



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“

Juli 2013

Vorhabenträgerin:

Peter Schlösser GmbH & Co.KG
Schlösserweg 14
33442 Herzebrock-Clarholz

Projektplanung:

GJL Architekten BDA
Isselhorster Straße 214
33335 Gütersloh

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. 260 „Schlösserweg“

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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 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: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 19.03.2013, und ergänzende E-Mail vom 22.03.2013.
- A.2 Ergänzende Stellungnahme zur Verwendung lärmarmen Einkaufswagen; Lichtimmissionen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 07.03.2013.
- A.3 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 17.10.2012.
- A.4 Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 25.03.2013.
- A.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.
- A.6 Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.
- A.7 Städtebauliche Wirkungsanalyse weiterer Lebensmitteleinzelhandelsansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Januar 2012.
- A.8 Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelhandelsansiedlungen 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.9 Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Überprüfung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Clarholz“, April 2013, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 260 „Schlösserweg“ mit einer Größe von insgesamt etwa **1,4 ha** liegt im Zentrum des Ortsteils Clarholz. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten von der Beelener Straße (B 64),
- Im Westen von der Marienfelder Straße (L 806),
- Im Norden durch den Schlösserweg sowie die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Marienfelder Straße und der Straße Wulfbreite,
- Im Nordosten durch die vorhandene Wohnbebauung an der Kirchstraße und
- Im Südosten durch die Bebauung an der Holzhofstraße.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

Gemäß § 12(4) BauGB können einzelne Flächen **außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans** in den vB-Plan einbezogen werden. Dies kommt nur in Betracht, wenn es aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Der vorliegende vB-Plan Nr. 260 überplant nördlich des Schlösserwegs drei Grundstücke und nordöstlich des geplanten Vorhabens ein weiteres Grundstück.

Das südlich des Schlösserwegs gelegene Wohngrundstück stellt das Grundstück des Vorhabenträgers dar und wurde durch die vorliegende Vorhabenplanung in weiten Teilen in Anspruch genommen. Das ursprüngliche Wohngrundstück wurde deutlich verkleinert. Mit dem Ziel, die verbleibende Restfläche städtebaulich zu ordnen und die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks mit Blick auf die künftig unmittelbar angrenzende massive Gebäudekubatur zu steuern, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, diese unmittelbar von der Vorhabenplanung betroffenen Teilfläche ebenfalls zu überplanen.

Das nördliche Grundstück nördlich des Schlösserwegs stellt eine Teilfläche des ehemals i.W. auf dem Vorhabengrundstück angesiedelten Fleisch verarbeitenden Gewerbebetriebs dar. Hier waren u.a. Stellplätze angelegt. Da mit der Planung insgesamt das Planungsziel verfolgt wird, die innerörtliche Gewerbebranche zu reaktivieren und zu mobilisieren, wird diese Fläche als Teil der ehemaligen Gewerbefläche einbezogen. Hier erfolgt eine städtebauliche Ordnung mit dem Ziel, die künftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld verträglich einzubinden. Das Erfordernis hierzu ergibt sich gerade unmittelbar aus der Vorhabenplanung, die nur die südlich des Schlösserwegs gelegene Fläche des ehemaligen Gewerbestandorts einbezieht.

Die weiteren Flächen am Schlösserweg werden in den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 260 einbezogen, um mit einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB zur inhaltlichen Klarstellung zu verdeutlichen, dass diese Grundstücke von der

Planung unmittelbar betroffen sind und die Anwohner mit Gewerbelärmeinwirkungen bis 58 dB(A) durch das Vorhaben rechnen müssen. Zudem wird die gegebene Verkehrslärmvorbelastung auf dem zur Landesstraße zugewandten Grundstück gekennzeichnet. Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist im Sinne einer sachgerechten Behandlung der Immissionsschutzbelange in dieser innerörtlichen Gemengelage angemessen und verhältnismäßig.

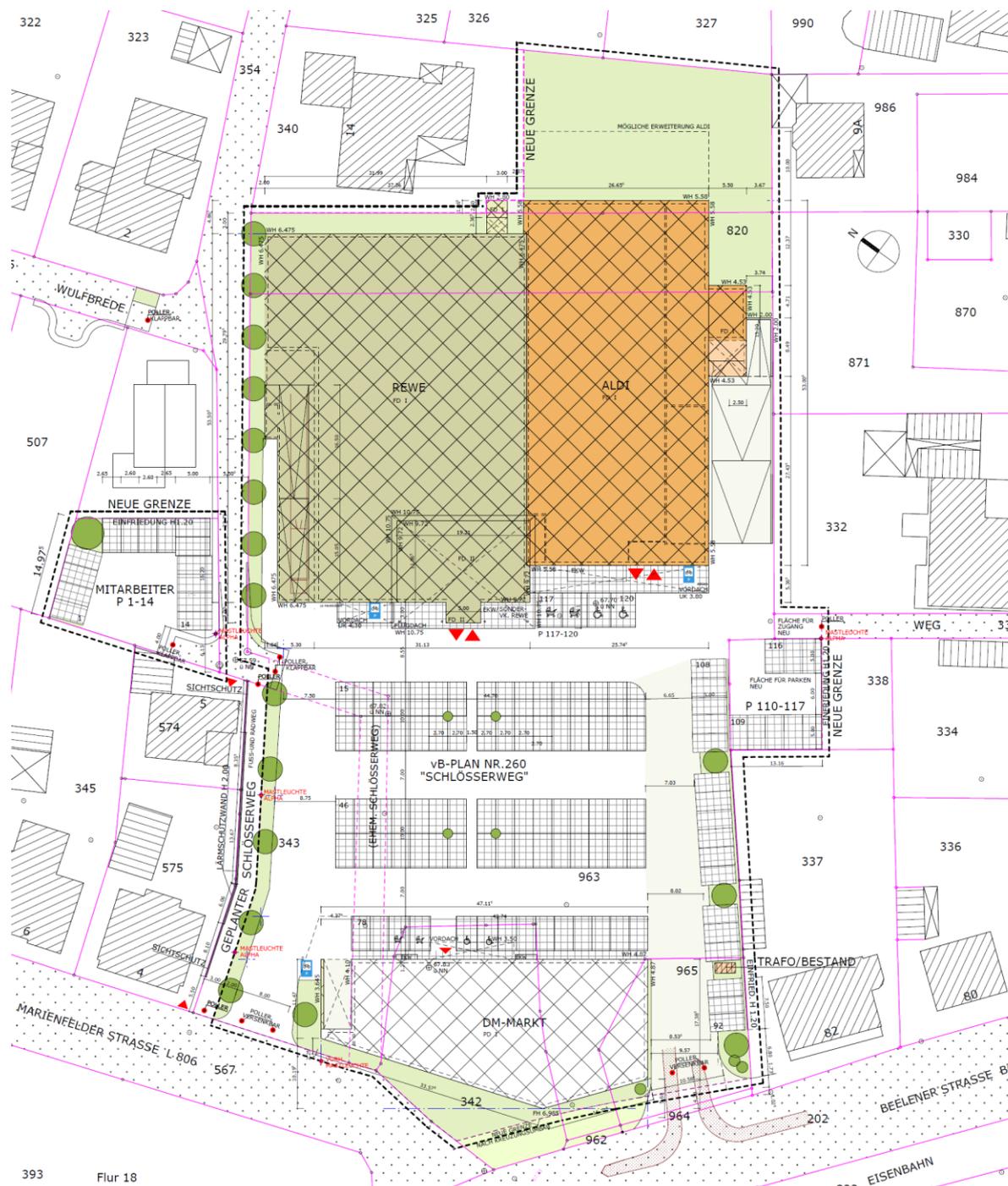
2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Konkreter Planungsanlass für den vorliegenden vB-Plan Nr. 260 ist die **Absicht von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und einem kleinflächigen Drogeriemarkt**, sich im Bereich der bisher gewerblich-industriell genutzten Fläche im Ortskern neu anzusiedeln. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur frühzeitigen Beteiligung im Herbst 2011 beschränkte sich das konkrete Vorhaben auf einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie einen Schuh- und Textilfachmarkt. Die Produktion der ehemals Fleisch verarbeitenden Firma ist vor einigen Jahren eingestellt worden. Die vorhandenen Firmengebäude stehen zurzeit leer und sollen im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden. Die zentral gelegene Fläche soll insgesamt reaktiviert und neu geordnet werden.

Im rückwärtigen Bereich sollen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² mit integrierter Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 100 m² und ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² errichtet werden. Während sich der Lebensmittelvollsortimenter neu im Ortsteil Clarholz niederlässt, wird der Discountmarkt vom Marktplatz an den neuen Standort verlagert. 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 Discountmarkt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 625 m² auf 1.050 m² an. Im vorderen Bereich an der Beelener Straße soll ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² entstehen. Zwischen den Gebäuden ist zentral eine große zusammenhängende Stellplatzfläche für die Kunden vorgesehen. Nördlich des Schlösserwegs wird ergänzend eine Stellplatzfläche für Mitarbeiter angelegt. Der nachfolgende **Lageplan** des Lebensmittelmarkts (Stand: Mai 2013) stellt das geplante Vorhaben dar:



Lageplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts der Peter Schlösser GmbH & Co. KG, GJL Architekten, Gütersloh, Stand: Juni 2013 (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 Zentrenkonzept**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 Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und eines Drogeriemarkts sowie der Verlagerung des bisher am Markt ansässigen Discountmarkts ist die geplante Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters am Marktplatz von Bedeutung. Zudem stand insbesondere bis Ende 2012 eine wiederkehrende Anfrage für die Wiederinbetriebnahme des früheren Lebensmittelmarkts an der Marienfelder Straße/Ecke Nordstraße im Raum. Die vor kurzer Zeit erfolgte Ansiedlung des Discountmarkts an der Beelener Straße hat die Wettbewerbssituation weiter verschärft. Darüber hinaus stellt die Schließung des Drogeriemarkts an der Lindenstraße (2012) eine weitere relevante Entwicklung im Clarholzer Einzelhandel dar.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine **Stellungnahme zur Einordnung und Bewertung dieser Lebensmitteleinzelhandelsan-**

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

siedlungen in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept² eingeholt. Aufgrund von Einwendungen der umliegenden Kommunen Beelen und Oelde hinsichtlich möglicher Kaufkraftabflüsse aus ihren Orten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde diese Stellungnahme in eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11(3) BauNVO bereits im Januar 2012³ ausgearbeitet. Unter Berücksichtigung aller Vorhaben hat der Gutachter eine Bewertung der Gesamtsituation und zu den einzelnen Vorhaben vorgenommen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur frühzeitigen Beteiligung im Herbst 2011 beschränkte sich das dem vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ zugrunde liegende Vorhaben auf die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines Schuh- und Textilfachmarkts. Inzwischen hat sich das Vorhaben wie oben erläutert deutlich verändert; zum einen hat sich das Gesamtvolumen der geplanten Verkaufsfläche im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vergrößert, zum anderen wird nun auch die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel als Hauptsortiment des Drogeriemarkts angeboten. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs zur Offenlage eine **Überarbeitung und Ergänzung der städtebaulichen Wirkungsanalyse**⁴ erforderlich, um die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11(3) BauNVO ermitteln und bewerten zu können.

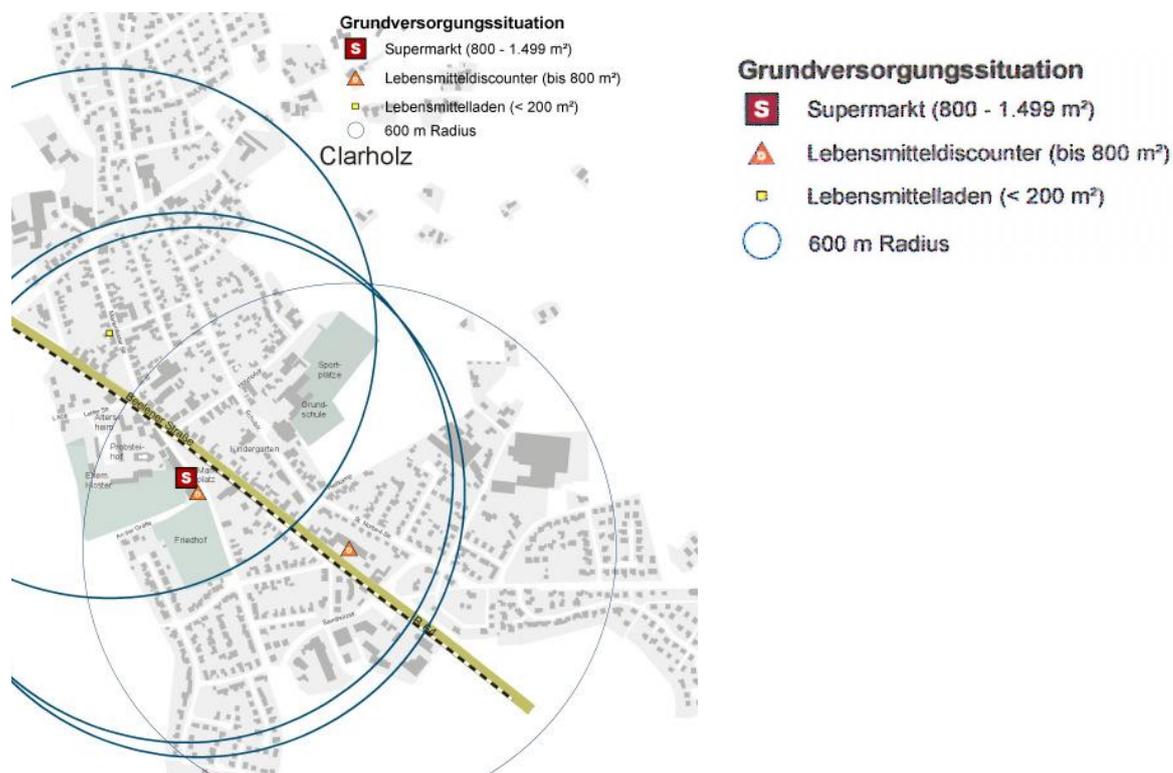
Nach Angaben dieser Wirkungsanalyse verfügen die Clarholzer Bürger in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein **Kaufkraftvolumen** von rd. 13,3 Mio. €. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von 2,1 Mio. €. Die **Verkaufsflächenausstattung** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 0,5 m² pro Einwohner liegt in Clarholz über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert (0,35 m² – 0,40 m²) und stellt somit aus quantitativer Sicht einen guten Ausstattungsstandard dar. Da Gesundheits- und Körperpflegeartikel derzeit in Clarholz nur in einer Apotheke sowie als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten werden, besteht besonders nach der Schließung des Drogeriemarkts an der Lindenstraße derzeit kein umfassendes Droge- und Drogewarenangebot in Clarholz.

Grundsätzlich bewertet der Einzelhandelsgutachter die vorhandene Konzentration der Magnetbetriebe auf das Ortsteilzentrum am Marktplatz besonders positiv. Es besteht trotz Barrierewirkung durch B 64 und Bahntrasse eine gute fußläufige Erreichbarkeit, jedoch liegen die nördlich und östlich gelegenen Siedlungsrandbereiche nicht innerhalb des fußläufigen 600 m-Radius der größeren Lebensmittelmärkte.

² Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelhandelsansiedlungen 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.

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

⁴ Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.



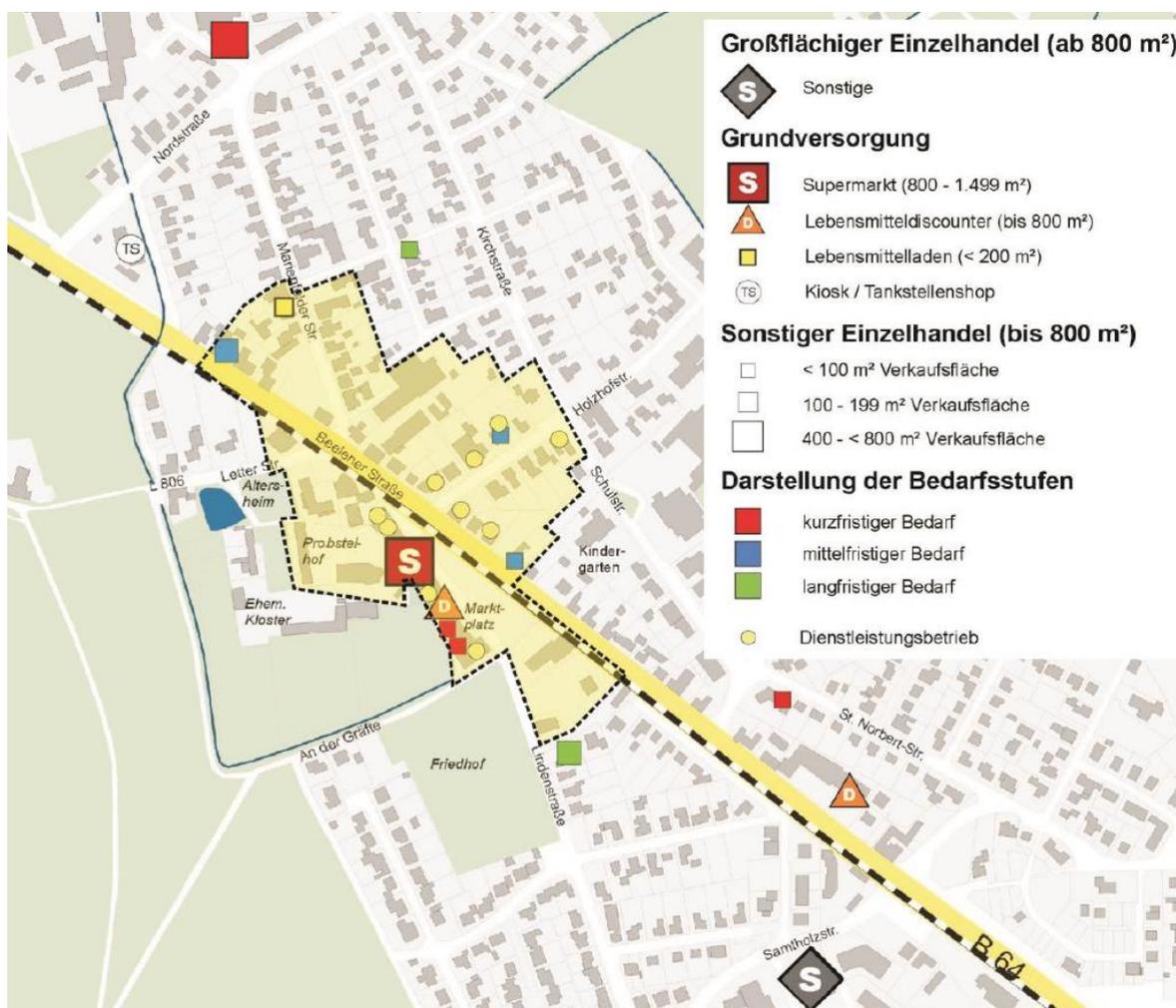
Auszug Karte 5 aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Ortsteil Clarholz mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)

Durch Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft ist die **Zentralität** einzelner Warengruppen zu ermitteln. In Clarholz liegt dieser Wert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 1,0. Somit besteht eine gute Angebotsausstattung, der Nachfragebedarf wird in Clarholz quantitativ gedeckt. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel erreicht Clarholz einen Zentralitätswert von 0,48, so dass mehr als die Hälfte der sortimentspezifischen Kaufkraft derzeit an Standorte außerhalb des Ortsteils abfließt.

Es besteht nach Angaben der Wirkungsanalyse **kein zusätzlicher rechnerischer Spielraum für Angebotsausweitungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. 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 wird durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Clarholz in der zeichnerischen Darstellung angeschnitten. Hierzu erläutert der Gutachter, dass der Vorhabenstandort in Gänze als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs zu werten ist. Mit dem Ziel der rechtlichen Eindeutigkeit und im Sinne einer inhaltlichen und zeichnerischen Klarstellung wird der zentrale Versorgungsbereich im Zuge der parallel vorbereiteten **Teilaktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** zeichnerisch erweitert. Eine inhalt-

liche Änderung ist damit nicht verbunden. Somit liegt der geplante Nahversorgungsstandort künftig auch in der Kartendarstellung vollständig im zentralen Versorgungsbereich (s.u.). Auf den entsprechenden Text zur Teilaktualisierung wird ergänzend verwiesen⁵.



Auszug Karte 3 aus der Teilaktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts: Ortsteilzentrum Clarholz

Angesichts der bereits bestehenden sehr guten quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Clarholz und der hohen Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmitteleinkauf verursacht das vorliegende Vorhaben in dieser Warengruppe in erster Linie **Umsatzverteilungen innerhalb der bestehenden Angebotsstrukturen in Clarholz** selbst. Die konkrete Berechnung ergibt hier hohe Umverteilungsquoten von 40 % bis maximal 52 %. Somit erscheint dem Einzelhandelsgutachter die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterer Lebensmittelmärkte im Ortsteil Clarholz angesichts der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation fraglich.

⁵ Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Überprüfung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Clarholz“, April 2013, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund.

Vor dem Hintergrund der ermittelten Umverteilungsquoten sowie des ausgeprägten Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel kann nach Angaben der Wirkungsanalyse eine **Betriebsaufgabe** des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters am Marktplatz nicht ausgeschlossen werden. Diese Angebotsverschiebung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist jedoch nicht als schädliche Auswirkung zu werten, weil sich das Zentrum nicht selbst schädigen kann. Ein **Funktionsverlust** ist somit nicht zu erwarten.

Durch den möglichen Verlust eines bedeutenden Ankerbetriebs und den dadurch entstehenden Gebäudeleerstand direkt am Marktplatz kann sich für die Gemeinde eine **städtebauliche Herausforderung** ergeben. Dies ist besonders vor dem Hintergrund des vor kurzer Zeit aufwendig sanierten öffentlichen Raums negativ zu werten. Auch wenn entsprechend der Ergebnisse des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowie auch des bisherigen Verfahrens zur Absicherung von Verlagerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Vollsortimenters am Marktplatz (vB-Plan Nr. 213 - V. Änderung) gezeigt hat, dass die räumlichen Parzellen für eine Standortgemeinschaft mit Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sowie Drogeriemarkt nicht mehr ausreichen, können und sollen am Marktplatz nach den gemeindlichen Zielen dennoch zentrale Nutzungen und ein ortskerntypisches multifunktionales Angebot gesichert und entwickelt werden. Mit der aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Verlagerung des Nahversorgungsschwerpunkts innerhalb des Ortsteilzentrums von der Südwestseite auf die Nordostseite der Bahntrasse ist keine Verlagerung des Ortsteilzentrums selbst verbunden.

Entsprechend der Funktion zentraler Versorgungsbereiche können sich am Marktplatz auch andere ortskerntypische Nutzungen wie z.B. kleinflächiger Einzelhandel (z.B. Getränkeshop) oder Dienstleistungen unterschiedlicher Art ansiedeln. Gastronomie ist bereits vorhanden und kann ebenfalls fortentwickelt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist es deshalb wünschenswert, dass dieser Bereich auch durch entsprechenden funktionalen Einzelhandelsbesatz und private Investitionen gestützt wird.

Die im Plangebiet Nr. 260 vorgesehene **Ansiedlung des Drogeriemarkts** führt nach der Schließung der ursprünglich in beiden Ortsteilen angesiedelten Schleckerfilialen zu einer Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Kritische Umverteilungsquoten in dieser Warengruppe und damit ggf. verbundene städtebaulich negative Auswirkungen sind aufgrund der bisher gegebenen Unterversorgung im Ortsteil Clarholz nicht zu erwarten.

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 wurde um eine weitergehende Untersuchung der Auswirkungen der beiden neuen Planungen insgesamt auf die umliegenden Nachbarkommunen gebeten.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse hat die absatzwirtschaftlichen und sich daraus ggf. ergebenden 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 führen. 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 davon auszugehen, dass aufgrund der exponierten Lage an der Hauptverkehrsachse B 64 davon ausgegangen werden kann, dass bis zu einem Drittel des errechneten Soll-Umsatzes des Vorhabens in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** durch Kaufkraftbindungen von außerhalb des Ortsteils Clarholz sowie Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen an den Ortsteil gebunden werden kann. In den benachbarten Ortschaften Herzebrock und Beelen (hier Streulagen) ergeben sich Umverteilungseffekte von maximal 9 %. 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 nicht rechnerisch und methodisch darstellbar.

In der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** nimmt die Wirkungsanalyse an, dass moderne Drogeriemärkte in der Regel weitläufige Einzugsbereiche mit mindestens rd. 15.000 bis 20.000 Einwohnern aufweisen und somit weniger als die Hälfte des Soll-Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam würde. Hier ergeben sich keine kritischen Umverteilungsquoten.

Im Ergebnis werden in den Nachbarkommunen durch das Planvorhaben **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte ausgelöst. Besonders in Beelen liegen die betroffenen Wettbewerber derzeit i.W. in nicht integrierten Lagen, so dass keine Funktionsverluste im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Zusammenfassend erläutert der Gutachter, dass das Ortsteilzentrum Clarholz eine wichtige Versorgungsfunktion für die Clarholzer Bevölkerung aufweist. Das vorliegende Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und unterstützt damit das Ziel der räumlichen Konzentration von zentrenrelevanten Nutzungen auf das Ortsteilzentrum. Die gutachterliche Stellungnahme führt ergänzend aus, dass durch das geplante Vorhaben die häufig subjektiv empfundene Barrierewirkung der B 64 entschärft werden könnte. Auch wenn sich die Versorgungssituation auf der Nordseite der B 64 bereits durch die Ansiedlung des Discountmarkts an der B 64 verbessert hat, kann das vorliegende Vorhaben zu einer weiteren Optimierung der Nahversorgung der nördlich der Bundesstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche beitragen. Zudem besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten. Im Gegenzug werden künftig die Bewohner der flächenmäßig deutlich kleineren Wohnsiedlungsbereiche südlich der B 64 die Bundesstraße überqueren müssen, um zum neuen Nahversorgungsstandort zu gelangen. Dies wird angesichts der gesamten Verteilung der Wohngebiete in Clarholz und der gegebenen Querungsmöglichkeiten für angemessen und vertretbar gehalten.

Die Gemeinde folgt insgesamt der Einschätzung des Gutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung trotz der prognostizierten hohen Umverteilungsquoten innerhalb des Clarholzer Ortsteilzentrums unter Abwägung der erläuterten betroffenen Belange gegen- und untereinander für planerisch sinnvoll. Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Besonders die vorgesehene Verbundplanung des Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und des Discountmarkts in Kombination mit dem Drogeriemarkt bewertet die Gemeinde als eine positive Entwicklung für den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Der derzeit in der gesamten Gemeinde gegebenen Unterversorgung im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel wird durch die vorliegende Planung deutlich entgegen gewirkt. Die in dieser Warengruppe bestehenden Kaufkraftabflüsse können damit zurück gewonnen werden. Es wird ergänzend auf die konkreten Inhalte der Einordnung und Bewertung und der städtebaulichen Wirkungsanalyse verwiesen⁶⁷.

Planungsziele

Wesentliches Planungsziel des vorliegenden vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ ist somit die planungsrechtliche Absicherung der **Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und eines kleinflächigen Drogeriemarkts sowie der Verlagerung und Vergrößerung des bisher am Marktplatz gelegenen Discountmarkts** im Bereich einer ursprünglich gewerblich-industriell genutzten Fläche nordöstlich der Beelener und der Marienfelder Straße. Die inzwischen leer stehenden Gewerbebauten weisen einen städtebaulich unattraktiven Zustand auf und sollen im Zuge der Planrealisierung vollständig abgerissen werden. Zudem werden ein baufälliges Wohnhaus am Schlösserweg sowie zwei zweigeschossige Gebäude im Eckbereich L 806/Schlösserweg entfernt. Mit dieser **Reaktivierung der innerörtlichen Fläche** verfolgt die Gemeinde das Ziel der **städtebaulichen Neuordnung**. Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch die erstmalige Überplanung soll unter Einbindung der Vorhabenplanung eine Lösung erarbeitet werden, die sich verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen sollen angemessen berücksichtigt werden.

Zudem ist ein Ziel des vorliegenden vB-Plans, die **verkehrliche Anbindung** der Fläche an den Schlösserweg, die Marienfelder Straße (L 806) und die Beelener Straße (B 64) zu optimieren und die Verkehrssicherheit zu verbessern. Die vorliegende Vorhabenplanung entspricht zudem der Bodenschutzklausel, mit dem Schutzgut Boden wird aufgrund des Flächenrecyclings sparsam umgegangen. Neue Flächen ggf. im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bisher nicht **überplanten Wohnnutzungen** werden im Zuge der Planaufstellung mit einbezogen, um u.a. die Immissionschutzbelange und verkehrlichen Aspekte im Übergangsbereich zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich angemessen zu berücksichtigen. Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen der Vorhabenplanung wurden zum Planentwurf gutachter-

⁶ Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelhandelsansiedlungen 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.

⁷ Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.

lich geprüft. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen, der Geltungsbereich des vB-Plans wurde entsprechend angepasst. In den unterschiedlich geprägten Wohnbereichen werden i.W. Erweiterungsoptionen in Form von Anbauten zugelassen. Im Eckbereich Wulfbreite/Schlösserweg soll ein neues Wohngebäude entstehen. Damit soll Nachverdichtung im Siedlungsbereich zugelassen werden, der ggf. anstehende Generationenwechsel soll bewältigt werden.

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 konkreten **städtebaulichen Ziele** sind zusammenfassend:

- a) Reaktivierung einer Gewerbebrache in Form der Entwicklung eines Sondergebiets zur Sicherung einer Neuansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und eines Drogeriemarkts im Clarholzer Ortsteilzentrum unter zuverlässiger Beachtung der ortsgestalterischen Anforderungen und nachbarlichen Belange.
- b) Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange und verkehrlichen Aspekte im Übergangsbereich zwischen dem multifunktionalen Ortsteilzentrum und dem anschließenden Wohnsiedlungsbereich.
- c) Verträgliche Verkehrsanbindung der Vorhabenplanung und Sicherung der fuß- und radläufigen Anbindung.
- d) Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung im zusammenhängenden Siedlungsbereich.

2.2 Hinweise zum Planverfahren

Das Planverfahren zum vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ wurde ursprünglich im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung im Ortskern im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Im Zuge der Weiterentwicklung und deutlichen Vergrößerung der gesamten Dimension der konkreten Vorhabenplanung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Planverfahren zur Offenlage auf das **reguläre Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB umzustellen. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beteiligt.

Während in einem Planverfahren gemäß § 13a BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) im Wege einer Berichtigung angepasst werden kann, ist nun in dem vollständigen Verfahren für die Ausweisung des Sondergebiets eine Änderung des FNP erforderlich. Dieser wird im Rahmen der 17. FNP-Änderung (N-17) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert.

Der Planung liegt für den Großteil des Plangebiets 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 innerörtlichen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

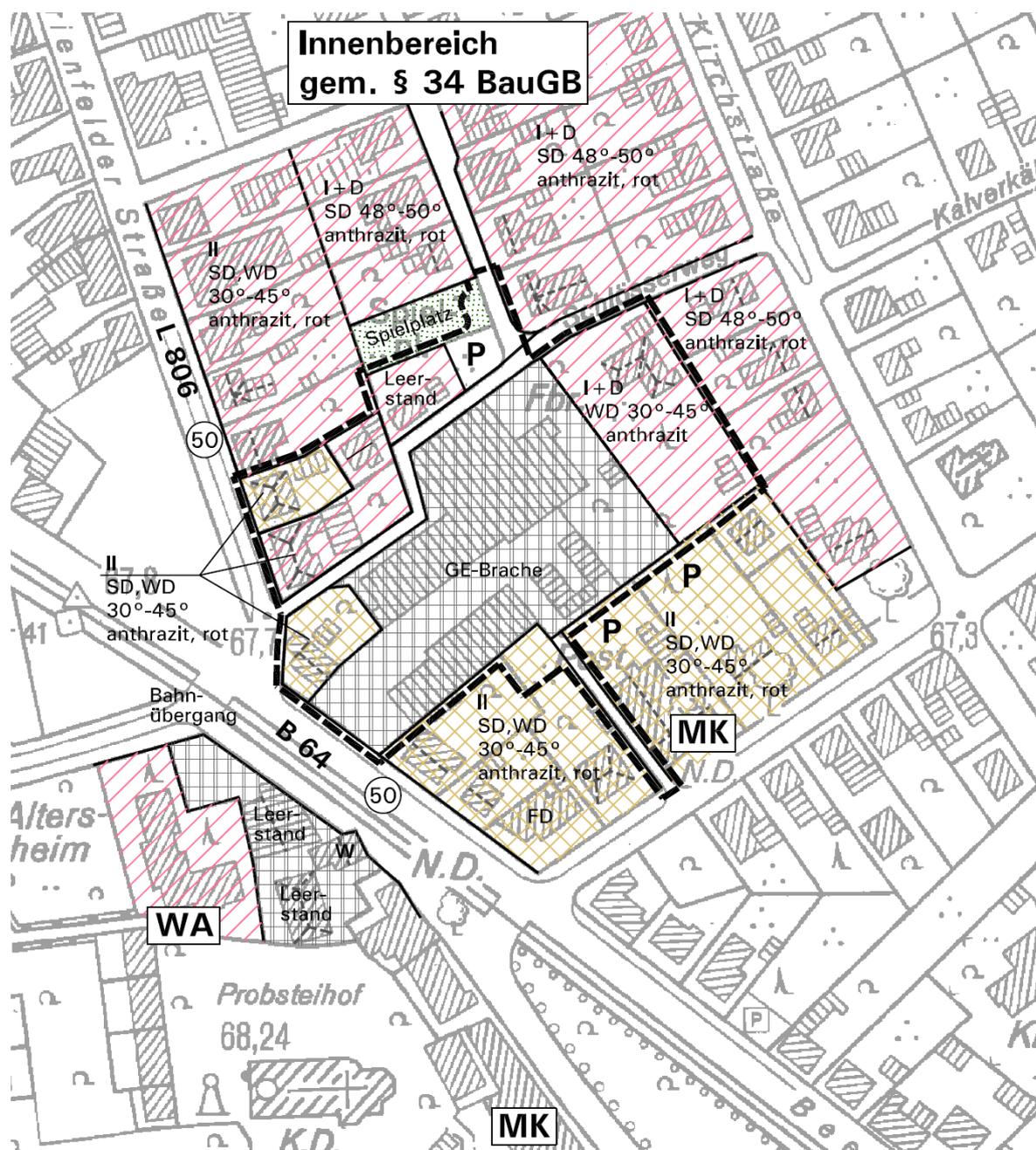
2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der zentrale Teil des Plangebiets wurde bisher **gewerblich-industriell** von einer Fleisch verarbeitenden Firma genutzt. Die Produktion wurde vor einiger Zeit eingestellt, die Hallen stehen leer. Der Abriss hat inzwischen begonnen. Im Westen des geplanten Sondergebiets steht ein zweigeschossiges Gebäude, in dem im Erdgeschoss bisher ein Hundesalon eingerichtet war und im Obergeschoss gewohnt wurde. Nördlich und östlich des Vorhabengrundstücks schließen zusammenhängende Wohnsiedlungen an. Die Gebäude an der Marienfelder Straße sind zweigeschossig und weisen weitgehend helle Putz- oder rote Klinker- bzw. Backsteinfassaden auf. Es überwiegen Sattel- und Walmdächer. Die Bebauung entlang der Wulfbrede und der Kirchstraße ist von den typischen Siedlungshäusern aus den 1950er Jahren geprägt. Die weitgehend ursprünglich erhaltenen Wohngebäude weisen helle Putz- oder rote Klinkerfassaden und spitze Satteldächer mit Dachneigungen um 50° auf. An einigen Gebäuden sind im Zuge der Weiterentwicklung bereits Anbauten entstanden. Das Wohngebäude unmittelbar nordöstlich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist das ehemalige Betriebsinhaberwohnhaus. Es ist eingeschossig und hat ein anthrazitfarbenes, flach geneigtes Walmdach sowie eine rote Klinkerfassade. Es wird von einer großen Gartenfläche umgeben.

Im Südosten schließt die gemischt genutzte Bebauung an der Holzhofstraße an, die durch den Bebauungsplan Nr. 213 als Kerngebiet MK überplant ist. Hier überwiegen zweigeschossige Gebäude mit Walm- und Satteldächern und meist roten Klinker- bzw. Backsteinfassaden.

Der **Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“** 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. Der Ursprungsplan wurde im Laufe der Jahre in mehreren Änderungsverfahren überarbeitet. Für den südöstlichen Teil des Plangebiets im Bereich des privaten Anliegerwegs und der kleineren Stellplatzanlage gilt die rechtsgültige III./01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213. Diese setzt hier über die Wegeparzelle hinweg ein Kerngebiet MK mit einer breiten überbaubaren Fläche entlang der Holzhofstraße fest. Rückwärtig zum Vorhabengrundstück ist keine Bebauung möglich.

Mit Inkrafttreten des vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ werden die für den südöstlichen Teil des Plangebiets bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 213 durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ 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.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur und bisheriges Planungsrecht

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.

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und damit auch § 24a LEPro, der Rege-

lungen zum großflächigen Einzelhandel beinhaltet, ist Ende 2011 außer Kraft getreten und findet somit keine Anwendung mehr. Die Landesregierung erstellt zurzeit den **Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel**, der bisher im Entwurf (Stand 17.04.2012) vorliegt. Er gilt in dieser Entwurfsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG und ist gemäß § 1(7) BauGB abwägungsrelevant, aber zurzeit noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend⁸. Folgende **Ziele** des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

Ziel 1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ausnahme dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und*
- *die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Ziel 3 Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zu Ziel 1:

Im Zuge des vorliegenden vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ werden zwei einzelne Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt bzw. Lebensmittelmarkt und Bäckerei festgesetzt. Im südwestlichen Sondergebiet entsteht ein kleinflächiger Drogeriemarkt. Die im Plangebiet künftig zulässigen Vorhaben erfüllen insgesamt die Kriterien des § 11(3) BauNVO. Das vorliegende Plangebiet ist vollständig als ASB festgelegt, so dass der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ dem Ziel 1 entspricht.

⁸ Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW ist inzwischen nach der Veröffentlichung als Rechtsverordnung am 13.07.2013 in Kraft getreten. Somit ist er als Ziel der Raumordnung nun bindend. Der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ entspricht den Zielen des Sachlichen Teilplans und gilt damit als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§ 1(4) BauGB), so dass sein Inkrafttreten keine Auswirkungen auf das Planverfahren hat.

Zu Ziel 2:

Im Rahmen der Aufstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts⁹ hat die Gemeinde ihre zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und Ortsteilzentrum Clarholz) festgelegt. Die im Rahmen des vorliegenden vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ geplanten Sondergebiete lassen Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu. Das Plangebiet wird durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Clarholz in der zeichnerischen Darstellung bisher angeschnitten. Hierzu erläutert der Einzelhandelsgutachter, dass der Vorhabenstandort in Gänze als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs zu werten ist. Zur rechtlichen Eindeutigkeit und im Sinne einer inhaltlichen und zeichnerischen Klarstellung wird der zentrale Versorgungsbereich im Zuge der parallel vorbereiteten Teilaktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zeichnerisch erweitert. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Somit entspricht der vB-Plan Nr. 260 dem Ziel 2.

Zu Ziel 3:

Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse zu den Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz¹⁰ erarbeitet, um die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11(3) BauNVO ermitteln und bewerten zu können. Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen, dass keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten sind. Weder in den Nachbarkommunen noch in Herzebrock-Clarholz ist eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Auf Kapitel 2 der Begründung und die städtebauliche Wirkungsanalyse wird ergänzend verwiesen. Somit entspricht der vB-Plan Nr. 260 dem Ziel 3.

Im Ergebnis erfüllt die Bauleitplanung auch künftig die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die **Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz** (LPIG) wurde erstmals bereits im Rahmen der Vorentwurfsplanung bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Aus landesplanerischer Sicht bestanden schon zum Vorentwurf keine Bedenken. Es wurde jedoch darum gebeten, die Verkaufsfläche je Nahversorgungsmarkt auf 1.500 m² zu begrenzen sowie die Warensortimente gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festzuschreiben. Diese Anregung wurde bereits zum Vorentwurf im vB-Plan berücksichtigt: die Festsetzungen zum SO Nahversorgung enthielten in Anlehnung an das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und das konkrete Vorhaben einerseits eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² und andererseits die Festschreibung des Hauptsortiments auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente wurden bereits zum Vorentwurf als Randsortimente bis zu 20 % zugelassen.

Aufgrund der Vergrößerung der konkreten Vorhabenplanung erfolgte im Zuge der Ausarbeitung der Planentwurfsunterlagen eine zweite landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG. Die Bezirksregierung Detmold trägt **aus landesplanerischer Sicht weiterhin keine Bedenken** vor. Sie stimmt der Vorhabenplanung mit dem Hinweis zu, dass damit keine Entscheidung über ggf. noch notwendige, bei der Bezirksregierung

⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

¹⁰ Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.

nach folgend zu führende Verfahren getroffen ist. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Planentwurf entsprechend der geänderten Vorhabenplanung angepasst. Es erfolgt weiterhin eine Festschreibung des Hauptsortiments auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, zentrenrelevante Sortimente werden als Randsortimente bis zu 20 % zugelassen. Weitergehende Anpassungen sind somit nicht erforderlich.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und im südöstlichen Randbereich als Kerngebiet dar. Der vorliegende vB-Plan Nr. 260 setzt im zentralen Bereich zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt bzw. Bäckerei fest, im Südwesten an der B 64 ist ein Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Drogeriemarkt vorgesehen. In den Randbereichen setzt der vB-Plan Allgemeine Wohngebiete fest. Somit weicht der vB-Plan Nr. 260 im Bereich der geplanten Sondergebiete von den Darstellungen des FNPs ab.

Mit Umstellung des Planverfahrens auf das reguläre Aufstellungsverfahren zur Offenlage wird für die Ausweisung der Sondergebiete im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die **17. FNP-Änderung (N-17)** ist im November/Dezember 2012 eingeleitet worden (siehe V-133/2012). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ darstellen. Der vB-Plan Nr. 260 wird damit aus den Darstellungen des künftigen FNPs entwickelt gemäß § 8(2) BauGB sein. Auf die Unterlagen zur 17. FNP-Änderung (N-17) wird verwiesen.

3.2 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 weitgehend vollständig durch den ehemaligen Fleisch verarbeitenden Betrieb bebaut bzw. durch Hof- oder Parkplatzflächen versiegelt. An der Beelener Straße und entlang des heutigen Schlösserwegs befinden sich drei z.T. bereits leer stehende Wohnhäuser und zugehörige Nebenanlagen, die durch den vB-Plan überplant und im Rahmen der Planrealisierung abgerissen werden. Die Häuser werden von kleinen Gartenflächen umgeben. Im Nordosten wird ein Teil des Gartens des ehemaligen Betriebsinhaberwohnhauses überplant. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt westlich des historischen Ortskerns. 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 NRW¹¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In ca. 150 m Entfernung südwestlicher Richtung befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenbahntrasse im Außenbereich mit einer alten Eichenallee ein **schutzwürdiges Biotop** (BK-4015-025). Ein weiteres schutzwürdiges Biotop mit struktureicher Kulturlandschaft schließt sich direkt hinter der Eichenallee (BK-4015-026) an. In ca. 300 m Entfernung östlich befindet sich ein schutzwürdiges Biotop aus Buchen-Eichenwald und Kiefern-Mischwald (BK-4015-030). Die schutzwürdigen Biotope sind durch die bestehende Bebauung und Verkehrsstrassen vom Geltungsbereich abgegrenzt. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung wird aufgrund des Abstands und der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der bereits seit vielen Jahren bestehenden gewerblichen Nutzung nicht gesehen.

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. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW¹² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 5.3 dargelegt.

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹³ 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,

¹¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

¹² 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.

¹³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht weitgehend 8-13 dm bzw. 13-20 dm unter Flur. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der i.W. intensiven gewerblich-industriellen Nutzung diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

Die Plaggenesch-Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden¹⁴. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz 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. Diese Vorgaben sind insbesondere beim Abbruch der Wohngebäude und des ehemaligen Fleisch verarbeitenden Betriebs zu beachten. 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. Der vB-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des vB-Plans und in der näheren Umgebung nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Ungefähr 80 m südöstlich des Plangebiets liegen südlich der B 64 an der Straße „An der dicken Linde“ **denkmalgeschützte Speicher- sowie Wohn- und Verwaltungsgebäude** einer ehemaligen Brennerei. Darüber hinaus ist die westlich der ersten Bauzeile an der Lindenstraße gelegene **St. Laurentius-Kirche** als Denkmal eingetragen. Die umgebenden Wirtschafts- und Klostergebäude sind ebenso denkmalgeschützt.

¹⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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. 260 „Schlösserweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des nördlichen Bereichs des Clarholzer Ortsteilzentrums getroffen. Weiterhin wird der bisher gewerblich-industriell genutzte innerörtliche Bereich neu geordnet. Die unmittelbar von der Vorhabenplanung betroffenen Wohngrundstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen.

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 SO1 für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt und Bäckerei

Unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens wird der nördliche Teil des neuen Clarholzer Versorgungsstandorts als Sondergebiet SO1 nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt und Bäckerei festgesetzt. Zugelassen werden vorhabenbezogen ein **Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²** und eine **Bäckerei mit einer VK von 100 m²**. Die Bäckerei ist im Erdgeschoss im Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen, im Obergeschoss werden Büro-, Sozial- und Technikräume des geplanten Lebensmittelmarkts eingerichtet. 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. Aufgrund der

hohen Entwicklungsdynamik im Clarholzer Einzelhandel und der oben beschriebenen konkreten Vorhaben hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Vorfeld des Planverfahrens ohnehin eine städtebauliche Wirkungsanalyse eingeholt, die im Zuge der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung zur Offenlage überarbeitet wurde¹⁵.

Die **VK** ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst im Einzelhandelserlass NRW¹⁶, 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 folgt¹⁷:

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 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	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Wohninrichtungsaccessoires 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

¹⁵ Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.

¹⁶ 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

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung, Mai 2010, Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund.

Spielwaren, Modellbauartikel Künstler-, Hobby- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör Sammlerbriefmarken und -münzen Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel (ohne Campingmöbel und Caravan-zubehör) Fahrräder und technisches Zubehör Waffen-, Angler- und Jagdbedarf	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 Mineralölzeugnisse 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 SO1 die branchenüblichen 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 entsprechend der Angaben der städtebaulichen Wirkungsanalyse 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 1.300 m² einen Spielraum deutlich unterhalb der Großflächigkeit, so dass den Zielen des Konzepts zur Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf das Hauptzentrum entsprochen wird. Zudem sind bei dieser Größenordnung nach Angaben der städtebaulichen Wirkungsanalyse keine städtebaulichen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte zu erwarten.

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 Planverfahren¹⁸ werden diese im Sondergebiet SO1 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 4.5 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Diese Vorgaben zum Betriebsablauf sind Bestandteil der Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung gemäß § 11(2) BauNVO.

b) Sondergebiet SO2 für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird der südöstliche Teil des neuen Clarholzer Versorgungsstandorts als Sondergebiet SO2 nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt festgesetzt. Zugelassen wird vorhabenbezogen ein **Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m²**. Während sich der Lebensmittelvollsortimenter im SO1 neu im Ortsteil Clarholz niederlässt, wird der im SO2 vorgesehene Discountmarkt vom Marktplatz an den neuen Standort verlagert. Verändertes Verbraucherverhalten, Diversifizierung des Warenangebots etc. machen eine Modernisierung und Vergrößerung des Angebots erforderlich, die im vorhandenen Gebäude am Markt nicht realisiert werden können. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen strebt der Discountmarkt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 625 m² auf 1.050 m² an.

Mit dem Ziel der Weiterentwicklung der Herzebrock-Clarholzer Zentrenstruktur werden auch im Sondergebiet SO2 vorhabenbezogen die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz nahversorgungsrelevanten Sortimente (Sortimentsliste s.o.) als **Hauptsortiment** zugelassen. Nebenrelevante Sortimente sind in einer marktüblichen Ausgestaltung als **Randsortimente** bis zu 20 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zulässig. Damit wird bei einer Gesamt-Verkaufsfläche von 1.050 m² ein Spielraum deutlich unterhalb der Großflächigkeit ermöglicht.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum vB-Plan Nr. 260 werden die **Öffnungszeiten** im Sondergebiet SO2 wie am gesamten neuen Versorgungsstandort auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr beschränkt. Die **Lieferzeiten** werden ebenfalls aus Immissionsschutzgründen auf die Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr begrenzt. Damit wird den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnnutzungen hinsichtlich des Lärms sowie den betrieblichen Bedürfnissen in dieser innerörtlichen Lage angemessen Rechnung getragen.

¹⁸ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 19.03.2013, und ergänzende E-Mail vom 22.03.2013.

Insgesamt wird ergänzend auf die Begründung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO1 verwiesen.

c) Sondergebiet SO3 für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung-Drogeriemarkt

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird der an der Bundesstraße orientierte Bereich des neuen Clarholzer Versorgungsstandorts als Sondergebiet SO3 nach § 11 BauNVO für kleinflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Drogeriemarkt festgesetzt. Zugelassen wird vorhabenbezogen ein **Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²**. Besonders aufgrund der Schließung der beiden Drogeriemärkte in Herzebrock und Clarholz vor kurzer Zeit ist die Neuan siedlung eines Drogeriemarkts zur Versorgung der Bevölkerung im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel für den gesamten Ort von Bedeutung. In dieser Warengruppe besteht zurzeit eine Unterversorgung, die Kaufkraftabflüsse liegen derzeit bei etwa 60 %.

Mit dem Ziel der Weiterentwicklung der Herzebrock-Clarholzer Zentrenstruktur werden auch im Sondergebiet SO3 vorhabenbezogen die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz nahversorgungsrelevanten Sortimente (Sortimentsliste s.o.) als **Hauptsortiment** zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind in einer marktüblichen Ausgestaltung als **Randsortimente** bis zu 20 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zulässig. Dies entspricht dem vorgesehenen Sortimentsangebot des konkret geplanten Drogeriemarkts und lässt einen angemessenen städtebaulich verträglichen Spielraum zu. Städtebauliche Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte sind nach Angaben der städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum vB-Plan Nr. 260 werden die **Öffnungszeiten** im Sondergebiet SO3 wie am gesamten neuen Versorgungsstandort auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr beschränkt. Die **Lieferzeiten** werden ebenfalls aus Immissionsschutzgründen auf die Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr begrenzt. Damit wird den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnnutzungen hinsichtlich des Lärms sowie den betrieblichen Bedürfnissen in dieser innerörtlichen Lage angemessen Rechnung getragen.

Insgesamt wird ergänzend auf die Begründung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO1 verwiesen.

Im Ergebnis unterstützt der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ das Ziel der räumlichen Konzentration von zentrenrelevanten Nutzungen auf das Ortsteilzentrum. Das vorliegende Vorhaben trägt zu einer weiteren Optimierung der Nahversorgung der nördlich der Bundesstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche bei. Insbesondere die vorgesehene Verbundplanung des Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und des Discountmarkts in Kombination mit dem Drogeriemarkt bewertet die Gemeinde als eine positive Entwicklung für den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegemittel trägt die Vorhabenplanung zu einer deutlichen Optimie-

zung der Versorgungssituation in der gesamten Gemeinde bei. Es wird ergänzend auf die städtebauliche Wirkungsanalyse verwiesen¹⁹.

d) Allgemeine Wohngebiete WA1-3

Nördlich des Vorhabenstandorts werden einzelne bisher nicht überplante Wohngrundstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die von der Vorhabenplanung unmittelbar betroffen sind. Zum einen ändern sich Grundstückszuschnitte und zum anderen wird ein ehemaliger Parkplatz umgenutzt. Die Bereiche liegen bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Ziel ist zum einen die Festsetzung von verträglichen Nachverdichtungsoptionen und zum anderen die Gewährleistung einer angemessenen Hinweisfunktion insbesondere auf die schalltechnischen und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen im Übergangsbereich zwischen den künftigen Sondergebieten und den bestehenden Wohngrundstücken. In Anlehnung an die bestehende durchgängige Wohnnutzung und vor dem Hintergrund des gemeindlichen Planungsziels, in diesen Bereichen vornehmlich Wohnbebauung mit verträglichen anderen Nutzungen zuzulassen, werden die Flächen als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

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) Sondergebiete SO1-3

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Im Bereich des Sondergebiets SO2 sieht der vB-Plan im Sinne einer angemessenen Flexibilität eine Erweiterungsoption vor. Die Begrenzung der Ausnutzbarkeit erfolgt vorhabenbezogen über die Begrenzung der Verkaufsfläche. Die Anlieferungs- sowie die Eingangsbereiche werden mit einem angemessenen Spielraum einbezogen. Durch die Positionierung der beiden Lebensmittelmärkte an den nordöstlichen Rand wird eine abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper gegenüber der nördlich und nordöstlich anschließenden Wohnbebauung vorbereitet. Entlang der nordöstlichen Gebäudekante des Lebensmittelvollsortimenters (SO1) sowie entlang der nordwestlichen Grenze des Discountmarkts (SO2) setzt der vB-Plan unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung eine **Baulinie** fest. Zum nordöstlich angrenzenden Wohngrundstück wird mit dem nördlichen Baukörper ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten. Der Discountmarkt bzw. der zugelassene Erweiterungsbereich steht künftig unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen werden an diesen Grundstücksseiten nicht angewandt. Mit die-

¹⁹ Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.

ser Lösung wird eine effektive und angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke in dieser innerörtlichen Lage erreicht. Das Baufeld des Wohngrundstücks ist von den künftigen Marktgebäuden 5,0 m bis 6,0 m entfernt. Das Planvorhaben führt somit zu einer Veränderung der Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse des Gebäudes. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Betriebsinhaberwohnhaus. Die maximale Gesamthöhe der geplanten i.W. eingeschossigen Märkte beträgt in der Örtlichkeit 6,0 m bzw. 7,0 m. Damit werden die Gebäude deutlich niedriger als das bestehende Wohnhaus und insbesondere deutlich niedriger als der derzeit noch vorhandene Gewerbebetrieb. Zudem hat die geplante Strauchhecke nordöstlich des Markts eine abschirmende Wirkung. Aufgrund der Höhenentwicklung und der weiterhin gegebenen Abstände zwischen den Gebäuden wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch künftig gegeben sind. Unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Vorhabenplanung für vertretbar und angemessen gehalten.

Das Baufeld des Drogeriemarkts ist bewusst entlang der Beelener Straße und der Marienfelder Straße orientiert, um eine Raumkante entlang der großen Verkehrsstraßen in einer Flucht zur bestehenden Bebauung zu erhalten. Zudem liegt der vordere Gebäudekörper bei Fahrtrichtung Beelen-Herzebrock auf der B 64 in Sichtachse über den derzeit unbebauten Eckbereich südlich der Marienfelder Straße sowie aus der Letter Straße kommend.

Die entsprechend der Vorhabenplanung vorgesehenen **Sammelstellen für Einkaufswagen** sind aus lärmtechnischen Gründen außerhalb baulicher Anlagen ausschließlich in den dafür abgegrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die **Stellplatzanlagen** sind in den Sondergebieten entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplatzfläche nordwestlich des Schlösserwegs ist aufgrund des geringeren Störgrads ausschließlich für Mitarbeiter vorgesehen. In den Randlagen werden nicht überbaubare Flächen z.T. als Anpflanzungstreifen festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber Verkehrswegen und der angrenzenden Wohnbebauung Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen.

Zur Offenlage wurde eine Einmessung der Geländehöhen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eingeholt. Auf dieser Basis werden Festsetzungen zur maximalen Gesamthöhe über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) im vB-Plan getroffen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die **Gesamthöhe** des Lebensmittelmarktgebäudes im SO1 wird vorhabenbezogen und umgebungsangepasst i.W. auf maximal 75,0 m ü. NHN begrenzt. Dies entspricht in der Örtlichkeit einer Höhe von maximal etwa 7,0 m. Im Eingangsbereich ist eine maximale Höhe von 79,0 m ü. NHN und damit maximal ca. 11,0 m zulässig. Im SO2 können maximale Gesamthöhen von 74,0 m ü. NHN und somit etwa 6,0 m in der Örtlichkeit erreicht werden; im SO3 sind maximal 75,5 m ü. NHN, also ca. 7,5 m zulässig. Für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie kann im Sinne einer energetischen Optimierung eine Ausnahme zur Überschreitung der Gesamthöhe bis zu 1,5 m zugelassen werden. Diese Entscheidung liegt im Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Somit liegen die Gesamthöhen aller geplanter Baukörper ausgenommen des Eingangsbereichs des nördlichen Lebensmittelmarkts deutlich unterhalb der im Umfeld maximalen Firsthöhen von bis zu 12,5 m entlang der Beelener und der Marienfelder Straße und bis zu 10,0 im Bereich der Straße Wulfbreite und des Schlösserwegs. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich angemessen in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt nicht, diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche ausreichend bestimmt. Die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,90 jeweils 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 die planungsrechtliche Absicherung der Neuan siedlung von zwei Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und eines Drogeriemarkts. Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich 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 in den Sondergebieten selbst nicht zulässig sind. An die umliegende Wohnbebauung rücken die Sondergebiete nicht wesentlich näher heran als der bestehende Gewerbebetrieb. Das gesamte Bauvolumen wird durch die Neubebauung reduziert, besonders entlang des Schlösserwegs erfolgt eine deutliche Auflockerung. 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 in den Sondergebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe können in Kerngebieten mit einer Vollversiegelung zugelassen werden. Die Flächen der Sondergebiete sind bereits heute aufgrund der bisher ausgeübten gewerblich-industriellen Nutzung weitgehend vollständig versiegelt. In den Randbereichen sieht der vB-Plan kleinere unbebaute Flächen vor, zudem wird der Versorgungsstandort durch Einzelbäume und Strauchhecken eingegrünt, die eine ausgleichende Funktion wahrnehmen.

Das Plangebiet und die Märkte sind nach heutigem Kenntnisstand entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens 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 bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und insbesondere zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung einer **maximalen Eingeschossigkeit** in den Sondergebieten SO1-3 orientiert sich am konkreten Vorhaben.

b) Allgemeine Wohngebiete WA1-3

Die Regelungen zum **Maß der baulichen Nutzung** und der **Bauweise** werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3 bestandsorientiert und unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsoptionen vorgenommen. Somit erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximaler Zweigeschossigkeit und einer offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig). Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der jeweiligen Bestandssituation und lassen angemessene bauliche Erweiterungen zu. Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden. Der Gemeinde liegen die eingemessenen Höhen der Kanaldeckel vor. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden i.W. durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Baufelder werden mit der Absicht, angemessene Erweiterungen durch Anbauten zuzulassen, entsprechend großzügig und nachbarschaftsverträglich vorgegeben. Im WA2 wird der Neubau eines Wohnhauses in einer Größenordnung entsprechend des städtebaulichen Umfelds angestrebt.

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. Die Regelungen orientieren sich in den Sondergebieten an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Sondergebiete SO1-3

Aufgrund der exponierten Lage und dem mit der Verlagerung des Clarholzer Versorgungszentrums an diesen Standort verbundenen Bedeutungsgewinn ist eine städtebaulich angemessene Einbindung in das Umfeld und ein **aufeinander abgestimmtes/einheitliches Architekturkonzept** der Märkte erforderlich. Dies findet sich insbesondere in der baulichen Gestaltung wieder.

In den nebeneinanderliegenden Sondergebieten SO1+2 wird vorhabenbezogen das **Flachdach** vorgegeben, für den Drogeriemarkt an der Beelener Straße setzt der vB-Plan entsprechend der Vorhabenplanung ein flach geneigtes **Pulldach** fest. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die örtliche Dachlandschaft und Maßstäblichkeit.

Weitere Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen) in den Sondergebieten SO1-3 sind entsprechend der konkreten Vorhabenplanung im Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ vereinbart. Die **Fassaden** werden i.W. als dunkelrotes Verblendmauerwerk ausgestaltet. Im Eingangsbereich des nördlichen Lebensmittelmarkts sowie im oberen Abschluss der Fassade des Discountmarkts werden z.T. sog. Fundamax-Platten eingesetzt. Insgesamt sind die Fassadenmaterialien der drei Märkte aufeinander abgestimmt und fügen sich in das städtebauliche Umfeld angemessen ein.

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. Die Anbringung von Werbeanlagen wurde im Planverfahren intensiv mit Verkehrsbehörden diskutiert. Im Ergebnis werden aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich Werbeanlagen an den Marktgebäuden zugelassen, es werden keine Werbepylone oder Fahnen errichtet. Die geplanten Werbeanlagen sind mit einem gedämpften Licht hinterleuchtet und beschränken sich auf die Darstellung der Marktnamen. Frei stehende Werbeanlagen vor dem Marktgebäude an der Bundesstraße lassen der vB-Plan und der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zu. Weitergehende Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Die Einfriedungen zum Schutz vor Lichtimmissionen sowie die Lärmschutzwand werden in der Materialität an die sonstige Gestaltung angepasst. Ergänzend wird auf die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Weiterer Regelungsbedarf im vB-Plan ist somit nicht erforderlich.

b) Allgemeine Wohngebiete WA1-3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3 werden jeweils bestandsorientiert und mit dem Ziel, angemessene Erweiterungsoptionen zuzulassen, gestalterische Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung in den vB-Plan aufgenommen. Regionaltypisch und die Bebauung an der Straße Wulfbreite und der Kirchstraße prägende **Dachform** ist das Satteldach. Diese weitgehend erhaltene Struktur aus den 1950er Jahren ist insgesamt schützenswert, so dass im WA2 im Bereich des ehemaligen Parkplatzes ein steiles Satteldach angestrebt wird. Entlang der Marienfelder Straße haben einige Häuser neben Satteldächern auch Walmdächer, so dass im WA1 beide Dachformen mit

Neigungen von 30°-45° zulässig sind. Diese bestandsorientierten Regelungen zur Dachgestaltung treffen auch auf das ehemalige Betriebsinhaberwohnhaus im WA3 zu.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden werden 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. In der zweiten Geschossebene sind keine Dachaufbauten zulässig. Zudem wird aus gestalterischen Gründen ein Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang in den vB-Plan aufgenommen. Mit diesen Vorgaben zur Dachgestaltung erachtet die Gemeinde die nachbarlichen Belange als angemessen berücksichtigt.

Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** orientiert sich an der bestehenden Situation und ermöglicht die heute gebräuchliche Materialwahl und derzeit 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 vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der **Fassaden** getroffen. 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 in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien zu erhalten. Die bestehenden Gebäude haben rote Klinker- oder helle Putzfassaden. Holzblockhäuser werden daher ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Colour System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben

mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen, um zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die in Herzebrock-Clarholz in vergleichbaren Situationen im Regelfall gewählte Sockelhöhe von 0,4 m bleibt hier in Anlehnung an den Bestand bestehen.

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 und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Vor dem Hintergrund der Abschirmung sind entlang der Sondergebiete Einfriedungen wie Holz, Stein oder Gabionen in Kombination mit Hecken zulässig.

Bei der vorliegenden Überplanung von z.T. bereits bebauten Grundstücken können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen 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.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Sondergebiete an die umgebenden Straßen ist insbesondere aufgrund der Nähe der Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage zum stark frequentierten Knotenpunkt Beelener Straße (B 64)/Marienfelder Straße (L 806)/Letter Straße (L 806) und dem zugehörigen Bahnübergang **gutachterlich überprüft** worden²⁰. Vor dem Hintergrund der unsicheren Entwicklung bezüglich des Erhalts oder der Streichung des Bahnübergangs an der Letter Straße beschreibt und bewertet der Gutachter unter Berücksichtigung von verschiedenen Szenarien die Aus-

²⁰ Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 25.03.2013.

wirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre auf das betroffene Straßennetz. Szenario 1 betrachtet den Ist-Zustand, Szenario 2 die Situation bei Aufgabe des Bahnübergangs und Szenario 3 geht auf den Umbau und die Vollsignalisierung des Knotens ein. Grundlage für den vorliegenden vB-Plan ist ausschließlich das **Szenario 3** als „Worst-case-Fall“. Im Ergebnis beurteilt der Gutachter die verkehrliche Anbindung wie folgt als verträglich:

Die **äußere Erschließung** der beiden geplanten Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarkts für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt über zwei Anschlüsse, zum einen an die westlich verlaufende Marienfelder Straße (L 806) und zum anderen an die südwestlich entlang führende Beelener Straße (B 64). Beide klassifizierte Straßen stellen die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicher. Die B 64 weist bei einer Fahrbahnbreite von rd. 9,0 m derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 12.000 Fahrzeugen am Tag auf. Die Marienfelder Straße ist 7,5 m breit und mit 4.100 Fahrzeugen am Tag belastet. Während entlang der Nordseite der B 64 ein getrennter Fuß- und Radweg als Zweirichtungsweg besteht, führen entlang der Marienfelder Straße beidseits nur Fußwege.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung hat ein intensiver Abstimmungsprozess mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Abteilung Straßenverkehr des Kreises Gütersloh stattgefunden. Ein Ergebnis stellt die bereits in der Vorhabenplanung berücksichtigte **Ein- und Ausfahrtsituation an der B 64** dar. Hier ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine Beschränkung der möglichen Fahrbeziehungen auf ein Rechtsabbiegen von der B 64 aus der Fahrtrichtung nach Beelen und ein Rechtseinbiegen in die B 64 in die Fahrtrichtung nach Beelen erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält diese verkehrliche Einschränkung, ergänzende Regelungen werden im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung getroffen. Eine entsprechende Beschilderung erfolgt im Zuge der Planrealisierung in enger Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Südwesten des Plangebiets erfolgt vor dem Hintergrund der Flächenrückhaltung für den ggf. erforderlichen Ausbau der Kreuzung.

Im Zuge der Vergrößerung des konkreten Vorhabens hat sich das Vorhabengrundstück vergrößert, im Einmündungsbereich des Schlösserwegs auf die Landesstraße wird ein weiteres Haus überplant und abgerissen. Diese Veränderung ermöglicht ein Abrücken der künftigen **Ein- und Ausfahrt an der Marienfelder Straße** vom stark frequentierten Knotenpunkt. Aufgrund des vergrößerten Abstands sind an dieser Ein- und Ausfahrt alle Fahrbeziehungen möglich. Beide Ein- und Ausfahrten verfügen mit dem Ziel der Verkehrssicherheit und eindeutigen Verkehrsführung über jeweils eine Einfahrt- und eine Ausfahrtspur. Die erforderlichen **Sichtfelder** für die Ausfahrten auch in Bezug auf die entlang führenden Fuß- und Radwege können an beiden Zu- und Abfahrten gewahrt werden. Sie sind entsprechend im vB-Plan festgesetzt und in der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Mit der Weiterentwicklung des Vorhabens wurde zur Offenlage der **Schlösserweg** nach Nordwesten verlegt. Die erforderliche Wegeeinziehung gemäß Straßen- und Wegegesetz erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Derzeit hat der Schlösserweg mit seiner bestehenden sehr schmalen Breite von maximal 4,0 m i.W. nur die Funktion eines Erschließungswegs für die angrenzenden Wohngrundstücke. Zudem dient er der fuß- und radläufigen Verbindung Richtung Ortskern. Er wird künftig aus-

schließlich als Fuß- und Radwegeverbindung von der Marienfelder Straße bis zum Wendehammer östlich des Flurstücks 574 (Schlösserweg 5) ausgebaut. Zur Vermeidung von Schleichverkehren im untergeordneten Straßennetz ist eine Pkw-Durchfahrt von der Marienfelder Straße bis zur Kirchstraße nicht möglich. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebäudes Schlösserweg 5 ist weiterhin über die Anbindung an den Schlösserweg von Nordosten gewährleistet. Das Grundstück an der Marienfelder Straße wird auch künftig nur von dort erschlossen. Der vB-Plan Nr. 260 setzt entsprechend den neuen Schlösserweg als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und den Bereich des künftigen Wendehammers als öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Ein- und Ausfahrt für Pkws oder Lkws vom Vorhaben Grundstück auf den Schlösserweg ist ausdrücklich nicht möglich. Zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehren auf den schmalen umliegenden Wohnstraßen lässt der vB-Plan eine Ein- und Ausfahrt nicht zu. Für Fußgänger und Radfahrer wird diese neue Durchlässigkeit mit dem Ziel einer guten Erreichbarkeit der Märkte bewusst zugelassen.

Entlang der Bundes- und der Landesstraße und des Schlösserwegs setzt der vB-Plan aus Verkehrssicherheitsgründen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten einen Bereich **ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang** fest. Im Bereich des neuen Wendehammers regelt der vB-Plan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, hier wird gezielt eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

Eine weitere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt von Südosten von der Holzhofstraße über einen privaten Anliegerweg. Der vB-Plan setzt entsprechend eine Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit fest. Ergänzend wird diese Nutzung über eine öffentliche Widmung gemäß Straßen- und Wegegesetz gesichert. Im Ergebnis ist der neue Versorgungsstandort in seiner innerörtlichen Lage sehr gut **fuß- und radläufig** aus dem umliegenden Siedlungsgebiet erreichbar. Besonders die Verbindung zur Holzhofstraße lässt Synergieeffekte mit den dort vorhandenen Dienstleistungsangeboten zu.

Die **Lkw-Anlieferung** erfolgt ausschließlich über die Ein- und Ausfahrten an der B 64 und an der L 806. Der Ladevorgang findet beim nördlichen Lebensmittelmarkt (SO1) im Nordwesten des Baukörpers statt, dieser Bereich ist vollständig eingehaust. Der Discountmarkt (SO2) wird über eine Rampe im Südosten des Gebäudes beliefert. Der Ladevorgang am Drogeriemarkt (SO3) erfolgt über die baulich eingerahmte Anlieferzone im Nordwesten des Gebäudes. Die Bäckerei wird von vorn über den Haupteingang beliefert. Nach Angaben der Vorhabenträgerin ist täglich mit sechs Anlieferungen für den nördlichen Lebensmittelmarkt, mit fünf Anlieferungen für den Discountmarkt, mit einer Anlieferung für den Drogeriemarkt und zwei Fahrten für die Bäckerei zu rechnen.

Die **Kunden** der Märkte parken zentral zwischen den Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt. Es stehen ca. 120 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Fahrradstellplätze unmittelbar vor den Eingangsbereichen ergänzen das Angebot. Nördlich des Schlösserwegs werden 14 **Mitarbeiterstellplätze** angelegt, die direkt vom Schlösserweg angefahren werden. Aufgrund des weniger häufig stattfindenden Wechsels der einzelnen Stellplätze weisen sie einen geringeren Störgrad auf, so dass die Gemeinde diese Positionierung für vertretbar hält. Eine Nutzung der Mitarbeiterstellplätze durch Kunden sowie eine Fremdnutzung der großen Stellplatzanlage z.B. durch Lkws in der

Nachtzeit wird durch bauliche und technische Zufahrtbeschränkungen verhindert. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die **inneren Verkehrsabläufe** auf dem Vorhabengrundstück wurden ebenfalls gutachterlich geprüft. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die An- und Befahrbarkeit grundsätzlich gegeben ist. Als Nachteil wird das notwendige Rangieren der Lieferfahrzeuge vor den Eingangsbereichen der beiden Lebensmittelmärkte bewertet. Hierzu empfiehlt der Gutachter, den Betreibern aufzuerlegen, den Großteil der Anlieferungen außerhalb der Öffnungszeiten durchzuführen. Diese Regelung ist im Betriebslauf praktisch nicht umsetzbar und zudem aus Immissionsschutzgründen nicht möglich, so dass sich die Gemeinde gegen eine entsprechende Verpflichtung der Betreiber entscheidet. Die Gemeinde hält die Angaben der Märkte zur Anlieferung aufgrund der langjährigen Erfahrungen der Betreiber und des Eigeninteresses an einer gut funktionierenden Anlieferung für umsetzbar und plausibel. Somit geht die Gemeinde im Ergebnis davon aus, dass die internen Verkehrsabläufe auf dem Vorhabengrundstück funktionieren und im künftigen Betrieb keine Probleme durch die z.T. entstehende Vermischung der verschiedenen Verkehre auftreten werden.

Das Verkehrsgutachten beinhaltet eine **Prognose zur Verkehrserzeugung** des geplanten Vorhabens. Unter Berücksichtigung der in der Untersuchung aufgeführten Rahmenbedingungen ermittelt der Gutachter 1.525 Kfz-Fahrten je Werktag, die zusätzlich durch das vorliegende Vorhaben im umliegenden Straßennetz erzeugt werden. Für die Spitzenstunde (17:00 Uhr bis 18:00 Uhr) ergibt sich daraus ein Maximalwert von jeweils 160 Fahrten sowohl für den Quell- als auch für den Zielverkehr. Grundsätzlich nimmt der Gutachter an, dass 30 % der Verkehre aus dem Norden von Clarholz kommen, 50 % den gesamten östlichen Teil des Siedlungsgebiets ausmachen und 20 % aus dem Gebiet südwestlich der B 64 stammen. Der Lieferverkehr bleibt dabei unberücksichtigt, da die Anlieferung in der Regel außerhalb der Spitzenstunde erfolgt.

Als Ergebnis der intensiven Abstimmung der Vorhabenplanung mit den Fachbehörden sind neben den oben bereits beschriebenen verkehrlichen Regelungen folgende **Maßnahmen** vereinbart worden, um das konkrete Vorhaben aus verkehrlicher Sicht verträglich in das umliegende Straßennetz einzubinden:

- Abbindung der Straße Wulfbreite auf Höhe des Spielplatzes mit Anlage einer Wendemöglichkeit für Pkw und einer abgepollerten Schleuse für die Durchfahrt von Feuerwehr und Müllfahrzeug,
- Einbahnstraßenregelung für den Abschnitt der Von-Steinfurt-Straße zwischen der Straße Wulfbreite und der Kirchstraße - erlaubte Fahrtrichtung: Marienfelder Straße,
- Monitoring der Verkehrsentwicklung auf der Kirchstraße anhand von Zählungen und Filmaufzeichnungen im Bereich der Einmündungen Marienfelder Straße/Kirchstraße und Kirchstraße/Holzhofstraße und
- Anlage eines Aufstellbereichs für die links abbiegenden Verkehre von der Marienfelder Straße auf das Vorhabengrundstück.

Diese Maßnahmen werden im Sinne der Vorhabenplanung insgesamt für verhältnismäßig und angemessen gehalten. Zudem verhindern sie Schleichverkehre im unterge-

ordneten Straßennetz und schützen die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche. Trotz dieser Regelungen ist der Verkehrsfluss mit dem Ziel der Funktionsfähigkeit des Versorgungsstandorts weiterhin gewährleistet. Ergänzend wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Sowohl die Ausbauplanung als auch die Umsetzung der verkehrlichen Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit den Verkehrsbehörden. Entsprechende Regelungen hinsichtlich der Herstellung und Instandhaltung werden abschließend im Durchführungsvertrag zum vB-Plan bzw. in einem separaten Vertrag zwischen Vorhabenträgerin und Landesbetrieb getroffen. Sämtliche Kosten für die verkehrlichen Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin, eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen kommt der Gutachter im Szenario 3 (Lichtsignalanlage Knoten B 64) zu dem Ergebnis, dass die Belastung der **Marienfelder Straße** um ca. 60 Fahrzeuge in der Spitzenstunde ansteigen wird. Das bedeutet eine Zunahme von rd. 15 %. Die **Kirchstraße** hat für den Ortsteil Clarholz eine verkehrliche Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete und mit der südöstlich anschließenden Schulstraße und der St. Norbert-Straße eine innerörtliche wichtige Verbindungsfunktion. Zudem stellen diese Straßen die Anbindung an das Schul- und Sportzentrum und den zentral gelegenen Kindergarten dar. Die Kirchstraße weist aktuell eine Spitzenstundenbelastung von knapp unter 150 Fahrzeugen auf, dieser Wert wird künftig voraussichtlich um 10 % bis 15 % ansteigen. In der Summe bewegt sich die werktägliche Spitzenstundenbelastung nach Angaben des Gutachters weiterhin in **Größenordnungen von Anliegerstraßen** gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Wohnstraßen charakterisiert die RASt mit einer Belastung von <400 Fahrzeugen je Stunde. Auch im Zeitraum des mittäglichen Schülerverkehrs ist auf der Kirchstraße nur von einer geringfügigen Steigerung der Verkehre auszugehen, so dass das Gutachten für den bereits bestehenden Konflikt der Begegnung des motorisierten Verkehrs mit dem Schülerverkehr keine deutliche Verschlechterung sieht. Es wird zudem empfohlen, die vorhandenen Einengungen in den Einmündungsbereichen zur Holzhofstraße und Marienfelder Straße sowie die weiteren baulichen Einschränkungen in der Kirchstraße zu belassen und die Verkehrsentwicklung im Betrieb der Märkte zu beobachten. Für die Von-Steinfurt-Straße und die Straße Wulfbrede treten aufgrund der oben beschriebenen Maßnahmen keine maßgeblichen Veränderungen in der Verkehrsbelastung ein.

Im **Ergebnis** stehen einer Umsetzung der Vorhabenplanung aus Sicht des Gutachters keine verkehrlichen Aspekte entgegen. Insbesondere die beschriebenen Maßnahmen gewährleisten einerseits gute An- und Abfahrmöglichkeiten und bewirken andererseits, dass die angrenzenden Siedlungsbereiche nur unwesentlich von den vorhabenbedingten verkehrlichen Veränderungen betroffen sind. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Erschließung der **Allgemeinen Wohngebiete** WA1-3 wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändert. Das Flurstück 574 (Schlösserweg 5) sowie das neue Gebäude an der Straße Wulfbrede werden künftig über den Schlösserweg ange-

bunden. Die mit der Planung erreichte Durchlässigkeit des Vorhabengrundstücks für Fußgänger und Radfahrer verbessert auch die Anbindung der Wohngebiete in den Ortskern.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinien 72 und 74 auf der Marienfelder Straße. Die nächste Bushaltestelle ist die Haltestelle „Kirchstraße“. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 800 m, worüber die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster sichergestellt ist.

4.5 Immissionsschutz

a) Schallschutz

Bei der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarkts in einer innerörtlichen Lage ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders die Stellplatzanlage einschließlich der Abstellflächen für Einkaufswagen, die Warenanlieferung sowie die Kühl- und Lüftungstechnik der Gebäude. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein **schalltechnisches Gutachten** eingeholt worden, das im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens zur Offenlage vollständig überarbeitet wurde²¹. Dem Gutachten liegt die Parkplatzlärmsstudie zugrunde. Bezüglich der Begründung der angenommenen Zahlen zum PKW-Kundenaufkommen wird ergänzend auf die Stellungnahme des Gutachters vom 22.03.2013 verwiesen. Die Gemeinde hält die angenommenen Zahlen aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und der intensiven Abstimmung mit den Betreibern für nachvollziehbar und begründet. Das schalltechnische Gutachten geht von folgenden **Rahmenbedingungen** aus:

- Beschränkte Markt-Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr,
- Ca. 1.400 PKW-Kunden mit jeweils zwei Bewegungen pro Tag im Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr – Keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit,
- Die An- und Abfahrten zu den Märkten erfolgen zu ca. 60 % von der Marienfelder Straße und zu ca. 40 % von der Beelener Straße,
- Asphaltierte Fahrgassen auf dem Parkplatz oder speziell gepflasterte Stellplatzflächen (Queren der gepflasterten Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich),
- Tägliche Warenanlieferung während der regulären Tagzeit: vier Anlieferungen für den Lebensmittelvollsortimenter (SO1), vier Anlieferungen für den Discountmarkt (SO2), eine Anlieferung für den Drogeriemarkt (SO3), eine Anlieferung für die Bäckerei – Keine Nachtanlieferung,

²¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 19.03.2013, und ergänzende E-Mail vom 22.03.2013.

- Tägliche Warenanlieferung während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit: zwei Anlieferungen für den Lebensmittelvollsortimenter (SO1), eine Anlieferung für den Discountmarkt (SO2), eine Anlieferung für die Bäckerei,
- Vollständige Einhausung der Warenanlieferung des Lebensmittelvollsortimenters (SO1), Entladen ausschließlich bei geschlossenem Tor,
- Sammelstellen für Einkaufswagen in den Eingangsbereichen des Lebensmittelvollsortimenters und des Discountmarkts und
- Kühl- und Lüftungstechnik mit einem Schall-Leistungspegel LWA von 65 dB(A) – Positionierung und schalltechnische Detailplanung stehen zz. noch nicht abschließend zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung dieser Betriebsabläufe kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**: Die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm werden nachts an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten, da eine Nachtnutzung nicht stattfindet. Tags werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I3 bis I9 (bestehende Wohnnutzungen im Umfeld und geplantes Gebäude an der Straße Wulfbreite) eingehalten und um bis zur 14 dB(A) unterschritten. Ohne Ergreifen lärmindernder Maßnahmen wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete WA an den Immissionsorten I1A/B und I2A/B/C (Wohngebäude nördlich des Schlösserwegs, Flurstücke 574, 575) überschritten. Die Ursachen hierfür sind i.W. die Parkplatzgeräusche. In der Erdgeschosszone und somit auch in den Außenwohnbereichen wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete WA z.T. eingehalten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI wird an diesen Immissionsorten in allen Ebenen eingehalten.

Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich der nördlich des künftigen Fuß- und Radwegs gelegenen Wohngrundstücke (Allgemeines Wohngebiet WA, 55/40 tags/nachts) ist die Errichtung einer **Lärmschutzwand** erforderlich. Diese ist auf Höhe der Grundstücke entlang der nordwestlichen Abgrenzung der geplanten Stellplatzanlage oder alternativ entlang der nördlichen Grenze des Schlösserwegs auf einer Länge von ca. 30 m mit einer Höhe von 2 m auszustatten. Sie ist fugenfrei zu gestalten und muss ein konkretes Einfügungsdämpfungsmaß sowie ein bestimmtes Flächengewicht aufweisen. Zudem ist die Wand zum Schutz vor Blendwirkungen lichtundurchlässig und blickdicht auszuführen (s.u.). Der vB-Plan enthält eine entsprechende Festsetzung, ergänzende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Mit der Lärmschutzwand kann in der Erdgeschosebene und damit auch in den Außenwohnbereichen der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete WA sicher eingehalten werden, aber im Bereich der ersten und zweiten Obergeschosse wird der WA-Richtwert weiterhin z.T. überschritten (um maximal 3 dB(A)). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI (60 dB(A)) wird hingegen sicher eingehalten. Um auch in den Obergeschossen die WA-Richtwerte zu erreichen, müsste die Lärmschutzwand nach Angaben des Gutachters etwa die Höhe der zu schützenden Geschosse aufweisen. Eine solche Höhe der Lärmschutzwand (vgl. zwei Geschosse - rd. 6-7 m) wird aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht für verträglich erachtet. Eine höhere Lärmschutzwand auf der Südostseite der Grundstücke in einem Abstand von ca. 1-2,5 m teils unmittelbar vor Fenstern würde zu einer Einhausung der Grundstücke

verbunden mit erdrückender Wirkung und weitgehend vollständiger Verschattung führen. Zudem wird eine solche Wand entlang des Fuß- und Radwegs für städtebaulich unattraktiv gehalten. Diese Folgen werden von der Gemeinde als unverträglich und nicht zumutbar für die Anwohner sowie die Öffentlichkeit im Allgemeinen als Nutzer der Lebensmittelmärkte und des Schlösserwegs bewertet. Zudem sind mit der Einhausung der Warenanlieferung im SO1 und der Asphaltierung der Fahrgassen die sonstigen Optionen der aktiven Schallminderung ausgeschöpft.

Vor dem Hintergrund von prognostizierten verbleibenden Orientierungswert- und Immissionsrichtwert-Überschreitungen deutlich unterhalb der Werte für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden die Maßnahmen zur Wahrung der Immissionsschutzbelange für angemessen und ausreichend erachtet. Gesunde Wohnverhältnisse werden damit im Rahmen der Planung weiterhin sicher gewährleistet. Die von der Rechtsprechung allgemein angenommene Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts für WA wird bei Weitem unterschritten.

Festzuhalten ist ergänzend, dass sich die einbezogenen Grundstücke an der Marienfelder Straße seit jeher innerhalb des Ortskerns von Clarholz sowie auch innerhalb des Ortsteilzentrums befanden. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an den ehemaligen Fleisch verarbeitenden Betrieb ist der Bereich als **Gemengelage** einzustufen. Die Anlagen des Gewerbebetriebs wurden erst kürzlich zurückgebaut, um die zu erwartende Realisierung des Vorhabens vorzubereiten. Die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung im ortskernverträglichen, mischgebietstypischen Rahmen wäre jederzeit möglich. Die überplanten Grundstücke waren in der Vergangenheit teils gemischt als Wohn- und Geschäftshaus genutzt (Blumenladen). Daher wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens auch eine Mischgebietsfestsetzung erwogen. Aufgrund des geringen Flächenangebots ist aber keine gewerbliche Nutzung zu erwarten, die über die Nutzungsoptionen eines Allgemeinen Wohngebiets WA hinausgehen. Deshalb wird das angrenzende Grundstück entsprechend der heutigen Nutzung und des flächenhaften Nutzungspotenzials als WA festgesetzt. Dennoch ist für dieses Grundstück die Lage im Ortskern zur berücksichtigen. Vor dem Hintergrund ist die vorgenommene Zielwertbildung TA-Lärm-konform und wird im Rahmen der Abwägung aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation als vertretbar angesehen.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Verhältnismäßigkeit einer gegenüber der getroffenen Festsetzung deutlich höheren Lärmschutzwand im Vergleich zu dem voraussichtlich geringen lärmtechnischen Effekt dagegen nicht für angemessen angesehen.

Der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ verfolgt neben der Mobilisierung der innerörtlichen Gewerbebranche das Planungsziel der **Innenentwicklung**. Damit folgt die Planung der bundesrechtlich geforderten Förderung der Innenentwicklung, der Brachflächenrevitalisierung und dem Prinzip der Nutzungsmischung bzw. der „Stadt der kurzen Wege“.

Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Gemengelage und der aufgeführten Planungsziele sowie aufgrund der in der Planung verankerten Maßnahmen zur aktiven Schallminderung werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die gestalterischen und städtebaulichen Aspekte in Bezug auf eine Erhöhung der Lärmschutzwand höher gewichtet als die Einhaltung der

idealtypischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in den Obergeschossen der beiden Grundstücke nördlich des Schlösserwegs.

Als weitere Schallschutzmaßnahme ist die **Einhausung der Anlieferzone** im SO1 erforderlich. Die Einfügungsdämpfungsmaße der Wände und des Daches müssen bei $D_e \geq 25$ dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50 % hochabsorbierend auszuführen. Die Anlieferzone ist mit einem Tor zu versehen, das während des Ladevorgangs geschlossen ist. Zudem sieht das schalltechnische Gutachten die **Asphaltierung der Fahrgassen** der Stellplatzanlage vor. Gepflasterte Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist (z.B. durch schmale Pflanzrinnen o.ä. als Trennung von Stellplatzdoppelreihen). Hierzu hat der Gutachter ergänzend vorgetragen²², dass die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen gemäß Parkplatzlärmstudie auf einem gepflasterten Parkplatz im Vergleich zu Standard-Einkaufswagen auf einem asphaltierten Parkplatz zu keinen höheren Geräuschimmissionen führt. Die Vorhabenträgerin und die Gemeinde haben sich darauf geeinigt, die Stellplätze mit einem fasenfreien Pflaster auszuführen und insgesamt ausschließlich lärmarme Einkaufswagen gemäß Parkplatzlärmstudie zu verwenden. Somit ist die schalltechnische Anforderung angemessen erfüllt. Die **Einkaufswagen-Sammelstellen** sind aus schalltechnischen Gründen außerhalb baulicher Anlagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen möglich. Der vB-Plan enthält entsprechende Festsetzungen, ergänzende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung.

Die schalltechnische Detailplanung für die **Kühl- und Lüftungstechnik** der geplanten Lebensmittelmärkte liegt derzeit noch nicht abschließend vor, so dass das Lärmgutachten einen Summen-Schall-Leistungspegel von $L_{WA} = 65$ dB(A) als schalltechnische Anforderung definiert. Hierzu empfiehlt der Gutachter eine abschließende Klärung der erforderlichen Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene.

Der vB-Plan beschränkt zudem in der Definition der Nutzungsart der Sondergebiete die **Öffnungszeiten** auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Diese Regelung verhindert eine Nutzung der Parkplätze durch Kunden und Mitarbeiter in den Nachtstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), so dass die Anwohner nicht während der geschützten Nachtzeit durch Parkplatz- und Ladegeräusche gestört werden. **Liefertätigkeiten** werden ebenfalls aus Immissionsschutzgründen auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) begrenzt.

Im Ergebnis werden mit den aufgeführten und im vB-Plan und Durchführungsvertrag verankerten Maßnahmen ausgenommen der Obergeschosse der Wohngebäude nördlich des Fuß- und Radwegs an allen bestehenden Immissionsorten im Umfeld der geplanten Märkte die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete WA bzw. für Kerngebiete MK zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Die Wohngrundstücke, auf denen in den Obergeschossen durch eine geringe Orientierungswert- und Immissionsrichtwertüberschreitung Belästigungen durch Gewerbelärm entstehen können, werden in das Plangebiet aufgenommen und zur umfassenden Information entsprechend gekennzeichnet. Zu den Details wird auf das Schallgutachten verwiesen.

²² Ergänzende Stellungnahme zur Verwendung lärmarmen Einkaufswagen; Lichtimmissionen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 07.03.2013.

Die zulässigen **Spitzenpegel** werden nach Angaben des Schallgutachtens 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 nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erforderlich. Im Ergebnis führt der anlagenbezogene Kfz-Verkehr zu keiner unverhältnismäßigen Mehrbelastung der umliegenden Wohngebiete. Es wird keine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch die schalltechnischen Auswirkungen des Mehrverkehrs gesehen. Zudem vermeiden die oben beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen Schleichverkehre auf den umliegenden Wohnstraßen. Mit dem vorliegenden Vorhaben sind aber keine wesentlichen Änderungen an den angrenzenden Straßen verbunden. Die Planung ermöglicht jedoch im Sinne der Vorhaltung der entsprechenden Flächen den optional geplanten Ausbau des Knotenpunkts.

Das **Wohngrundstück Marienfelder Straße 4** (Flurstück 575) ist durch vom Kfz-Verkehr auf der Marienfelder Straße (L 806) und der Beelener Straße (B 64) sowie durch vom Schienenverkehr auf der parallel zur B 64 verlaufenden Bahnstrecke Münster-Bielefeld ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im straßenzugewandten Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete WA in der Tagzeit sowie in der Nachtzeit (55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Ausgenommen ist lediglich der rückwärtige Grundstücksbereich, auf dem eine Einhaltung der Orientierungswerte am Tag prognostiziert ist. Auch die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden straßenbegleitend bis in die Gebäudeseitenbereiche i.W. tags und nachts überschritten (60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Zudem werden an den Gebäudefronten die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten (64 dB(A)/54 dB(A) tags/nachts).

Das Flurstück 575 wird aufgrund dieser Vorbelastung durch Verkehrslärm gemäß § 9(5) BauGB zur vollständigen Information im vB-Plan gekennzeichnet. Auf das schalltechnische Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 17.10.2012²³ wird verwiesen.

Die **Flurstücke 336 und 337** (Beelener Straße 80 und 82) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ (rechtskräftiger Stand: III/01. Änderung). Er setzt für diesen Bereich ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Die Grundstücke sind durch vom Kfz-Verkehr auf der Beelener Straße (B 64) und durch vom Schienenverkehr auf der parallel zur B 64 verlaufenden Bahnstrecke Münster-Bielefeld ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Die hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm liegt nach Angaben des Lärmgutachters aktuell bei 72 dB(A) an der Gebäudefront zur Bundesstraße. Aufgrund dieser Lage beinhaltet bereits der Ursprungsplan Schall-

²³ Ergänzende Stellungnahme zur Verwendung lärmarmen Einkaufswagen; Lichtimmissionen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 07.03.2013.

schutzfestsetzungen zum Einbau von besonders schalldämmenden Fenstern in schutzbedürftigen Räumen.

Das Zustandekommen einer solchen Vorbelastungssituation durch Verkehrslärm ist ein schleichender Prozess und spiegelt die für innerörtliche Lagen typische Situation an Hauptverkehrsstraßen wieder. Betroffen hiervon sind in der Regel überwiegend gemischte Bauflächen (Misch- und Kerngebiete). Es handelt sich z.T. um vermietete Wohn- und Geschäftsgebäude. Ein außergewöhnlicher Leerstand in den bewohnten Bereichen ist nicht bekannt. Der zu beobachtende Mieterwechsel bewegt sich im Rahmen üblicher Fluktuation. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufenthaltsräume in den betroffenen Bereichen südlich des Plangebiets derart mit Schallschutzfenstern ausgestattet sind, dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die vorliegende Planung wird nach Angaben des Verkehrsgutachters nur zu einer leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der B 64 durch den Betrieb der drei Märkte führen. Nach Angaben des Schallgutachters bewirkt die zu erwartende Zunahme durch den anlagenbezogenen Kfz-Verkehr nur eine geringfügige schalltechnische Erhöhung um maximal 0,2 dB(A). Diese Zusatzbelastung liegt unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle. In der Summe liegt die Gesamtverkehrslärmbelastung innerhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) (BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1075/04). Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm und der im Ursprungsplan festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen wird die geringfügige schalltechnische Erhöhung für die Gebäude Beelener Straße 80 und 82 in dieser innerörtlichen Lage in einem Kerngebiet für zumutbar und vertretbar gehalten. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander bei besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche und der Zielsetzung einer stadträumlich harmonischen Integration der Sondergebiete im Übergangsbereich zwischen Ortskern und Wohnsiedlungsbereichen werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung für ausreichend erachtet. Darüber hinaus gehende Detailanforderungen können, sofern erforderlich, im Durchführungsvertrag und im Genehmigungsverfahren geregelt werden. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der Sondergebiete durch diese Vorgehensweise angemessen zu berücksichtigen.

b) Lichtimmissionen

Bei der Ansiedlung der drei Märkte ist hinsichtlich Lichtimmissionen insbesondere die Nutzung der Stellplatzanlage von Bedeutung. Hierzu ist eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme²⁴ eingeholt worden. Die Scheinwerfer der ein- und ausparkenden Pkws können **Blendwirkungen** in den angrenzenden Grundstücken hervorrufen. Im vorliegenden Planungsfall sind die beiden Wohngebäude nördlich des Schlösserwegs

²⁴ Ergänzende Stellungnahme zur Verwendung lärmarmen Einkaufswagen; Lichtimmissionen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 07.03.2013.

sowie die Gebäude und Gärten der südlich des Plangebiets liegenden Grundstücke und das neue Wohnhaus an der Straße Wulfbreite betroffen. Eine Blendwirkung und damit auch eine direkte Blickverbindung werden im Nordwesten durch die o.g. 2 m hohe geschlossene, lichtundurchlässige, blickdichte Lärmschutzwand verhindert. Zum Schutz der weiteren Wohnhäuser und Gartenbereiche empfiehlt der Gutachter eine ca. 1,2 m hohe blickdichte bauliche Einfriedung. Der vB-Plan setzt entsprechend entlang der südöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks sowie entlang der Ostseite der Mitarbeiterstellplätze eine **lichtundurchlässige, blickdichte Wand** mit einer Höhe von 1,2 m über Gelände zur Vermeidung von Blendwirkungen fest.

Mit diesen Maßnahmen werden die umliegenden Wohnhäuser und Gärten angemessen vor Lichtimmissionen geschützt, es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen gesehen. Weitere Immissionen durch Lichtquellen sind auf den umliegenden Grundstücken nicht zu erwarten.

c) 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 innerörtlichen Lage nicht relevant.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier insbesondere 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.

Das Plangebiet liegt nach Angaben der Wehrbereichsverwaltung im Zuständigkeitsbereich des militärischen **Flugplatzes Gütersloh** liegt und damit nach § 18a(1) LuftVG ein materielles Bauverbot besteht, solange die Zustimmung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung und der Flugsicherungsorganisation (hier Wehrbereichsverwaltung West) nicht vorliegt. Das Plangebiet war bereits seit vielen Jahren bebaut und wurde bisher i.W. intensiv gewerblich genutzt. Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel der Reaktivierung dieser innerörtlichen Fläche. Eine entsprechende Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Zudem liegt das Plangebiet auf der Grenze des **Bauschutzbereichs** nach § 12(3) Nr. 2a LuftVG (westliche Ein-/Abflugschneise) in einer Entfernung von ca. 8 km zum Flughafenbezugspunkt. Im Ergebnis trägt die Wehrbereichsverwaltung aus militärischer Sicht keine Bedenken vor. Vor diesem Hintergrund wird ein weiterer Untersuchungsbedarf bislang nicht gesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die Müllabfuhr erfolgt über die

Abholung der Tonnen an der Beelener Straße und an der Marienfelder Straße. Aufgrund der Reaktivierung einer früher intensiv gewerblich genutzten Fläche im bestehenden Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Endausbau werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

- Sowohl die Deutsche Telekom als auch die Westnetz GmbH (früher RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH) haben im Planverfahren diverse **Telekommunikationslinien, Strom- und Gasleitungen** mitgeteilt. Diese Leitungen liegen i.W. innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, so dass eine Aufnahme in den vB-Plan nicht erforderlich ist.

Innerhalb des heutigen Schlösserwegs liegen ebenfalls verschiedene Leitungen. Im Rahmen der konkreten Verlegung des Schlösserwegs im Zuge der Planrealisierung sind diese Leitungen in enger Abstimmung mit den verschiedenen Versorgungsträgern umzulegen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind den Versorgungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Die Leitungen liegen nach der Umlegung innerhalb des öffentlichen Fuß- und Radwegs, so dass eine Aufnahme in den vB-Plan weiterhin nicht erforderlich ist.

- Zur Versorgung des privaten Anliegerwegs mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit mit einer entsprechenden Beleuchtung ist vorgesehen, in der Wegetrasse ein entsprechendes **Straßenbeleuchtungskabel** zu verlegen. Zur Sicherung der dauerhaften Erhaltung und Wartung der Leitung setzt der vB-Plan eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH fest. Dieses Recht soll zudem künftigen Rechtsnachfolgern eingeräumt werden. Ergänzend wird dieser Anliegerweg öffentlich gewidmet.
- Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine **private Trafostation**, die bereits im Rahmen der gewerblichen Nutzung die Elektrizitätsversorgung der Fleisch verarbeitenden Firma sichergestellt hat. Diese Trafostation wird im Zuge der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung nicht entfernt, sie wird künftig durch die drei Märkte weitergenutzt.
- Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Beelener Straße und Marienfelder Straße, den Schlösserweg, die Straße Wulfbrede sowie über den öffentlich gewidmeten Anliegerweg von der Holzhofstraße gewährleistet werden. Zudem bietet die zentral gelegene Stellplatzanlage eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Feuerwehreinsatz. Die Löschwasserversorgung ist unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, zu sichern. 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 entnehmen²⁵.

Die AOV IT.Services GmbH hat im Rahmen einer Löschwasserberechnung²⁶ im Dezember 2011 ermittelt, dass am Vorhabenstandort 97,97 l/s = 352,7 m³/h bereit gestellt werden können. Im Umfeld des geplanten Vorhabens gibt es zwei

²⁵ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

²⁶ Löschwasserberechnungen für die Bereiche „Wulfbrede/Schlösserweg“ sowie „Holzhofstraße/Beelener Straße“ im Ortsteil Clarholz, AOV IT.Services GmbH, 08.12.2011.

Löschwasserentnahmestellen im Bereich Wulfbrede/Schlösserweg und Holzhofstraße/Beelener Straße. An diesen sog. Knoten können jeweils 88 m³/h bzw. 92 m³/h bereit gestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Zuge der landesplanerischen Anfrage hat der Kreis Gütersloh zunächst Bedenken hinsichtlich wirksamer Löscharbeiten bei der konkreten Vorhabenplanung vorgetragen. Inzwischen haben intensive Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und ihrem Architekten mit der Abteilung Ordnung des Kreises Gütersloh und der örtlichen Feuerwehr stattgefunden. Im Ergebnis werden seitens der Fachbehörde keine Probleme mehr hinsichtlich des Brandschutzes gesehen. Abschließende Regelungen erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung derzeit über eine **Mischwasserkanalisation**. Da im Zuge zukünftiger Sanierungsarbeiten eine Trennkanalisation angestrebt wird, ist Niederschlagswasser bis zu deren Realisierung gesondert in die Mischkanalisation zu führen. Das von der Stellplatzanlage stammende, verschmutzte Niederschlagswasser soll in das Kanalsystem eingeleitet werden. Das unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der drei Märkte soll in ein **unterirdisches Regenauffangbecken** abgeleitet und weiter verwendet werden. Dieses reaktivierte Becken stammt aus der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung und fasst ca. 160 m³. Eine abschließende Klärung der Nutzbarkeit des Regenwassers erfolgt im Zuge des Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** mit teils hohem Grundwasserstand an. Der mögliche Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser ist daher im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf den unversiegelten Grundstücksbereichen allenfalls in begrenztem Umfang stattfinden kann.

Das Erfordernis näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der konkreten Vorhabenplanung im Siedlungszusammenhang, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt im Clarholzer Zentrum. Die Fläche ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut, prägend sind die massiven und hohen Gewerbebauten. Die unbebauten Grundstücksflächen im Bereich der überplanten Wohngebäude werden i.W. als Gartenflächen genutzt. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-)Gehölze auf

den Grundstücken. Im Plangebiet befinden sich **keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope**. In ca. 150 m Entfernung südwestlicher Richtung befinden sich außerhalb des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse zwei geschützte Biotope. Ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs liegt ein weiteres schutzwürdiges Biotop. Die Planung dient der Reaktivierung und städtebaulichen Neuordnung einer innerörtlichen Fläche. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch die vorliegende Planung wird aufgrund des Abstands und der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der seit vielen Jahren bestehenden gewerblichen Nutzung nicht gesehen.

Mit dem Ziel der Eingrünung des neuen Einzelhandelsstandorts wird im Rahmen des vB-Plans Nr. 260 entlang des neuen Schlösserwegs eine **Baumreihe aus Säulenbuchen** festgesetzt. Damit wird auch die lange, nordwestliche Gebäudefassade des nördlichen Lebensmittelmarkts gestalterisch gegliedert. Zudem wird die Stellplatzanlage zu den umliegenden Grundstücken und im zentralen Bereich zur Begleitung der fußläufigen Verbindung mit Einzelbäumen begrünt. Nordöstlich der Lebensmittelmärkte wird im Übergang zu den angrenzenden Wohngrundstücken eine **Strauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Damit ist die Eingrünung des Gebäudekomplexes entlang der relevanten Straßenachsen bzw. zur angrenzenden Wohnbebauung angemessen gewährleistet.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch wiederholte Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmemissionen durch den Marktbetrieb etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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 Clarholzer Ortskern und ist seit vielen Jahren weitgehend intensiv gewerblich bebaut. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung ist somit bereits in der Vergangenheit getroffen worden, Bodeneingriffe sind erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Plaggenesch-Böden 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 Planung wird eine **städtebaulich geordnete Nachnutzung eines vormaligen Gewerbestandorts** im Siedlungszusammenhang vorbereitet. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende Planung nur in geringem Umfang im Bereich der o.g. überplanten Gartenflächen verursacht. Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung vorbelasteter Standorte, 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 NRW²⁷ zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 (Harsewinkel) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch und die Kreuzkröte (beide streng geschützt) sowie 17 Vogelarten (davon fünf streng geschützt) vorkommen. Davon befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für den Pirol, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Zudem sind sowohl der Laubfrosch als auch die Kreuzkröte den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden. Ergänzend wird zu den Arten auf den Umweltbericht verwiesen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem

²⁷ 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.

Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die ehemalige intensive gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld umfassende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Das Plangebiet ist derzeit i.W. durch die leer stehenden Gebäude und Flächen des Gewerbebetriebs geprägt. Der Bereich ist fast vollständig versiegelt. In den Randbereichen werden einzelne Wohngebäude mit umliegenden Gärten überplant. Im Rahmen der Planrealisierung sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen und die Gärten entfernt werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Gebäude sowie ein Teil der Bäume potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Begehung durch die Untere Landschaftsbehörde** des Kreises Gütersloh durchgeführt.

Im Rahmen einer einmaligen Begehung im Februar 2013 wurde die überplante Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bewertet. Die Gebäude wurden begangen und die Fassaden auf mögliche Nischen und Spalten kontrolliert. Der Baumbestand wurde vom Boden mit einem Fernglas auf Höhlenquartiere für Fledermäuse abgesehen. Im Ergebnis hat der Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde keine Hinweise auf aktuell besetzte Quartiere von Fledermäusen entdeckt. Baumhöhlen wurden im vorhandenen Baumbestand nicht gefunden, so dass kein Fledermausbesatz zu vermuten ist.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung von Gebäuden sowie Herstellung von Stellplatzflächen und Außenanlagen sowie der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Die vorhandenen Gebäude werden zwar insgesamt entfernt, aber im Rahmen der Vorhabenrealisierung werden künftig ähnliche bauliche Strukturen entstehen. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und zu den umgebenden Flächen behalten.

Um die Verletzung von Verbotstatbeständen und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 BNatSchG auszuschließen, fordert die Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Abbrucharträge für die Wohngebäude und die Gewerbebauten **verschiedene Ersatzmaßnahmen** als Artenschutzauflagen. Bei einem Wohnhaus sind vor Abbruchbeginn Schieferplatten mit Hand zu entfernen und die Hohlräume auf Fledermausbesatz zu prüfen. Bei entsprechendem Fund ist die Untere Landschaftsbehörde (Herr Bierbaum 05241-852712) unmittelbar zu benachrichtigen. Vorsorglich sind drei zur Aufbewahrung von Fledermäusen geeignete Behältnisse bereit zu halten. Für Vögel und Fledermäuse sind am Neubau jeweils zwei Nischen-

brüterkästen und Fledermausflachkästen anzubringen. Als Ersatzmaßnahmen für die weiteren Abbrüche sind 20 Nischenbrüterkästen und 20 Fledermausflachkästen an den geplanten Marktgebäuden zu installieren. Zudem ist die geplante Außenbeleuchtung gelb oder orange ohne Blauanteile im Lichtspektrum auszuführen. Diese Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde umzusetzen. Die Vogel- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu sichern und fachgerecht durch die Vorhabenträgerin zu unterhalten. Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen werden als Auflagen in die Abbruch- bzw. Baugenehmigungen zur Vorhabenplanung aufgenommen. Zudem erfolgen ggf. ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass der vorliegende vB-Plan unter Beachtung der aufgeführten Ersatzmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderen Hinweise oder ergänzende Anregungen vorgetragen.

Bei Entfernung oder Beschneidung von Gehölzen im Plangebiet sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW grundsätzlich 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.

Der vB-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz. 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 werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG ist die sog. Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen oder -änderungen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob zusätzliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ermöglicht werden und ob nach den gesetzlichen Regelungen ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (sog. **Bau-**

rechtskompromiss). Das vorliegende Plangebiet ist seit vielen Jahren bebaut und weitgehend vollständig versiegelt. Insbesondere die zentral gelegene Fläche des ehemaligen Fleisch verarbeitenden Gewerbebetriebs weist bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die überplanten Wohngrundstücke verfügen nur über kleine, rückwärtige Gartenflächen. Somit ist der Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bereits vor vielen Jahren erfolgt.

Ausgenommen des privaten Anliegerwegs und der kleinen Stellplatzanlage im Südosten ist das Plangebiet bisher dem sog. unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Auch ohne die vorliegende Planung wäre eine Umnutzung und Neubebauung der Gewerbebrache im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 BauGB möglich. Der Anliegerweg und die Stellplatzfläche liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“, der hier entsprechend der rechtskräftigen III./01. Änderung ein Kerngebiet MK mit einer breiten überbaubaren Fläche entlang der Holzhofstraße festsetzt.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarkts auf einer bisher intensiv gewerblich genutzten Fläche. Der leer stehende Gewerbebetrieb sowie drei angrenzende Wohnhäuser sollen in diesem Zuge abgerissen werden. Die Flächen sollen insgesamt reaktiviert und neu geordnet werden. Es wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden verfolgt. Zudem wird der Einzelhandelsstandort in den Randbereichen und auf der Stellplatzanlage durch entsprechende Anpflanzungen von Einzelbäumen und Strauchhecken eingerahmt.

Im Ergebnis wird durch die vorliegende Planung somit **kein neuer Eingriff** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden sehr hohen Versiegelungsgrads wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Sinne des Baurechtskompromisses nach § 1a(3) Satz 5 BauGB ein zusätzlich ausgelöster Ausgleichsbedarf für den vorliegenden vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ nicht gesehen. In der Abwägung wird die Planung insgesamt für vertretbar gehalten.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z.B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Der vorliegende vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ überplant i.W. eine ursprünglich gewerblich genutzte, vollständig versiegelte Fläche im Clarholzer Ortskern. Vor einiger Zeit wurde der Betrieb des Fleisch verarbeitenden Unternehmens eingestellt, die Flä-

chen und Gebäude stehen derzeit leer. In den Randbereichen werden drei Wohngebäude und der Garten des ehemaligen Betriebsinhaberwohnhauses überplant. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation 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 Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf. Die Planung trägt in Teilen zu einer Auflockerung der bestehenden Bebauung bei. Zudem wird der Standort durch Einzelbäume und Strauchhecken eingegrünt. Darüber hinaus lässt der vB-Plan eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe der Gebäude für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen angemessenen Flächenmobilisierung und Neuordnung wird von weiteren 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

Die Flächen der geplanten Sondergebiete befinden sich insgesamt im Besitz der Vorhabenträgerin. Sie hat die überplanten bisher privat genutzten Grundstücke entsprechend erworben. Die mit der vorliegenden Planung verbundene Verlegung des Schlösserwegs bedingt einen Grundstückstausch der Straßenfläche mit der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen insgesamt in das Eigentum der Gemeinde über. Die Grundstücksverfügbarkeit der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB ist gegeben. Nach heutiger Kenntnis sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in m²*
Sondergebiet SO1, davon	4.690
- Fläche für Stellplatzanlagen	2.150
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	95
- Rest: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.445
Sondergebiet SO2, davon	4.415
- Fläche für Stellplatzanlagen	1.460
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	305
- Rest: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.640
- Versorgungsfläche	10
Sondergebiet SO3, davon	1.575
- Fläche für Stellplatzanlagen	440
- Rest: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.135
Allgemeine Wohngebiete WA, davon	2.230
- WA1	860
- WA2	430
- WA3	940
Straßenverkehrsfläche, davon	1.030
- Straßenverkehrsfläche	695
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	145
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Anliegerweg	190
Gesamtfläche Plangebiet ca.	13.940

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ ist durch den Gemeinderat am 13.04.2011 (V-54/2011) gefasst worden. Das Planverfahren wurde als sog. beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Im September/Oktober 2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. §§ 3(1), 4(1) BauGB durchgeführt. Zudem fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 15.09.2011 eine Bürgerversammlung statt.

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

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

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

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

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 (V-64/2013) erneut über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Mai/Juni 2013 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

b) Planentscheidung

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

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

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

Im Ergebnis hält die Gemeinde die vorliegende Vorhabenplanung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2013