GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung mit Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans (N-17)

Juli 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,

17. Änderung des Flächennutzungsplans (N-17)

Teil I: Begründung

1. **Einführung**

2. **Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**

3. **Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
   - 3.2 Landes- und Regionalplanung
   - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
   - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
   - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. **Auswirkungen der Planung**
   - 4.1 Verkehr
   - 4.2 Immissionsschutz
   - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
   - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
   - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
   - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
   - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

5. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

Hinweis: *Die 17. FNP-Änderung (N-17) wird im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i.W. zu dem konkreten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ erstellt worden.*

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 lärmarmer 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. Einführung

Konkreter **Planungsanlass** für die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) (N-17) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist die Absicht von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und einem kleinflächigen Drogeriemarkt, sich im Bereich der bisher gewerblich-industriell genutzten Fläche nordöstlich der Beelener Straße und der Marienfelder Straße neu anzusiedeln. 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.

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 städtebaulich neu geordnet werden.

Die 17. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB parallel zum **vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg"** durchgeführt, der den Änderungsbereich vollständig abdeckt. 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 FNP im Wege einer Berichtigung angepasst werden kann, ist nun in dem vollständigen Verfahren für die Ausweisung des Sondergebiets eine Änderung des FNP erforderlich. Die vorliegende 17. FNP-Änderung ist im November/Dezember 2012 eingeleitet worden (siehe V-133-2012).

Die 17. FNP-Änderung mit einer Größe von knapp **1,1 ha** befindet sich im Zentrum des Ortsteils Clarholz nordöstlich der Beelener Straße (B 64) und der Marienfelder Straße (L 806). Die Fläche wird im Norden durch den Schlösserweg sowie die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Marienfelder Straße und der Straße Wulfbrede, im Nordosten durch die vorhandene Wohnbebauung an der Kirchstraße und im Südosten von der durch Mischnutzung geprägten Bebauung an der Holzhofstraße begrenzt.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Im **wirksamen FNP** sind die Flächen im vorliegenden Änderungsbereich bisher i.W. als *Wohnbaufläche* und im südlichen Randbereich als *Kerngebiet* dargestellt. Der parallel aufzustellende 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 bisher ab. Dieser Bereich wird im Zuge der vorliegenden 17. FNP-Änderung in eine *Sonderbaufläche „Nahversorgung"* umgewandelt. Der vB-Plan Nr. 260 wird damit aus den Darstellungen des künftigen FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

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.

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

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

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 parallel verlaufenden Planverfahrens zum vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg" eine **Stellungnahme zur Einordnung und Bewertung dieser Lebensmitteleinzelhandelsansiedlungen** in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept[2] eingeholt. Aufgrund von Einwendungen der umliegenden Kommunen Beelen und Oelde hinsichtlich möglicher Kaufkraftabflüsse aus ihren Orten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vB-Plan wurde diese Stellungnahme in eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11(3) BauNVO bereits im Januar 2012[3] ausgearbeitet. Unter Berücksichtigung aller Vorhaben hat der Gutachter eine Bewertung der Gesamtsituation und zu den einzelnen Vorhaben vorgenommen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung des vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg" zur frühzeitigen Beteiligung im Herbst 2011 beschränkte sich das dem vB-Plan Nr. 260 zugrunde liegende Vorhaben auf die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines Schuh- und Textilfachmarkts. Inzwischen hat sich das Vorhaben 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 des vB-Plans 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.

Grundsätzlich bewertet der Einzelhandelsgutachter die vorhandene Konzentration der Magnetbetriebe auf das Ortsteilzentrum am Marktplatz besonders positiv. Es besteht

---

[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.

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.

Nach Angaben dieser Wirkungsanalyse verfügen die Clarholzer Bürger im Ergebnis in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein **Kaufkraftvolumen** von rd. 13,3 Mio. €. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt sich ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von 2,1 Mio. €. Die **Verkaufsflächenausstattung** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 0,5 m^2 pro Einwohner liegt in Clarholz über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert (0,35 m^2 – 0,40 m^2) 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 Drogeriewarenangebot in Clarholz.

Durch Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft ist die **Zentralität** einzelner Warengruppen zu ermitteln. In Clarholz liegt dieser Wert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 1,0. 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft derzeit an Standorte außerhalb des Ortsteils abfließt.

Es besteht nach Angaben der Wirkungsanalyse somit insgesamt grundsätzlich **kein zusätzlicher rechnerischer Spielraum für Angebotsausweitungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Sofern Einzelhandelsansiedlungen geplant sind, sind diese nach den im Rat beschlossenen Empfehlungen und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur funktionalen Stärkung des Ortsteilzentrums Clarholz nur im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs zu realisieren.

Das Plangebiet wird durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Clarholz in der zeichnerischen Darstellung bislang nur 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 inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Somit liegt der geplante Nahversorgungsstandort künftig auch in der Kartendarstellung vollständig im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteilzentrums Clarholz. Auf den entsprechenden Text zur Teilaktualisierung wird ergänzend verwiesen[5].

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 Vorha-

[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.

ben 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.

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. Durch Verlust eines bedeutenden Ankermieters 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 kritisch zu sehen. Mit der vorliegenden Planung wird darüber hinaus voraussichtlich der Nahversorgungsschwerpunkt auf die Nordseite der Bundesstraße verlagert. Eine derartige 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.

Die **Ansiedlung des Drogeriemarkts** führt im Ergebnis 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 städtebauliche Wirkungsanalyse hat darüber hinaus die absatzwirtschaftlichen und sich daraus ggf. ergebenen städtebaulichen Auswirkungen der Lebensmittelmarktansiedlungen in Clarholz für die **Nachbargemeinden** 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 neben diesen beiden Herzebrock-Clarholzer Ortsteilen die Gemeinde Beelen und den Ortsteil Lette der Stadt Oelde. Darüber hinaus gehende interkommunal relevante Veränderungen der Kaufkraftströme werden nicht erwartet.

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 kann. Auch wenn sich die Versorgungssituation auf der Nordseite der Bundesstraße bereits durch die Ansiedlung des Discountmarkts an der B 64 verbessert hat, kann das vorliegende Vorhaben zu einer weiteren Optimierung der Nahver-

sorgung 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.

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden 17. FNP-Änderung ist auf vorbereitender Bauleitplanungsebene somit die planerische Absicherung der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und eines kleinflächigen Drogeriemarkts sowie der Verlagerung und Vergrößerung des bisher am Marktplatz gelegenen Discountmarkts im Bereich einer ursprünglich gewerblich-industriell genutzten Fläche nordöstlich der Beelener und der Marienfelder Straße. Mit dieser Reaktivierung der innerörtlichen Fläche verfolgt die Gemeinde das Ziel der städtebaulichen Neuordnung.

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 mit der 17. FNP-Änderung verfolgte Standortvorbereitung der Einzelhandelsansiedlung stellt einen Beitrag zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dar. Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch die erstmalige Überplanung durch den vB-Plan Nr. 260 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. Auf die Planunterlagen zum vB-Plan Nr. 260 wird ergänzend verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation wird bestimmt durch die Lage innerhalb des Clarholzer Ortskerns. Der zentrale Teil des Änderungsbereichs wurde bisher **gewerblich-industri-**

ell von einer Fleisch verarbeitenden Firma genutzt. Die Produktion wurde vor einiger Zeit eingestellt, die Hallen stehen leer. Die Abrissarbeiten haben inzwischen begonnen. Im Westen der Sonderbaufläche 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. Das Wohngebäude unmittelbar nordöstlich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist das ehemalige Betriebsinhaberwohnhaus. Es wird von einer großen Gartenfläche umgeben. Sowohl der Änderungsbereich als auch die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete sind bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant, d.h. sie liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Im Südosten schließt an den Änderungsbereich die gemischt genutzte Bebauung an der Holzhofstraße an, die durch den Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ als Kerngebiet MK überplant ist.

Im Ortsteil Clarholz befindet sich der **räumliche Angebotsschwerpunkt** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des Ortskerns, der sich bisher i.W. auf den Marktplatz beschränkt. Die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte (ein Discounter und ein Vollsortimenter) stellen die Ankerbetriebe dieses Standorts dar.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt.

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und damit auch § 24a LEPro, der Regelungen zum großflächigen Einzelhandel beinhaltete, 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 bindend[6]. 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.

[6] 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. Die 17. FNP-Änderung 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.

Ausnahmsweise 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 der vorliegenden 17. FNP-Änderung wird eine Sonderbaufläche „Nahversorgung" dargestellt. Die konkret geplanten Vorhaben erfüllen insgesamt die Kriterien des § 11(3) BauNVO. Der vorliegende Änderungsbereich ist vollständig als ASB festgelegt, so dass die 17. FNP-Änderung dem Ziel 1 entspricht.

Zu Ziel 2:
Im Rahmen der Aufstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts[7] hat die Gemeinde ihre zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und Ortsteilzentrum Clarholz) festgelegt. Die im Rahmen des parallel aufzustellenden 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 nur 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 die 17. FNP-Änderung dem Ziel 2.

Zu Ziel 3:
Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse zu den Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz[8] 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

---

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

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

erwarten. Auf Kapitel 2 der Begründung und die städtebauliche Wirkungsanalyse wird ergänzend verwiesen. Somit entspricht die 17. FNP-Änderung dem Ziel 3.

Im Ergebnis erfüllt die Bauleitplanung auch künftig die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die **Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz** (LPlG) wurde erstmals bereits im Rahmen der Vorentwurfsplanung des vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg" bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Aus landesplanerischer Sicht bestanden schon zum Vorentwurf keine Bedenken.

Aufgrund der Vergrößerung der konkreten Vorhabenplanung erfolgte im Zuge der Ausarbeitung der Planentwurfsunterlagen eine zweite landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG. 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 nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist. Ein Anpassungsbedarf der Planunterlagen besteht somit nicht.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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 im Rahmen der Planrealisierung abgerissen werden. Die Häuser werden von kleinen Gartenflächen umgeben. Im Nordosten wird ein Teil des Gartens des ehemaligen Betriebsinhaberwohnhauses überplant. Eine besondere Wertigkeit aus Naturschutzsicht liegt nicht vor.

Der Änderungsbereich wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst. 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 NRW[9] 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 strukturreicher 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 Verkehrstrassen vom Geltungsbereich abgegrenzt. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung wird aufgrund

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

des Abstands und der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der bereits seit vielen Jahren bestehenden gewerblichen Nutzung nicht gesehen.

3.4 Boden- und Gewässerschutz

Gemäß Bodenkarte NRW[10] stehen im Änderungsbereich **tiefreichend humose Sandböden** als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. 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 worden[11]. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt zu beachten.

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

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung 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.

Kampfmittel sind im Änderungsbereich 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.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung und in der näheren Umgebung nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine Objekte oder

---

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

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

Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Ungefähr 80 m südöstlich des Änderungsbereichs 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.

Es besteht keine direkte Sichtbeziehung von dem Änderungsbereich zu den geschützten Gebäuden, aber sie liegen überwiegend in Sichtweite. Durch die bereits bestehende Bebauung im Änderungsbereich und die seit vielen Jahren unmittelbar angrenzend liegenden Gebäude ist **keine Beeinträchtigung** dieses Schutzguts zu erwarten. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt. Soweit erforderlich können auf Ebene des vB-Plans Festsetzungen zur Berücksichtigung ggf. betroffener Denkmale getroffen werden. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist bereits massiv durch die Siedlungstätigkeit überformt worden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Clarholz und verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung durch die unmittelbare Lage an den beiden Hauptverkehrsstraßen Beelener Straße (B 64) und Marienfelder Straße (L 806). Aufgrund dieser Lage an dem stark frequentierten Knotenpunkt (u.a. mit dem Bahnübergang Letter Straße) und im Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohngebieten ist eine **verträgliche und verkehrssichere Einbindung der Vorhabenplanung** von besonderer Bedeutung.

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 verkehrliche Anbindung des geplanten Nahversorgungsstandorts an die umgebenden Straßen ist insbesondere aufgrund der Nähe der Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage zum stark frequentierten Knotenpunkt Beelener Straße/Marienfelder Straße/Letter Straße und dem zugehörigen Bahnübergang **gutachterlich überprüft** worden[12]. 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 Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre auf das betroffene Straßennetz.

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

Als Ergebnis der intensiven Abstimmung der Vorhabenplanung mit den Fachbehörden sind verschiedene verkehrliche Regelungen uns sonstige **Maßnahmen** vorgesehen, um das konkrete Vorhaben aus verkehrlicher Sicht verträglich in das umliegende Straßennetz einzubinden. Diese Maßnahmen verhindern Schleichverkehre im untergeordneten Straßennetz und schützen die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche. Der Verkehrsfluss mit dem Ziel der Funktionsfähigkeit des Versorgungsstandorts ist weiterhin gewährleistet. Entsprechende Regelungen werden abschließend im Durchführungsvertrag zum vB-Plan getroffen. Ergänzend wird auf das Verkehrsgutachten und die Begründung zum vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ verwiesen.

Im **Ergebnis** stehen einer Umsetzung der Vorhabenplanung aus Sicht des Gutachters keine verkehrlichen Aspekte entgegen. Die vorgesehenen Maßnahmen gewährleisten einerseits gute An- und Abfahrmöglichkeiten und bewirken anderseits, dass die angrenzenden Siedlungsbereiche nur unwesentlich von den vorhabenbedingten verkehrlichen Veränderungen betroffen sind. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die 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. Ergänzend wird auf die Begründung zum vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ und das Verkehrsgutachten verwiesen.

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.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Zuge des parallel aufzustellenden vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ geprüft (siehe dort). 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.

Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch o.g. Geräuschimmissionen wurde ein **schalltechnisches Gutachten**[13] erarbeitet und fortgeschrieben, weiterhin wurden gutachterliche Empfehlungen zum Umgang mit Lichtimmissionen eingeholt. Auf die Regelungen im vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ wird verwiesen.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht

[13] 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.

durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen 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.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Aufgrund der Reaktivierung einer früher intensiv gewerblich genutzten Fläche im bestehenden Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Endausbau werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet.

- 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.

  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.

- Im Südosten des Änderungsbereichs 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 **Belange des Brandschutzes** sind im Übrigen im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Behörden zu regeln. Auf die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 wird verwiesen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten: (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf)

- Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Umgang mit dem **unverschmutzten Niederschlagswasser** wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden vB-Plans Nr. 260 geprüft.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung vorrangig Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Bebauung, die Verringerung und die damit verbundene Versiegelung der Gartenflächen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmemissionen durch den Betrieb der Märkte 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.

4.5 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. Der vorliegende Änderungsbereich 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.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der vorliegende Änderungsbereich 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. Eine besondere Wertigkeit aus Naturschutzsicht liegt nicht vor. Somit ist der Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bereits vor vielen Jahren erfolgt. Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung gehen diese Gartenstrukturen vollständig verloren. Auf die Bestandskarte in der Begründung des im Parallelverfahren aufzustellenden vB-Plans Nr. 260 wird ausdrücklich verwiesen.

Durch die Planung werden **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Da der Änderungsbereich bereits bebaut und weitgehend vollständig versiegelt ist und darüber hinaus im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 BauGB Baurecht für die Fläche besteht, ist das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem BauGB nicht erkennbar.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 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)[14]. Danach werden für das Messtischblatt 4015 (Harsewinkel) für die im Änderungsbereich vorherrschenden 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) genannt, die hier potenziell vorkommen können. 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.

[14] 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.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das vom LANUV entwickelte System stellt nur übergeordnete Lebensräume mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Änderungsbereich 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. Der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich 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 auf Ebene des vB-Plans bzw. einer späteren Umsetzung 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 (Vogel- und Fledermausarten).

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 nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsverfahren (u.a. Abbruchanträge) für die Wohngebäude und die Gewerbebauten **verschiedene Ersatzmaßnahmen** als Artenschutzauflagen. Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen werden als Auflagen in die Abbruch- bzw. Baugenehmigungen zur Vorhabenplanung aufgenommen. Zudem erfolgen ggf. ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag. Auf FNP-Ebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Planung 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.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorliegende 17. FNP-Änderung hat soweit erkennbar keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen. Ergänzend wird auf die Begründung zum parallel aufzustellenden vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg" verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den im Parallelverfahren aufzustellenden vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg" ist durch den Gemeinderat am 13.04.2011 (V-54/2011) gefasst worden. Das Planverfahren wurde zunächst als sog. beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Der FNP sollte im Wege einer Berichtigung später angepasst werden. In seiner Sitzung am 26.11.2012 hat der Planungsausschuss beschlossen, das Planverfahren zum vB-Plan Nr. 260 auf ein reguläres Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB umzustellen, so dass der FNP geändert werden muss. Der Aufstellungs- und der Offenlagebeschluss für die 17. FNP-Änderung (N-17) sind abschließend durch den Gemeinderat am 19.12.2012 (V-133/2012) gefasst worden. 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

Die 17. FNP-Änderung bereitet die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Clarholzer Ortsteilzentrums vor. Eine bisher gewerblich-industriell genutzte und derzeit durch leer stehende Gewerbehallen geprägte Fläche im Ortskern soll reaktiviert werden. Konkret soll die Neuansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und eines kleinflächigen Drogeriemarkts planerisch vorbereitet werden. Wesentliches Planungsziel ist die Optimierung der örtlichen Versorgungsfunktion insbesondere der großflächigen Wohnsiedlungsbereiche nördlich der Bundesstraße unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange in dem zentralen Bereich. Ein angemessener Interessenausgleich kann geschaffen werden. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und seiner Teilaktualisierung.

Im Ergebnis hält die Gemeinde die vorliegende Planung 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