm von öffentlichen Verkehrswegen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 22.11.2011.

A.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

A.4 Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, August 2011, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

A.5 Städtebauliche Wirkungsanalyse weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Januar 2012, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

A.6 Verkehrliche Untersuchung zum vB-Plan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand Oktober 2011.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung liegt im Ortskern des Ortsteils Clarholz südwestlich der Beelener Straße (B 64) und der Bahntrasse Bielefeld-Münster, nordöstlich der Lindenstraße und unmittelbar südöstlich des Marktplatzes. Der rd. **0,9 ha** große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 385, 412, 436, 437 tlw., 438, 466, 467 der Flur 21 in der Gemarkung Clarholz. Es wird eine Teilfläche des seit 1977 rechtskräftigen Ursprungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ überplant, der hier im Rahmen seiner rechtskräftigen IV. Änderung bisher Kern- und Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Konkreter Planungsanlass für den vorliegenden vB-Plan Nr. 213 – V. Änderung ist die **Erweiterungsabsicht eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkts** im Bereich des Clarholzer Marktplatzes außerhalb des Geltungsbereichs. Verändertes Verbraucherverhalten, Diversifizierung des Warenangebots etc. machen eine Modernisierung und Vergrößerung des Angebots erforderlich, die im vorhandenen baulichen Bestand nicht realisiert werden können. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen strebt der Lebensmittelvollsortimenter eine Erweiterung der Verkaufsflächen von rd. 1.200 m^2 auf 1.500 m^2 an. Im Rahmen des Vorhabens ist deshalb vorgesehen, im Bereich des vorhandenen Festsaals der alten Huckenbeck-Gastwirtschaft südlich des Marktplatzes einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Das zweigeschossige Gaststättengebäude soll erhalten bleiben, während der eingeschossige Saal abgerissen werden soll. Weiterhin ist eine geringfügige Ausweitung der bestehenden Stellplatzanlage vorgesehen.

Der nachfolgende **Lageplan** des Lebensmittelmarkts (Stand: November 2011) stellt das geplante Vorhaben dar:

Lageplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts der Jibi Handel GmbH & Co., Wiese Architekten, Bielefeld, Stand: November 2011 (verkleinert)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Attraktivität des Ortszentrums mit seiner Nutzungsmischung wird entscheidend von der zentrenorientierten Vielfalt des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Gastronomie etc. geprägt. Ein weiteres wichtiges Merkmal stellt die hochwertige städtebauliche Qualität und ansprechende Ortsgestaltung dar. **Grundlegendes Planungsziel** der Gemeinde ist es, diese bestehenden Strukturen im Ortskern zu erhalten und weiter zu entwickeln. Darum bemüht sich die Gemeinde seit vielen Jahren intensiv.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im September 2006 ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen, das 2009/2010 als **Einzelhandels- und Zentren-**

konzept[1] entsprechend der aktuellen Rechtslage weiterentwickelt und ausgearbeitet wurde. Das Konzept 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.

Das **Ortsteilzentrum Clarholz** ist dem Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich nachgeordnet und übernimmt vornehmlich die Funktion der Grundversorgung der Clarholzer Bewohner, ein regionaler Faktor besteht nicht. Als **Entwicklungsziele** für das Ortsteilzentrum Clarholz werden im Konzept u.a. genannt:

- Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau des Nahversorgungsangebots vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet,
- Sicherung und Arrondierung des kleinteiligen Ergänzungsangebots aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeindebereiche,
- Schwerpunkt: nahversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und auf die umfangreichen Beratungen im Rahmen der Aufstellung und der fortschreibenden Ausarbeitung wird ergänzend verwiesen.

Einschätzung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung und des konkreten Planvorhabens

Zurzeit ist im Ortsteil Clarholz trotz einer quantitativ guten Verkaufsflächenausstattung eine **hohe Entwicklungsdynamik im Lebensmitteleinzelhandel** zu verzeichnen. Neben dem oben aufgeführten Vorhaben der Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters am Marktplatz ist die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters auf einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche im Eckbereich Marienfelder Straße/Beelener Straße von Bedeutung. Zudem steht eine wiederkehrende Anfrage für die Wiederinbetriebnahme des früheren Lebensmittelmarkts an der Marienfelder Straße/Ecke Nordstraße im Raum. Die Neueröffnung des Discounters an der Beelener Straße hat die Wettbewerbssituation weiter verschärft.

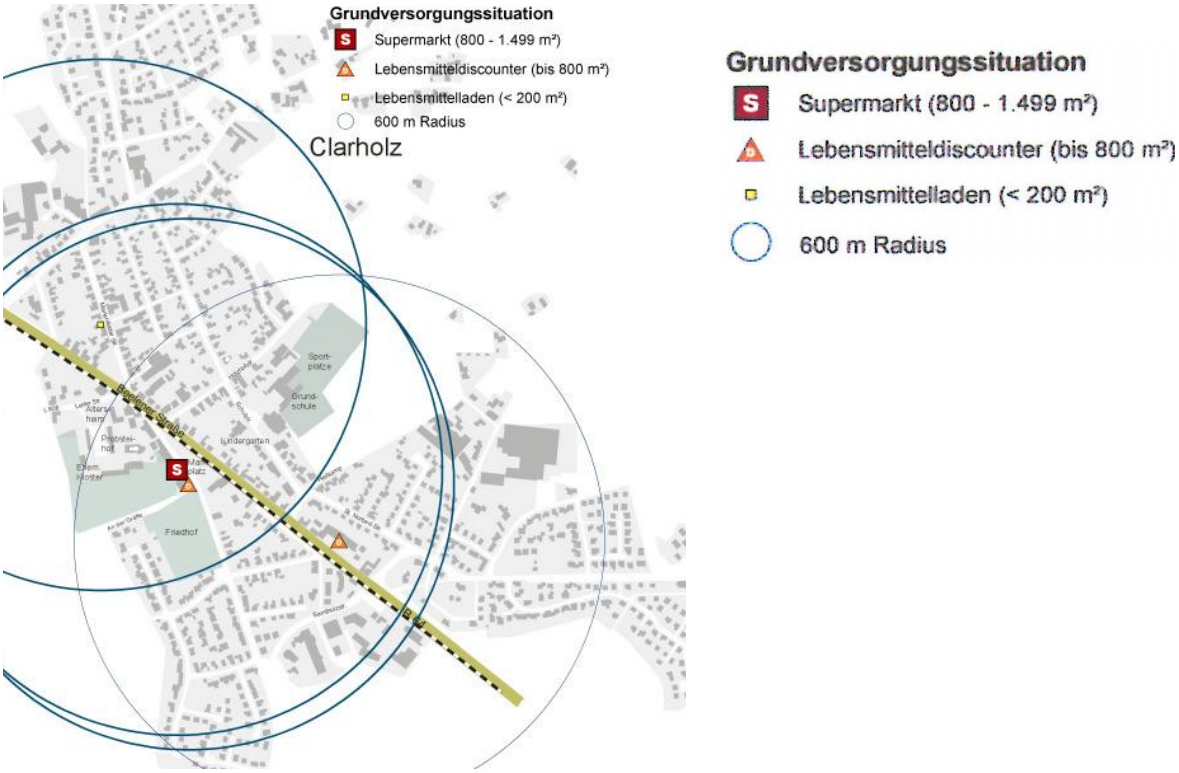
Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde eine **Stellungnahme zur Einordnung und Bewertung dieser Lebensmitteleinzelansiedlungen** in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz[2] eingeholt. Unter Berücksichtigung aller Vorhaben hat der Gutachter eine Bewertung der Gesamtsituation und zu den einzelnen Vorhaben vorgenommen.

---

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

[2] Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, August 2011, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

Nach Angaben des Gutachtens verfügen die Clarholzer Bürger über ein Kaufkraftvolumen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13,6 Mio. €. Die Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,5 m² pro Einwohner liegt über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert (0,35 m² – 0,40 m²). Die vorhandene Konzentration der Magnetbetriebe auf das Ortsteilzentrum am Marktplatz wird besonders positiv bewertet. Es besteht trotz Barrierewirkung durch B 64 und Bahntrasse eine gute fußläufige Erreichbarkeit.



Auszug Karte 5 aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Ortsteil Clarholz mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)

Durch Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft ist die **Zentralität** einzelner Warengruppen zu ermitteln. In Clarholz liegt dieser Wert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 1,0, d.h. das Verhältnis ist ausgewogen. Somit liegt eine gute Angebotsausstattung vor, der Nachfragebedarf wird in Clarholz quantitativ gedeckt. Es besteht nach Angaben des Gutachtens **kein zusätzlicher rechnerischer Spielraum** für Angebotsausweitungen. Nach den im Rat beschlossenen Empfehlungen und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollten weitere Entwicklungen zur funktionalen Stärkung des Ortsteilzentrums Clarholz nur im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Planvorhaben mit den Empfehlungen, Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel ist. Das Plangebiet liegt vollständig in der Nebenlage des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Clarholz. Ein relevanter Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen auf das Zentrum ist durch die Standorterweiterung und –verlagerung nicht zu erwarten Das Zentrum kann sich aus rechtlicher Sicht per

Definition nicht selbst schädigen. Die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarkts wird als empfehlenswert eingestuft, um diesen bedeutenden Ankerbetrieb im Ortsteilzentrum zu sichern. Nach Auffassung des Gutachters kann die Planung entscheidend zur Stabilisierung und Stärkung des Ortskerns beitragen. Die vorliegende Planung ergänzt die vor zwei Jahren erfolgte aufwendige Sanierung und Umgestaltung des Marktplatzes und der Lindenstraße in diesem Bereich.

Die umliegenden Kommunen Beelen und Oelde haben im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen, dass sie die aktuelle Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil Clarholz sehr kritisch sehen. Speziell die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts und die geplante Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters können ihres Erachtens in der Summe zu einem **Kaufkraftabfluss** in ihren jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen in Beelen und im Ortsteil Lette der Stadt Oelde führen. Es wird um eine weitergehende Untersuchung der Auswirkungen der beiden neuen Planungen insgesamt auf die umliegenden Nachbarkommunen gebeten.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde ergänzend eine **Städtebauliche Wirkungsanalyse weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz**[3] eingeholt. Diese hat die absatzwirtschaftlichen und sich daraus ggf. ergebenen städtebaulichen Auswirkungen der Lebensmittelmarktansiedlungen in Clarholz ermittelt und bewertet. Eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist bzw. wenn die Ladenleerstände im Ergebnis zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs führt. Der betrachtete Untersuchungsraum umfasst beide Herzebrock-Clarholzer Ortsteile sowie Beelen und den Ortsteil Lette der Stadt Oelde. Darüber hinaus gehende interkommunal relevante Veränderungen der Kaufkraftströme werden nicht erwartet.

Die Betrachtung des konkret vorliegenden Vorhabens ergibt Folgendes: Bezüglich der **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** ist zunächst davon auszugehen, dass rund ein Drittel des Vorhabenumsatzes des verlagerten Lebensmittelmarkts in den benachbarten Ortschaften grundsätzlich umverteilungswirksam sind. Innerhalb des Clarholzer Zentrums können maximal 10 % Umverteilungen entstehen, in Streulagen werden bis zu 11 % erwartet. In den benachbarten Ortschaften Herzebrock und Beelen (hier Streulagen) ergeben sich lediglich geringe Umverteilungseffekte von maximal 3 %. Lette weist einen sehr geringen Zentralitätswert von 0,1 auf, woraus zu schließen ist, dass die Bewohner des Stadtteils auf Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils angewiesen sind. Für Lette sind die Umverteilungen aufgrund des geringen finanziellen Volumens jedoch nicht rechnerisch und methodisch darstellbar.

Umsatzumverteilungen innerhalb des Ortsteils Clarholz zu Ungunsten nicht integrierter Standorte sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da diese zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Zudem ist kein relevanter Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen für das Zentrum aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte und Attraktivitätssteigerung zu erwarten. Darüber hinaus lassen die niedrigen Umverteilungsquoten in den Nachbarkommunen nicht auf negative **städtebauliche Folgewirkungen** schließen. Besonders in Beelen liegen die betroffenen Wettbewerber

[3] Städtebauliche Wirkungsanalyse weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Januar 2012, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

in nicht integrierten Lagen, so dass keine Funktionsverluste im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

In der **Gesamtbetrachtung** beider geplanter Lebensmittelmärkte am Marktplatz und im Eckbereich Marienfelder Straße/Beelener Straße sind in den Nachbarkommunen keine **negativen städtebaulichen Auswirkungen** in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte zu erwarten. Der Gutachter rechnet nicht mit drohenden Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in der wohnortnahen Versorgungssituation. Insgesamt liegen die höchsten Umverteilungsquoten bei maximal 8 % (Streulagen in Beelen).

Die Gemeinde folgt insgesamt der Einschätzung des Gutachters und hält die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts am vorgesehenen Standort für planerisch sinnvoll. Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Es wird ergänzend auf die konkreten Inhalte der Einordnung und Bewertung und der Wirkungsanalyse verwiesen[4][5].

Planungsziele

Die Planung entspricht somit den Zielen des beschlossenen gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Darüber hinaus erfolgt eine städtebauliche Ordnung des bisher untergenutzten, innerörtlichen Bereichs. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Absicherung dieser Ziele und zur städtebaulichen Integration der Entwicklung im Ortskern des Ortsteils Clarholz gegeben.

Die rechtsgültige **IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213** setzt die im Rahmen der vorliegenden V. Änderung überplanten Flächen als Kerngebiet im Bereich des Marktplatzes und entlang der Bahn fest. Südlich davon ist eine größere Parkplatzfläche angeordnet, an die im Osten Allgemeine Wohngebiete angrenzen. Eine Realisierung der Festsetzungen ist in diesem Bereich i.W. bisher nicht erfolgt.

Die vorgesehene Umsiedlung des bestehenden Lebensmittelmarkts und die damit verbundene Neuerrichtung ist nach den rechtskräftigen Festsetzungen der IV. Änderung nicht möglich. Auch wenn ein großflächiger Lebensmittelmarkt (VK $\geq$ 800 m²) grundsätzlich in einem Kerngebiet MK zulässig ist, lassen die Anordnung und Größe der bestehenden Baufenster die geplante Bebauung bisher nicht zu. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde mit der vorliegenden Planänderung das **wesentliche Ziel** der städtebaulichen Ordnung dieses untergenutzten, innerörtlichen Bereichs entsprechend der konkreten Vorhabenplanung und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete.

---

[4] Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, August 2011, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

[5] Städtebauliche Wirkungsanalyse weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Januar 2012, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

Die konkreten **städtebaulichen Ziele** sind zusammenfassend:

a) Entwicklung eines Sondergebiets zur Sicherung von Bestand und Entwicklung eines der wichtigen Nahversorger im Clarholzer Ortsteilzentrum unter Beachtung der ortsgestalterischen Anforderungen und nachbarlichen Belange.

b) Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Übergangsbereich zwischen dem multifunktionalen Ortsteilzentrum und dem anschließenden Wohnsiedlungsbereich.

c) Neuordnung des bisher untergenutzten innerörtlichen Wohnstandorts unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und geplanter Bebauung.

d) Verträgliche Verkehrsanbindung des verlagerten Lebensmittelmarkts und Sicherung der fuß- und radläufigen Anbindung.

2.2 Hinweise zum Planverfahren

Die Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung im Ortszentrum**. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Der vorliegende vB-Plan Nr. 213“Clarholz-Mitte“ – V. Änderung wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie betroffenen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage beteiligt.

Die V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 überplant als vorhabenbezogener Bebauungsplan einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 213 vollständig. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ - V. Änderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen durch den selbstständig zu bewertenden neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ - V. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 213 in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Der Planung liegt im nördlichen Teil ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** (vB-Plan) gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung in den Ortskern zu gewährleisten.

In einen vB-Plan können gemäß § 12(4) BauGB **einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans** einbezogen werden. Die südöstlich des geplanten Lebensmittelmarkts unmittelbar angrenzenden Flächen werden in den Geltungsbereich des vorliegenden vB-Plans aufgenommen. Sie können nach der Realisierung des Markts nicht mehr nach den Festsetzungen der rechtskräftigen IV. Planänderung entwickelt werden. Der ursprünglich geplante Parkplatz, die Lage der Baufelder sowie die Erschließung zur Lindenstraße und die verkehrliche Verbindung zur Südstraße können dann nicht wie bisher vorgesehen umgesetzt werden. Die Flächen wären nicht mehr nutzbar. Somit hat die mit der Einbeziehung in den vB-Plan verbundenen Neuordnung der angrenzenden Areale das Ziel, eine langfristige Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Darüber hinaus berücksichtigt der vB-Plan den anlagenbezogenen Lärm des Lebensmittelmarkts im Bereich der Wohnbebauung.

2.3 Ursprungsplan, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Bebauungsplan Nr. 213** wurde ursprünglich 1977 aufgestellt. Zentraler Planungsinhalt des Ursprungsplans war die großflächige Steuerung und Entwicklung des Kernbereichs der Ortslage Clarholz zwischen der z.T. historischen Bebauung am Marktplatz und der Grundschule inklusive der Bebauung zwischen Beelener Straße und Schulstraße. Dieser Bereich sollte nach den gemeindlichen Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet werden. Der Bebauungsplan setzte am Marktplatz und entlang der Holzhofstraße vorwiegend Kerngebiete fest, während die Wohnbereiche im weiteren Verlauf der Lindenstraße und nördlich der Beelener Straße als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen wurden. Die z.T. bereits bestehenden Nutzungen wurden überplant und in Teilbereichen durch zusätzliche Baufelder und Erschließungswege ergänzt. Der Ursprungsplan wurde im Laufe der Jahre in mehreren Änderungsverfahren überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner bisherigen rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die **rechtsgültige IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213** setzt die im Rahmen der vorliegenden V. Änderung überplanten Flächen als Kerngebiet im Bereich des Marktplatzes und entlang der Bahn fest. Daran schließt sich eine zentral angeordnete größere Parkplatzfläche an, an die im Osten Allgemeine Wohngebiete angrenzen. Die im Altplan vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden vB-Plans Nr. 213 – V. Änderung wurde bisher nur teilweise realisiert.

Am Marktplatz steht unmittelbar an der Bahntrasse das ca. 100 Jahre alte, zweigeschossige Gebäude der Huckenbeck-Gastwirtschaft, das in seiner ursprünglichen Form mit heller Sandsteinfassade und rotem Satteldach weitgehend erhalten wurde. Es hat aufgrund seiner baulichen Struktur und der exponierten Lage eine ortsbildprägende Wirkung. Im Zuge der Entwicklung wurde es durch einen eingeschossigen Baukörper baulich erweitert, in dem der Festsaal untergebracht ist. Dieser setzt sich durch Materialien (rote Klinkerfassade) und Bauform (flach geneigtes Satteldach, niedrigere Höhenentwicklung) deutlich von dem Altgebäude ab. Die Gebäude werden umgeben von Hof- und Stellplatzflächen. Im Nordwesten stocken zwei standortgerechte, heimische Laubbäume (Linde, Kastanie), die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters eine ortsbildprägende Wirkung aufweisen. Südöstlich der Gastwirtschaft grenzt eine Pferdeweide an; entlang der Bahntrasse liegen die Lagerflächen und einzelne

Gebäude eines Baustoffhändlers. Südöstlich der Weide wurde vor einigen Jahren an der Lindenstraße ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet, vor dem die Zufahrt zum Betriebsgelände entlang führt.

Übersicht: Nutzungen Baustruktur

Westlich des Geltungsbereichs schließt eine große, zusammenhängende Parkplatzanlage an, die im Nordosten von der Bahntrasse Bielefeld-Münster und der parallel verlaufenden B 64 begrenzt wird. Die Stellplätze werden durch eine weitgehend durchgängige Hainbuchenhecke und Einzelbäume entlang der Bahntrasse eingerahmt. Der gesamte **öffentliche Raum** im Bereich des Parkplatzes sowie der angrenzenden Lindenstraße und zu Beginn der nördlich entlang der Bahntrasse verlaufenden Straße An der dicken Linde wurde vor kurzer Zeit aufwendig umgestaltet. Durch die Pflanzung

von Hainbuchenhecken und Linden sowie neue Pflasterungen hat das Ortszentrum eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren.

Südwestlich des Marktplatzes besteht eine ein- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung mit Dienstleistungen, einem Floristen und zwei Lebensmittelgeschäften in der Erdgeschosszone sowie Wohnungen und teilweise Dienstleistungen im Obergeschoss. Im zentralen Bereich ist der sich erweiternde Lebensmittelmarkt untergebracht. Die geschlossene, giebelständige Bebauung weist eine Mischung aus hellen Putz- und Klinkerfassaden und roten Klinkerfassaden auf.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Lindenstraße, an die sich im Westen die Flächen des Clarholzer Friedhofs anschließen. Südlich des Plangebiets liegen zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche mit überwiegend freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, die z.T. von Norden über die parallel zur Bahntrasse verlaufende Südstraße erschlossen werden. Diese führt direkt im Südosten in das Plangebiet.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Anfrage gemäß § 32 LPlG wurde bereits bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Aus **landesplanerischer Sicht** bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, die Verkaufsfläche je Nahversorgungsmarkt auf 1.500 m^2 zu begrenzen sowie die Warensortimente gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festzuschreiben. Diese Anregung wird im vB-Plan berücksichtigt: die Festsetzungen zum SO enthält in Anlehnung an das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz einerseits eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.500 m^2 und andererseits die Festschreibung des Hauptsortiments auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente bis zu 20 % zulässig. Weitergehende Anpassungen sind somit nicht erforderlich.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt den westlichen Teil des Plangebiets als Kerngebiet MK dar, der östliche Bereich ist als Wohnbaufläche enthalten. Der vorliegende vB-Plan Nr. 213 – V. Änderung setzt im Nordwesten ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung fest, im südöstlichen Teil ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Somit weicht der vB-Plan nur im Bereich des geplanten Sondergebiets von den Darstellungen des FNPs ab.

Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie in der vorliegenden Vorhabenplanung vorgesehen, auch in einem Kerngebiet MK zulässig. Vor dem Hintergrund der weitergehenden, konkretisierenden Festsetzungsoptionen in einem Sondergebiet hat sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Sondergebiets statt eines Kerngebiets entschieden. In den Grundzügen entspricht der vB-Plan somit den Zielaussagen des FNPs und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist

weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich, sondern der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Festsetzungen des vB-Plans werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen sind im nordwestlichen Bereich bebaut und durch Parkplätze versiegelt. Im Norden stehen zwei alte, standortgerechte, heimische Laubbäume. Südöstlich der Gebäude liegt eine Pferdeweide mit wenigen Einzelbäumen, entlang der Bahntrasse befinden sich derzeit die Lagerflächen und einzelne Nebenanlagen eines Baustoffhändlers. Südöstlich der Weide steht ein Mehrfamilienwohnhaus. Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[6] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude und Fettwiesen und -weiden* potenziell 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch und der Kammmolch (beide streng geschützt) sowie 27 Vogelarten (16 Arten streng geschützt) vorkommen.

---

[6] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
Amphibien		
Hyla arborea	Laubfrosch	U+
Triturus cristatus	Kammmolch	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anthus pratensis	Wiesenpieper	G-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Ardea Cinerea	Grauhreiher	G
Asio otus	Waldohreule	G
Athene noctua	Steinkauz	G
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco subbuteo	Baumfalke	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Lanius collurio	Neuntöter	U
Locustella naevia	Feldschwirl	G
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Milvus milvus	Rotmilan	**S**
Oriolus Oriolus	Pirol	U-
Perdix perdix	Rebhuhn	U
Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Riparia riparia	Uferschwalbe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	G

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

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für den Baumfalken, den Neuntöter, den Pirol, das Rebhuhn, den Wespenbussard, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan ist sogar mit einem schlechten Erhaltungszustand beschrieben. Zudem ist der Laubfrosch den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

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

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasser**verschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist somit durch die Planung nicht zu erwarten.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[7] stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Jedoch ist im Plangebiet davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden überprägt worden sind.

Die Plaggenesch-Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[8]. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der V. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

---

[7] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

[8] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Das ca. 100 Jahre alte, zweigeschossige Gebäude der **Huckenbeck-Gastwirtschaft** hat aufgrund seiner baulichen Struktur und der exponierten Lage aber eine ortsbildprägende Wirkung. Dieses wird im Zuge der Planrealisierung saniert und umgenutzt.

Ungefähr 200 m nordwestlich des Plangebiets liegen „An der dicken Linde“ **denkmalgeschützte Speicher- sowie Wohn- und Verwaltungsgebäude** einer ehemaligen Brennerei. Darüber hinaus ist die nordwestlich der ersten Bauzeile an der Lindenstraße gelegene **St. Laurentius-Kirche** als Denkmal eingetragen. Die umgebenden Wirtschafts- und Klostergebäude sind ebenso denkmalgeschützt.

Es besteht keine direkte Sichtbeziehung von dem Plangebiet zu den geschützten Gebäuden, aber sie liegen überwiegend in Sichtweite. Durch die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet und die seit vielen Jahren unmittelbar angrenzend liegenden Gebäude ist **keine Beeinträchtigung** dieses Schutzguts zu erwarten. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist bereits massiv durch die Siedlungstätigkeit überformt worden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der vB-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem vB-Plan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des südlichen Bereichs des Clarholzer Ortsteilzentrums getroffen. Weiterhin wird der bisher untergenutzte, innerörtliche Bereich südöstlich des Lebensmittelmarkts neu geordnet und nachverdichtet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vB-Plan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vB-Plans bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen. Im vB-Plan wird nach § 9(2) BauGB der Bezug zum Durchführungsvertrag festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

a) Sondergebiet SO für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung

Unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens wird der überwiegende Teil des Plangebiets als **Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO** für großflächigen Einzelhandel mit der **Zweckbestimmung Nahversorgung** festgesetzt. Zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) mit einer maximalen **Verkaufsfläche von 1.500 m².** Damit erfolgt durch die Standortverlagerung eine Flächenerweiterung um rd. 300 m². Die Definition der zulässigen Verkaufsfläche (VK) erfolgt auf Grundlage der Größendimensionierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Entwicklung des der Grundversorgung dienenden Lebensmittelangebots im Ortsteilzentrum Clarholz, die 1.500 m² VK nicht überschreiten soll. Bei größeren Verkaufsflächen ist nach dem Konzept eine Einzelfallprüfung erforderlich. Zudem werden ein Backshop mit einer VK von 75 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Diese Nutzungen sind konkret im Erdgeschoss des bestehenden Gastwirtschaftsgebäudes vorgesehen. Im Obergeschoss werden Büroräume des geplanten Lebensmittelmarkts eingerichtet.

Die **VK** ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst im Einzelhandelserlass NRW[9], sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und die unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums gehören zur Verkaufsfläche.

Die „Herzebrock-Clarholzer Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente gliedert sich nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt[10]:

Zentrenrelevante Sortimente (davon **nahversorgungsrelevant**, i.d.R. zentrenrelevant):	
Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke (inkl. Wein/Spirituosen) Schnittblumen Tierfutter	Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) Körperpflegeartikel Parfümerie- und Kosmetikartikel Reformwaren Freiverkäufliche Pharmazeutika (Apothekenwaren) Schreib- und Papierwaren Zeitungen und Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
Büroartikel	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen

[9] Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

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

Bücher Herren-, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein (z.B. Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, etc.) Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle Schuhe (ohne Sportschuhe) Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren Geschenkartikel Spielwaren, Modellbauartikel Künstler-, Hobby- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör Sammlerbriefmarken und –münzen Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel (ohne Campingmöbel und Caravanzubehör) Fahrräder und technisches Zubehör Waffen-, Angler- und Jagdbedarf	Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Wohneinrichtungsaccessoires und Dekorationsartikel Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radios, HiFi-Geräte, Receiver, DVD-Player etc.) Videokameras und -geräte, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör Telekommunikationsartikel und Zubehör (Telefone, Faxgeräte etc.) Bild- und Tonträger Computer und Zubehör (Peripheriegeräte, Software) Sanitätsartikel Hörgeräte Augenoptikartikel Uhren, Schmuck

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping- und Küchenmöbel), Antiquitäten Gartenmöbel und Polsterauflagen Bettwaren (z.B. Lattenroste)/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche Elektrogroßgeräte (weiße Ware) Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Bauelemente, Baustoffe Eisenwaren, Beschläge Elektroinstallationsmaterial Farben, Lacke Fliesen Holz	Kamine und Kachelöfen Maschinen und Werkzeuge Rollläden und Markisen Sanitärartikel Tapeten KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse Blumentöpfe und Pflanzgefäße Gartenhäuser, Gartenartikel und Gartengeräte Pflanzen und Sämereien Zoologischer Bedarf (ohne Tierfutter) Erotikartikel Babyartikel, Kinderwagen

Zur Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Herzebrock-Clarholzer Zentrenstruktur auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden im Sondergebiet die in Herzebrock-Clarholz nahversorgungsrelevanten Sortimente als **Hauptsortiment** zugelassen. Aufgrund der Lage im Ortsteilzentrum ist an dem Standort auch eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit im zentrenrelevanten Bereich zu sehen. Aus diesem Grund sowie um dem Betrieb eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung mit ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten zu ermöglichen, werden diese Warengruppen nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter als **Randsortimente** bis zu einem Umfang von höchstens 20 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zugelassen. Dies entspricht nach Angaben des Konzepts einer heute marktkonformen Größenordnung und gewährleistet bei einer Gesamt-Verkaufsfläche von 1.500 m² einen Spielraum deutlich unterhalb der Großflächigkeit, so dass den Zielen des Konzepts zur Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf das Hauptzentrum entsprochen wird.

Sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die das angebotene Sortiment des Lebensmittelmarkts ergänzen und die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen, sind ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zulassungsfähig. Diese Konzessionäre wie bspw. Metzger oder Drogeriemarkt sind üblicherweise im räumlichen Zusammenhang mit einem Lebensmittelmarkt zu finden und ergänzen das Angebot sinnvoll. Anziehungskraft, Attraktivität sowie Kundenbindung des Lebensmittelmarkts können durch die Ermöglichung von Kopplungskäufen erhöht werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit solcher ergänzender Betriebe liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Die Betriebsform als Lebensmittel-Discounter oder –Vollsortimenter kann nicht durch Bebauungsplan-Festsetzung vorgegeben werden. Die Festsetzungen zur Sortimentsstruktur zielen aber auf die Ansiedlung eines Vollsortimenters ab. Dies entspricht dem zu verlagernden, bestehenden Lebensmittelmarkt im zentralen Ortskern.

Der weiteren Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur dienen darüber hinaus folgende Regelungen zur Nutzungsart:

- **Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten**

  Mit den veränderten gesetzlichen Vorgaben zu den Ladenöffnungszeiten ist insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Neue Lebensmittelmärkte bieten heute überwiegend eine Öffnungszeit in der gesamten Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr an. Aufgrund des damit einhergehenden Zu- und Abfahrtsverkehrs kurz vor 6:00 Uhr bzw. kurz nach 22:00 Uhr sind jedoch Immissionen in den Randzeiten des Nachtzeitraums verbunden, die an einem innerörtlichen Standort mit umgebenden Wohnnutzungen in der Regel nicht verträglich sind. In Anlehnung an das Schallgutachten zum vorliegenden Planverfahren und der ergänzenden Prüfung der Flexibilisierungsmöglichkeiten der Öffnungszeiten werden diese im Sondergebiet SO daher auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr beschränkt. Die Regelung gewährleistet die Abwicklung des gesamten Zu- und Abfahrtverkehrs der Stellplatzanlage innerhalb des Zeitraums zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und trägt damit zum einen den nachbarlichen Belangen und zum anderen den zeitgemäßen betrieblichen Bedürfnissen Rechnung. Ebenfalls aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Lieferzeiten auf den Tagzeitraum beschränkt. Auf das Kapitel 4.4 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Diese Vorgaben zum Betriebsablauf sind Bestandteil der Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung gemäß § 11(2) BauNVO.

Gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird durch den vB-Plan zusammenfassend ein Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung des Ortsteilzentrums Clarholz und zur Sicherstellung einer guten fußläufig erreichbaren Nahversorgung geleistet.

b) Allgemeine Wohngebiete WA

Im südöstlichen Bereich werden Teilflächen der hier rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Ziel ist zum einen die städtebauliche Neuordnung der überbaubaren Flächen und der Erschließung ent-

sprechend der aktuellen Bedarfslage und zum anderen die Gewährleistung einer angemessenen Hinweisfunktion insbesondere auf die schalltechnischen Rahmenbedingen im Übergangsbereich zwischen dem künftigen Sondergebiet und den bestehenden Wohngrundstücken. Vor diesem Hintergrund wird die Nutzungsart entsprechend des Ursprungsplans weitgehend übernommen. Die gemäß § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) wird im Rahmen der vorliegenden Änderung grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der zentralen Ortslage bedarfsorientiert entwickelt. Wesentliche Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Sondergebiet SO für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung

Die **überbaubare Grundstücksfläche** orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung und an dem vorhandenen Altgebäude, das erhalten werden soll. Die Anlieferungsbereiche und das Vordach werden mit einem angemessenen Spielraum einbezogen. Im Bereich der bestehenden Gastwirtschaft überlagert die Kronentraufe des einen zum Erhalt festgesetzten Baums die überbaubare Grundstücksfläche. Aufgrund der funktionierenden Bestandssituation wird dies für vertretbar erachtet. Bei baulichen Maßnahmen und Sanierungen ist der Baum mit seiner Kronentraufe entsprechend zu schützen.

Durch die Stellung des Lebensmittelmarkts wird künftig der Marktplatz durch eine eindeutige Raumkante gefasst. Gleichzeitig wird mit der Platzierung der überbaubaren Flächen eine abschirmende Wirkung des geplanten Baukörpers gegenüber der südöstlich anschließenden Wohnbebauung vorbereitet.

Die **Stellplatzanlagen und Sammelplätze für Einkaufswagen** sind im Sondergebiet entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in der jeweils festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Randlagen werden **nicht überbaubare Flächen** z.T. als Grünstreifen festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber Verkehrswegen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen.

Die **Gesamthöhe** des Marktgebäudes wird bedarfsgerecht und umgebungsangepasst bei höchstens 7,00 m angesiedelt. Für das Altgebäude der Gastwirtschaft werden bestandsorientiert eine Traufhöhe von maximal 8,50 m und eine Firsthöhe von maximal 13,50 m festgesetzt.

Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt nicht, diese ist bereits durch die Dimensionierung des überbaubaren Bereichs ausreichend bestimmt. Die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung und an der im Altplan festgesetzten GRZ. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zu-

fahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht eine **Überschreitung** bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,90 zugelassen.

Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können in Angebotsbebauungsplänen nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Durch eine solche Überschreitung dürfen darüber hinaus die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden. Bei vB-Plänen besteht aufgrund der fehlenden Bindung an den Festsetzungskatalog gemäß § 9(1) BauGB auch keine strikte Bindung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO, sie haben eher eine Orientierungsfunktion.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist u.a., dass sich der am Marktplatz vorhandene Nahversorger verlagern und erweitern kann. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Nebenlage des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Clarholz. Der vorliegende vB-Plan dient der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da Wohnnutzungen im Sondergebiet selbst nicht zulässig sind. Auch an die südöstlich angrenzende Wohnbebauung rückt der Lebensmittelmarkt nur geringfügig näher heran, als nach dem Altplan möglich gewesen wäre. Im vorliegenden Fall wird außerdem lediglich eine Überschreitung für versiegelte Freiflächen sowie für Nebenanlagen ermöglicht, Besonnung und Belüftung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Somit ist davon auszugehen, dass auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe können in Kerngebieten mit einer Vollversiegelung zugelassen werden. Der nördliche Teil des vorliegenden Sondergebiets ist bereits heute durch die bestehende Bebauung und die umliegenden Hof- und Stellplatzflächen stark versiegelt. In den Randbereichen, insbesondere im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Laubbäume, sieht der vB-Plan kleinere unbebaute Flächen vor und auf dem westlich angrenzenden Friedhofsgelände folgen weitere Freiflächen, die eine ausgleichende Funktion wahrnehmen.

Das Plangebiet und der Lebensmittelmarkt sind heute durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die geplanten Zufahrten leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Rahmen der angestrebten Regelung nicht gesehen.

Aufgrund des bereits nach der rechtsgültigen IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 möglichen hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der Grundstücksverhältnisse in der Ortskernlage wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und insbesondere zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Mit der Festsetzung einer **maximalen Zweigeschossigkeit** wird zum einen die übliche eingeschossige Bauweise für Lebensmittelmärkte zugelassen, zum anderen wird eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht, die zumindest in Teilbereichen mit Blick auf die Einbindung in die örtliche Maßstäblichkeit wünschenswert ist. Dies gilt insbesondere für den südwestlichen Teil des Plangebiets, der unmittelbar an der Lindenstraße im Übergang zur diagonal gegenüberliegenden zweigeschossigen Bebauung liegt. Im Norden greift die Festsetzung den Bestand auf.

b) Allgemeines Wohngebiet WA

Die Regelungen zum **Maß der baulichen Nutzung** und der **Bauweise** werden im Allgemeinen Wohngebiet bestandsorientiert aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximaler Zweigeschossigkeit und einer offenen Bauweise. Die Höhenentwicklung wird aus dem Altplan übertragen und mit einer Traufhöhe von maximal 7,00 m und einer Firsthöhe von maximal 12,50 m begrenzt.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Das bestehende Wohngebäude an der Lindenstraße wird entsprechend des Ursprungsplans mit einer angemessenen überbaubaren Fläche überplant. Die Baufelder im Bereich der geplanten Neubebauung werden nach der angrenzenden konkreten Vorhabenplanung und des damit verbundenen Grundstückszuschnitts neu geordnet. Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wird eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Südwesten mit hohem Wohnwert und günstigen Besonnungsverhältnissen ermöglicht. Der vB-Plan lässt eine geschlossene Hausgruppenbebauung zu, die besonders im nordöstlichen Bereich sinnvoll ist. Mit dieser Anordnung der künftigen Wohngebäude erfolgt eine Abschirmung der schützenswerten Außenwohnbereiche von der Anlieferung, den Mitarbeiterstellplätzen und insbesondere von der B 64. Zudem können so die lärmempfindlichen Wohnräume von den Lärmquellen abgewendet werden.

Städtebaulich begründete **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sichern eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und erlauben zudem weiteren Freiraum auf dem Privatgrundstück z.B. für Besucher-Kfz.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den vB-Plan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten sind insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums in dem zentralen Ortskernbereich. Die Regelungen orientieren sich im Sondergebiet SO an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

Sondergebiet SO

- Die zentralen Regelungen betreffen die **Fassadengestaltung von größeren geschlossenen Fassadenflächen** im **Sondergebiet SO**. Dabei werden in Anlehnung an das konkrete Vorhaben i.W. die im direkten Umfeld des Plangebiets typischen Materialien wie rote bzw. rot-bunte sowie anthrazitfarbene Klinker und helle sowie rote Putzfassaden vorgegeben. Andere Materialien werden nur untergeordnet zugelassen, um den vorhandenen Charakter des Ortskernbereichs fortzuführen. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Sicherung eines angemessenen Übergangs zu den südlich gelegenen Wohngebieten sowie der Gewährleistung einer attraktiven Gestaltung in dieser exponierten Lage direkt am Marktplatz. Regelungen zur Farbgebung und Helligkeit erfolgen dabei auf Grundlage des marktgängigen NCS-Systems. Dieses System wird zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans analog auch für lackierte Bauteile o.Ä. angewandt.

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen. Entsprechende Grundmaße werden in Anlehnung an das konkrete Vorhaben festgesetzt.

  Gemäß der konkreten Vorhabenplanung werden **drei Standfahnen** sowie nur **eine frei stehende Werbeanlage (Pylon)** mit einer maximalen Höhe von 6,60 m zugelassen. Diese freistehenden Werbeanlagen sind insgesamt an der Lindenstraße zu orientieren. Die Standfahnen sind innerhalb der mit Punktraster gekennzeichneten Fläche zulässig. Die genaue Verortung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Mit dieser Ausrichtung wird eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße und der Bahntrasse vermieden. Gestalterisch erfolgt eine angemessen Einbindung in Anpflanzungen entlang der Lindenstraße. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse des Marktbetreibers an Eigenwerbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

- Im **Sondergebiet SO** wird überwiegend das Flachdach vorgegeben. Im Bereich der alten Gastwirtschaft setzt der vB-Plan bestandsorientiert ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42°-48° fest. Auch dies dient der Einbindung in die örtliche Dachlandschaft und Maßstäblichkeit. Dem Flachdach werden diesbezüglich im Ortskernbereich Vorteile gegenüber dem bei einem Lebensmittelmarkt sonst eher üblichen flach geneigten Satteldach eingeräumt.

Allgemeines Wohngebiet WA

- Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** werden weitgehend die gestalterischen Festsetzungen der rechtskräftigen IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 wieder aufgenommen und entsprechend der aktuellen Rechtslage angepasst. Pultdächer sind bisher in der Örtlichkeit nicht entstanden; das Satteldach stellt die regionaltypische Dachform dar und ist in der Umgebung meist vertreten. Somit werden Satteldächer mit der Dachneigung von 42°-48° vorgegeben. Zudem werden bei Nebendächern,

untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung abweichende Dachneigungen zugelassen. Die Vorgaben zu Dachaufbauten werden zur Klarstellung und mit dem Ziel, diese harmonisch in das städtebauliche Gefüge zu integrieren, um die Firstoberkante von Nebendächern und den Abstand der Schnittlinie der Gaube vom First ergänzt. Die ursprünglich vorgesehene Beschränkung auf Einzelgauben wird mit dem Ziel der Nachverdichtung im Gebäudebestand herausgenommen. Mit diesen Vorgaben zur Dachgestaltung erachtet die Gemeinde die nachbarlichen Belange als angemessen berücksichtigt.

Darüber hinaus wird eine neue Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** in den vB-Plan aufgenommen. Sie ermöglicht die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Darüber hinaus wird die Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden** aktualisiert. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck zu erhalten. Holzblockhäuser werden ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden. Die bestehenden Gebäude haben rote Klinkerfassaden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.

Bei der vorliegenden Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen** für den überplanten Altbestand zugelassen werden können.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Grundlegende Gestaltungsvorgaben sichern bei kleinen Straßenquerschnitten und kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung und der Durchgrünung des Gebiets werden Einfriedungen nur als Laubhecken zugelassen. Rückwärtig sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Vor dem Hintergrund der Abschirmung sind unmittelbar entlang der Anlieferungszufahrt auch andere Einfriedungen wie Holz, Stein oder Gabbionen in Kombination mit Hecken zulässig.

Insgesamt werden die Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. seiner rechtskräftigen IV. Änderung zur inhaltlichen Verdeutlichung redaktionell überarbeitet.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Lebensmittelmarkts für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt i.W. über zwei Anschlüsse an die südwestlich verlaufende Lindenstraße. Die Lindenstraße hat die Funktion einer wichtigen innerörtlichen Verbindungsachse und dient zudem als (Wohn-) Sammelstraße für die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete. Sie führt Richtung Norden direkt auf die Beelener Straße (B 64); im Süden trifft sie auf die Samtholzstraße (K 13), die dann im weiteren Verlauf auch auf die Bundesstraße führt. Damit ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicher gestellt.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bahntrasse setzt der vB-Plan einen Bereich **ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang** fest. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden die bestehenden privaten Bahnübergänge im Zuge der Planrealisierung geschlossen. Die Festsetzung hat dann klarstellenden Charakter.

Die **LKW-Anlieferung** erfolgt i.W. über eine Ein- und Ausfahrt südöstlich des geplanten Lebensmittelmarkts, der Ladevorgang findet am nördlichen Rand des Gebäudes statt. Nach Angaben der Vorhabenträgerin ist täglich mit neun Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt und zwei für den Backshop zu rechnen. Zudem erfolgt die Fleischanlieferung an einer separaten Ladestation unmittelbar an der Lindenstraße im Süden des Markts. Hier ist eine Lieferung am Tag zu erwarten. Durch die Verortung der wesentlichen Anlieferungsvorgänge an die Rückseite des Gebäudes wird eine Beeinträchtigung des Kundenverkehrs vermieden.

Die sechs **Mitarbeiterstellplätze** sind im Nordosten des Plangebiets am Ende der Lieferzufahrt angeordnet. Die **Kunden** parken im Nordwesten im Bereich der erweiterten Stellplatzanlage mit etwa 17 Stellplätzen. Dort ist zum einen eine Verbindung zum bestehenden großflächigen Parkplatz angelegt und zum anderen liegt im Süden an der Lindenstraße eine direkte Ein- und Ausfahrt. Der vB-Plan setzt entsprechend große Stellplatzflächen fest. Durch diese Anordnung und Trennung der Stellplätze ist ein guter Abfluss der Kundenverkehre gewährleistet.

Die vorliegende vorhabenbezogene Planung ist durch das Ing.-Büro Röver aus **verkehrsplanerischer Sicht geprüft** worden[11]. Der Untersuchung liegt die Annahme zugrunde, dass der bestehende Discounter, der heute neben dem sich verlagernden Lebensmittelvollsortimenter liegt, seine Verkaufsflächen um 300 m² erweitert und zudem ein Filialist in den bei Planrealisierung leer gezogenen Gebäudeteil zieht. Die künftige Nutzung der bisherigen Flächen des Lebensmittelvollsortimenters ist noch nicht abschließend geklärt.

Die Vergrößerung der gesamten Verkaufsflächen erzeugt zusätzliche Verkehre. Da beide Einzelhandelseinrichtungen aber bereits am Ort etabliert sind, schlägt die Erhöhung der Kundenbewegungen nur zu 1/3 in der Berechnung nieder. Insgesamt werden durch das geplante Objekt und die angenommenen Umnutzungen 400 Kfz/Tag zusätzlich erzeugt. Daraus ergibt sich ein Spitzenstundenwert von 48 Wegen/h, d.h. es fahren 24 Fahrzeuge zur Stellplatzanlage und 24 verlassen das Gelände.

Nach einer Zählung aus 2008 (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV, Aachen) liegt die Belastung der Lindenstraße im südlichen Abschnitt in der Spitzenstunde derzeit bei etwa 170 Kfz/h, im Bereich des Marktplatzes bei rd. 260 Kfz/h. Nach Einschätzung des Gutachters sind die zu erwartenden Verkehre aufgrund dieser bereits heute bestehenden Frequentierung als unschädlich zu bewerten. Es wird keine nachteilige Wirkung auf den Verkehrsfluss erwartet. Selbst für den Fall der Schließung des Bahnübergangs Lindenstraße und der damit verbundenen Mehrbelastung des südlichen Abschnitts der Lindenstraße (rd. 1.000 Fahrzeuge am Tag) bietet der Straßenraum ausreichend Kapazitäten.

Die Erschließung der geplanten **Parkplätze** ist gesichert, alle vorgesehenen Fahrbeziehungen sind möglich. Die **Anfahrbarkeit der Anlieferung** wurde mittels digitaler Schleppkurven überprüft, hier bestehen nach Aussagen des Ing.-Büros Röver keine Probleme. Der Bau des geplanten Lebensmittelmarkts und der zugehörigen Zu- und Abfahrten steht einem möglichen Umbau der Lindenstraße nicht entgegen. Zu- und Abfahrten für PKW- (Kunden) und LKW-Verkehre (Anlieferung) sind für verschiedene Planfälle untersucht worden, Konflikte werden nicht gesehen.

Zusammenfassend bestehen nach Einschätzung des Gutachters gegen den geplanten Erweiterungsbau für einen Lebensmittelmarkt an der Lindenstraße **aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken**.

Das **Allgemeine Wohngebiet** WA wird in Anlehnung an die rechtsgültige IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die von der Lindenstraße auf die parallel zur Bahntrasse verlaufende Südstraße führt. Die Straßenbreite von 6,50 m ermöglicht eine angemessene Gliederung mit einzelnen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Mit der neuen Wegeführung werden die Durchlässigkeit der angrenzenden Wohnbebauung und die Anbindung an den Ortskern gestärkt.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 72 auf der Lindenstraße, die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe am Friedhof. Die Entfernung zum Bahnhof

[11] Verkehrliche Untersuchung zum vB-Plan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand Oktober 2011.

beträgt etwa 400 m, worüber die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster sichergestellt ist.

4.5 Immissionsschutz

a) Schallschutz

Gewerbelärm

Bei der Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarkts innerhalb des Ortskernbereichs ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders die Stellplatzanlage einschließlich der Abstellflächen für Einkaufswagen, die Warenanlieferung sowie die Kühl- und Lüftungstechnik des Gebäudes. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld ein **schalltechnisches Gutachten** eingeholt worden[12]. Es geht von folgenden **Rahmenbedingungen** aus:

- Beschränkte Markt-Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 8:00 Uhr und 21:00 Uhr,
- Durchgehend betriebene Kälteanlagen am Gebäude im Bereich der Anlieferung,
- Ca. 2.700 Kunden-PKW-Bewegungen pro Tag im Zeitraum zwischen 8:00 Uhr und 21:00 Uhr – Keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit,
- Warenanlieferung: eine Fleischanlieferung und neun sonstige Anlieferungen, zwei Anlieferungen für den Backshop,
- Mindestens eine Sammelstelle für Einkaufswagen.

Unter Berücksichtigung dieser Betriebsabläufe kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**: Die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm werden nachts an allen umliegenden Immissionsorten (bestehende Wohnnutzungen) eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Tagsüber hingegen werden die Immissionsrichtwerte an den Orten I1, I4 bis I7 ohne Ergreifen lärmmindernder Maßnahmen überschritten. Die Ursachen hierfür sind die Pegel der Ladetätigkeiten, der Wechsel des Müllcontainers sowie das Zusammenschieben der Einkaufswagen.

Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich der bestehenden südöstlich angrenzenden und der nördlich der Bundesstraße liegenden Wohngrundstücke (Allgemeines Wohngebiet WA, 55/40 tags/nachts) sind **lärmmindernde Maßnahmen** durchzuführen. Als erste Maßnahme ist die durchgehend eingeschaltete **Kälteanlage** mit einem mittleren Schall-Leistungspegel LWA von maximal 70 dB(A) auszustatten. Als weitere Schallschutzmaßnahme ist die Einhausung der **Warenanlieferung** einschließlich des Müllcontainers erforderlich. Eine Öffnung der Warenanlieferung ist nur nach Südosten hin möglich. Die Einfügungsdämpfungsmaße der Wände und des Daches müssen bei $D_e \geq 25$ dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50 %

[12] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte – V. Änderung, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 06.06.2011

hochabsorbierend auszuführen. Darüber hinaus ist der Sammelplatz für **Einkaufswagen** im Bereich der Stellplätze mit geschlossener Rückwand insgesamt einzuhausen. Zudem sind die Einkaufswagen mit Kunststoff-Körben anstatt mit Metall-Körben zu verwenden. Zur Vermeidung von dauerhaften Park- und Ladegeräuschen werden die Stellplätze südöstlich des Lebensmittelmarkts angrenzend an die Bahnflächen als **Mitarbeiterstellplätze** festgesetzt.

Der **vB-Plan** beschränkt zudem in der Definition der Nutzungsart des Sondergebiets die **Öffnungszeiten** auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Nach Prüfung des Schallgutachters ist die Ausweitung der Öffnungszeiten über die im Gutachten zugrunde gelegten Rahmenbedingungen (s.o.) hinaus möglich. Die sog. ruhebedürftige Zeit liegt in den Morgenstunden zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr, so dass diese durch die vorgesehene Öffnungszeit nicht gestört wird. Die Ausdehnung der Öffnungszeit in den Abendstunden bis 21:30 Uhr verhindert weiterhin eine Nutzung der Parkplätze durch Kunden und Mitarbeiter in den Nachstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), so dass die Anwohner nicht während der geschützten Nachtzeit durch Parkplatz- und Ladegeräusche gestört werden. Durch die Flexibilisierung der Öffnungszeiten ist zudem insgesamt nicht mit einer Erhöhung der Kundenmenge zu rechnen, es erfolgt lediglich eine Entzerrung. Die insgesamt dem Schallgutachten zugrunde gelegte Kundenmenge ist nach Angaben des Gutachters ausreichend dimensioniert. Somit erachtet die Gemeinde die Ausdehnung der Öffnungszeiten für vertretbar.

Liefertätigkeiten werden auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) begrenzt. Zudem setzt der vB-Plan die **Einhausung** der Warenanlieferung und des Sammelplatzes für Einkaufswagen sowie die Art der Einkaufswagen vorhabenbezogen konkret fest. Darüber hinaus wird für die Kälteanlage der im Gutachten geforderte Schall-Leistungspegel vorgegeben. Weitergehende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag und die Baugenehmigung aufzunehmen. Mit den aufgeführten und im vB-Plan verankerten Maßnahmen werden an allen **bestehenden Immissionsorten im Umfeld des geplanten Lebensmittelmarkts** die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete WA zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

In der zeichnerischen Darstellung der Geräusch-Immissionen nach Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen wird deutlich, dass im Bereich des **überplanten und neu geordneten Allgemeinen Wohngebiets** WA in der Nähe der Anlieferung tagsüber hohe Lärmwerte erreicht werden. Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass im Bereich des westlichen Baufelds die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 (Allgemeines Wohngebiet WA, 55 dB(A)) auch tagsüber eingehalten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen hier i.W. bei $\leq$50 dB(A). Im Bereich der östlichen überbaubaren Fläche hat der Schallgutachter Beurteilungspegel von vorwiegend $\leq$55 dB(A) errechnet. Im Nordosten im unmittelbaren Nahbereich der Mitarbeiterstellplätze und der Rangierfläche zur Anlieferung sind Beurteilungspegel von bis zu $\leq$60 dB(A) ermittelt worden.

Somit werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 (Allgemeines Wohngebiet WA, 55 dB(A)) im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets tagsüber eingehalten. Ausgenommen ist der nordöstliche Randbereich der Baufelder. Hier werden jedoch die Immissionsrichtwerte nach TA

Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 für **Mischgebiete** (MI, 60 dB(A)) tagsüber eingehalten. In Mischgebieten ist ebenfalls grundsätzlich Wohnen ohne Einschränkungen und damit „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich. Diese Auffassung wird auch durch die Ausführungen im BauNVO-Kommentar (§ 1 Rd. 46 ff.)[13] belegt. Vor diesem Hintergrund wird nach aktuellem Kenntnisstand von aktiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. der Errichtung von Lärmschutzwänden entlang des Parkplatzes und der Anlieferung, abgesehen. Darüber hinaus lässt der vB-Plan entlang der Anlieferung und des Parkplatzes grundsätzlich bauliche Einfriedungen (z.B. Mauern) im Rahmen der Vorgaben der Landesbauordnung zu.

Mit dem Ziel der verträglichen Einbindung des geplanten Lebensmittelmarkts im Übergang zu den südlich angrenzenden Wohngebieten werden die neu geordneten Baufelder parallel zur Bundesstraße angeordnet. Durch die Lage des Lebensmittelmarkts nördlich der geplanten Wohnbebauung können die Wohngebäude somit nach Südwesten ausgerichtet werden. Durch diese Ausrichtung wird zumindest die auch empfundene Beeinträchtigung durch die Marktnutzung verringert. Besonders im östlichen Bereich wäre eine Bebauung mit einer geschlossenen Hausgruppe aus Lärmschutzgründen sinnvoll; auch eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern kann aufgrund der Eigenabschirmung durch die neuen Gebäude die Außenwohnbereiche im Südwesten vor dem Gewerbelärm des Markts – der durch die Anlieferung schützen.

Die zulässigen **Spitzenpegel** (Tages-Richtwerte + 30 dB(A), Nachtrichtwerte + 20 db(A)) werden bei den vorliegenden Entfernungen eingehalten, die Situation wird nach bisherigem Kenntnisstand als unkritisch bewertet. Die mit der Vorhabenplanung verbundene geringfügige Erhöhung der Frequentierung der umliegenden Straßen verursacht aufgrund der bestehenden **Verkehrslärm-Situation** weder eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) am Tag noch eine Überschreitung der Tagesimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Somit sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erforderlich.

Verkehrslärm durch öffentlichen Verkehr

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind an diesem innerörtlichen Standort **Schallimmissionen durch öffentlichen Verkehr** bedeutsam, diese wirken besonders von Nordosten auf die Flächen ein. Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahntrasse Bielefeld-Münster und die stark frequentierte B 64, im Westen begrenzt die Lindenstraße das Plangebiet. Mit dem Ziel der verträglichen Einbindung der Wohnbebauung ist im Rahmen des Planverfahrens ergänzend ein **schalltechnisches Gutachten** zur Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen durch öffentlichen Verkehr eingeholt worden[14].

Die schalltechnische Untersuchung hat für die **Bahntrasse Bielefeld-Münster** entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen (34 Züge tags, vier Züge nachts, 50 m Zug-

[13] Fickert, Prof. Dr. H. C.; Fieseler H. (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage. Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer GmbH.

[14] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte – V. Änderung, Teil: Lärm von öffentlichen Verkehrswegen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 22.11.2011.

länge, zulässige Streckengeschwindigkeit: 60 km/h) Emissionspegel von 48,8 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts ermittelt.

Nach einer Zählung aus 2008 (Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV, Aachen) liegt die **durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke** (DTV) der B 64 bei 12.700 Kfz/24 h mit einem LKW-Anteil von 15,6 % tags und 27,7 % nachts. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Lindenstraße liegt bei 3.600 Kfz/24 h, hier fahren tagsüber 10 % und nachts 3 % LKWs.

Die schalltechnische Untersuchung hat auf diesen Grundlagen zum **Verkehrslärm** ergeben, dass **zur Tagzeit** am nordöstlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) erreicht werden können. Für den überwiegenden Teil der Fläche werden tags Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. **Zur Nachtzeit** wird weiterhin eine Belastung des nordöstlichen Randstreifens mit bis zu 60 dB(A) errechnet, im Plangebiet werden vorwiegend Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) ermittelt.

Somit werden insgesamt die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) für **Allgemeine Wohngebiete** WA überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) werden ebenfalls noch überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV für **Mischgebiete MI** (64/54 dB(A) tags/nachts) werden jedoch zum überwiegenden Teil eingehalten. Ausschließlich im Nordosten an den künftigen Gebäudefassaden werden voraussichtlich die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete MI nachts nicht vollständig eingehalten.

In Mischgebieten MI ist grundsätzlich Wohnen ohne Einschränkungen und damit „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich. Der Schallgutachter verdeutlicht, dass die ermittelten Pegel, die höher als idealtypisch sind und unterhalb der gesundheitlichen Gefährdungsschwelle liegen, zwar grundsätzlich gesunden Wohnverhältnissen entsprechen, aber einen – gemessen an den idealtypischen Pegeln – belästigenden Charakter aufweisen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen ergriffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen. Somit verbleibt die Option des **passiven Schallschutzes**. Zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter im vorliegenden Planverfahren unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel **Lärmpegelbereiche** ermittelt. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche III bis V. In allen Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen an die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Tabelle 8) zu Grunde zu legen. Auf dieser Basis werden für die Lärmpegelbereiche III bis V **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt; dort sind bauliche Maßnahmen entsprechend der konkreten Ausführung zu dimensionieren. Ergänzend wird auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

Darüber hinaus berücksichtigt der vB-Plan die Verkehrslärmsituation wie folgt. Die Baufelder des Allgemeinen Wohngebiets WA sind aufgrund der Lage der Mitarbeiterstellplätze von der Bundesstraße und der Bahntrasse abgerückt; zudem werden zwischen den Stellplätzen und den Wohngrundstücken als Zäsur eine Schnitthecke und Einzelbäume festgesetzt. Die geplanten Baufelder werden mit dem Ziel der Abschir-

mung von den verkehrlichen Lärmquellen (B 64 und Bahntrasse) parallel zur Bundesstraße angeordnet. Besonders im Bereich des nordöstlichen Baufensters ist eine Bebauung mit einer **geschlossenen Hausgruppe** sinnvoll, um damit eine Riegelabschirmung zu erreichen. Der vB-Plan schlägt diese Bauform vor, zudem lassen die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der offenen Bauweise eine Hausgruppenbebauung zu. Für die konkrete **Grundrissaufteilung** einer Hausgruppeneinheit bedeutet es, dass auf der nordöstlichen, straßenzugewandten Gebäudeseite im Erdgeschoss z.B. Küche, Gäste-WC und/oder Treppenaufgang angeordnet werden können. Im Obergeschoss könnten in dem Bereich das Bad und/oder ein Arbeitsraum und wiederum der Treppenaufgang liegen. Die lärmempfindlichen Schlaf- und Aufenthaltsräume sind dann geschützt nach Südwesten ausgerichtet.

Hinsichtlich des **Freiflächenschutzes** (Gartennutzung etc.) ist festzuhalten, dass die Wohngartenbereiche an der lärmabgewandten Seite der Gebäude vorgesehen sind. Es erfolgt durch die geplanten Gebäude eine Eigenabschirmung der südwestlich gelegenen geschützten Außenwohnbereiche. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden hier sicher eingehalten, wie die Anlage 3 des Schallgutachtens an den südöstlich bestehenden Gebäuden verdeutlicht. Da im Mischgebiet Wohnen – auch mit den entsprechenden Außenwohnbereichen – allgemein zulässig ist, wird von einer insgesamt verträglichen Situation, auch hinsichtlich des Freiraumschutzes, ausgegangen.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets WA ist eine starke Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr vorhanden, aber bereits die rechtskräftige IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 setzt südlich des geplanten Lebensmittelmarkts ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Die überbaubare Grundstücksfläche rückt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vB-Plans nicht näher an die Verkehrstrassen heran. Es erfolgt **keine Neuausweisung**, sondern eine Neuordnung des Allgemeinen Wohngebiets WA.

In der **Gesamtschau** erachtet die Gemeinde die Neuordnung des Allgemeinen Wohngebiets südöstlich des geplanten Lebensmittelmarkts weiterhin als sinnvoll. Es erfolgt eine Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortskern. Bestandsbebauungen werden berücksichtigt und bauliche Ergänzungen geordnet. Dabei wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der starken Lärmvorbelastungen gewahrt werden können. Berücksichtigt werden dabei insbesondere auch die aufgrund des Verkehrslärms getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz/schallgedämmten Lüftungsanlagen bei Schlafräumen, die eine angemessene Wohnruhe in den Gebäuden gewährleisten. Die Gemeinde geht davon aus, mit der Planung die Immissionsschutzbelange aller Betroffenen an dem vorgeprägten zentralen Standort angemessen zu berücksichtigen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander bei besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche einerseits und der Zielsetzung einer stadträumlich harmonischen Integration des Sondergebiets im Übergangsbereich zwischen Ortskern und Wohnsiedlungsbereichen andererseits werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des vB-Plans für angemessen erachtet. Weitere Detailanforderungen aufgrund der Auswirkungen des Gewerbelärms durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts können, sofern erforderlich, im Durchführungsvertrag und im Genehmigungsverfahren geregelt werden.

b) Sonstige Immissionen

Störende gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Immissionen sind im vorliegenden Plangebiet aufgrund der zentralen Ortskernlage nicht relevant.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschl. Schmutzwasser** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung der Tonnen an der Lindenstraße. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Endausbau werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

- Entlang der Lindenstraße verläuft innerhalb der privaten Flächen ein **1-kV-Straßenbeleuchtungskabel** der RWE Deutschland AG. Diese Schwachstromleitung ist zur vollständigen Information in den vB-Plan eingetragen. Sie ist zu erhalten oder ggf. einvernehmlich umzulegen. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Im Einzelfall sind Baumschutz- bzw. Leitungsschutzmatten einzubauen. Im Zuge der Planrealisierung ist eine Abstimmung mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Münster, durchzuführen. Der vB-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

- Im Südosten des Plangebiets verläuft i.W. innerhalb der privaten Flächen eine **Telekommunikationslinie** der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Sie ist im Zuge des Straßenausbaus und weiterer baulicher Maßnahmen zu sichern. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Die Telekommunikationslinie wird zur vollständigen Information in die Plankarte aufgenommen.

- Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die im Südwesten verlaufende Lindenstraße und die neue Planstraße gesichert werden. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet weiterhin eine **Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für 2 Stunden** zur Verfügung stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen[15].

[15] www.kreis-guetersloh.de/bindata download/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf

b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche **Versickerung des Niederschlagswassers** ist auf den bereits überwiegend seit einigen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut sowie zu einem großen Anteil aufgrund der gewerblichen Vornutzung versiegelt. Die Flächen sind entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. In der Lindenstraße besteht eine Trennkanalisation, so dass das auf den gesamten Flächen anfallende Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal getrennt abgeleitet werden kann. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll daher verzichtet werden.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des Ortsteils Clarholz und ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Im mittleren Bereich ist eine Pferdeweide mit wenigen Einzelbäumen angelegt. Nördlich der Gastwirtschaft stocken zwei alte, standortgerechte, heimische Laubbäume. Ein direkter Bezug zum freien Landschaftsraum besteht nicht. Da sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden, sind keine konkreten Vorkehrungen im vB-Plan zu treffen.

Darüber hinaus beinhaltet der Ursprungsplan z.T. grundstücksbezogene, grünordnerische Festsetzungen, die inzwischen weitgehend umgesetzt wurden. Im Bereich der ursprünglich zentral geplanten Stellplätze waren Einzelbäume vorgesehen, die nun aufgrund der vorliegenden Vorhabenplanung nicht mehr zum Tragen kommen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge wird eine Übernahme in den Änderungsplan nicht mehr für notwendig erachtet. Die **entlang der Lindenstraße** ursprünglich vorgesehenen Anpflanzungen mit Hecken und Einzelbäumen werden im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts wieder aufgenommen. Damit ist die Eingrünung des Gebäudekomplexes entlang der Straßenachse gewährleistet.

Die im Norden bestehenden alten Laubbäume sind bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand IV. Änderung) zum Erhalt festgesetzt ist. Im Zuge der vorliegenden V. Änderung werden die vorhandenen **standortgerechten, heimischen Laubbäume** eingemessen und weiterhin planerisch gesichert. Entlang der Bahntrasse ist in Anlehnung an die vorhandenen Heckenstrukturen im Bereich des Marktplatzes eine durchgängige mindestens einreihige **Hainbuchenhecke** festgesetzt. In Kombination mit Einzelbäumen werden die geplanten Mitarbeiterstellplätze optisch abgegrenzt.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet liegt im Ortskern von Clarholz und ist bereits seit vielen Jahren teilweise bebaut. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist bereits mit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans getroffen worden. Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Mit der vorliegenden V. Planänderung werden die überbaubaren Flächen in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung neu geordnet. Eine angemessene Nachverdichtung und Umnutzung der aktuell z.T. untergenutzten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge wird ermöglicht. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende V. Planänderung nicht verursacht. Somit trägt die Gemeinde diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich erachtet.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[16] zu Grunde zu legen.

Die rechtskräftige IV. Änderung lässt bereits eine weitgehend vollständige Versiegelung des Plangebiets durch Bebauung, Verkehrsflächen und Parkplätze zu. Eine Realisierung der vorgesehenen Bebauung ist bisher nur teilweise erfolgt, die zentral gelegenen Flächen wurden bisher nicht versiegelt. Durch die Planung könnte es insbesondere mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung von Gebäuden sowie Herstellung neuer Verkehrswege und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung).

Aufgrund der mit der Planung verbundenen Versiegelung kommt es zu einem Verlust der bisherigen zentralen Freifläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der deutlichen Störeinflüsse durch Gewerbe- und Wohnnutzungen, die Frequentierung der Stellplätze und der angrenzenden Straßen (besonders B 64) sowie der Bahntrasse ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits z.B. in Richtung der südwestlich angrenzenden Grünfläche im Bereich des Friedhofs ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden ggf. von sogenannten „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden haben bisher keine anderen Erkenntnisse oder ergänzenden Hinweise im Planverfahren mitgeteilt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt

[16] 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.

werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Sicherung der Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmittelmarkts am Marktplatz und die städtebauliche Neuordnung der angrenzenden Flächen im Clarholzer Ortsteilzentrum. Die Nachverdichtung im Innenbereich betrifft eine Fläche, die bereits gemäß Ursprungsbebauungsplan Nr. 213 und seiner rechtskräftigen Änderungen überplant worden ist. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche somit für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert. Sie werden von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt, ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Der vorliegende vB-Plan Nr. 213 – V. Änderung überplant einen Teilbereich des seit Ende der 1970er Jahre bestehenden Ursprungsplans Nr. 213 und seiner rechtskräftigen IV. Änderung. Bisher wurde die Fläche nicht nach den noch geltenden Planungs-

zielen vollständig entwickelt. Sie ist i.W. durch die bestehende Gastwirtschaft im Norden, den Baustoffhändler an der Bahntrasse, die zentral gelegene Pferdeweide und das Mehrfamilienwohnhaus an der Lindenstraße geprägt. Der vorliegende vB-Plan verfolgt die Ziele der Weiterentwicklung eines bestehenden zentral gelegenen Lebensmittelmarkts und zudem der Neuordnung der unmittelbar angrenzenden Flächen. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand keine großflächigen neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerörtlichen Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf.

Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Aufgrund der Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmittelmarkts ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme von Verkehr auf der Lindenstraße und dem vorhandenen Parkplatz zu rechnen, so dass eine deutliche Mehrbelastung durch Abgase nicht zu erwarten ist.

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

6. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m²*
Sondergebiet SO, davon	**5.170**
- Fläche für Stellplatzanlagen	910
- Fläche für Sammelplatz für Einkaufswagen	15
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	750
- Rest: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.475
Allgemeines Wohngebiet WA	**2.730**
Straßenverkehrsfläche	**745**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**8.645**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vB-Plan Nr. 213“Clarholz-Mitte“ – V. Änderung ist durch den Gemeinderat am 13.04.2011 (V-53/2011) gefasst worden. Im September/Oktober 2011 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 28.11.2011 (V-170/2011) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

(Die Angaben zum Ablauf des Verfahrens werden im Zuge der Planaufstellung kontinuierlich ergänzt.)

b) Planentscheidung

Die vorhabenbezogene V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ regelt die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Clarholzer Ortskerns. Sie dient der Sicherung des Bestands und der erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für einen Lebensmittemarkt am Marktplatz im Ortsteilzentrum Clarholz. Wesentliches Planungsziel ist hier die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange in dem zentralen Bereich. Die Planung entspricht damit den Zielen des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vom Mai 2010. Konkret wird das Ziel der Sicherung des bedarfsorientierten Ausbaus des Nahversorgungsangebots im Clarholzer Ortskern unterstützt. Ein weiteres Ziel der Planung stellt die Neuordnung

und Mobilisierung der südöstlich angrenzenden Flächen dar, die weiterhin als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen.

Herzebrock-Clarholz, im November 2011