



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Umweltbericht

- **zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans (N-17)**
- **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260
„Schlösserweg“**

als Teil II der Begründung

**Entwurf, April 2013
Nachtrag, Juli 2013**

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

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalte und Ziele der 17. FNP-Änderung (N-17) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg“ - Kurzfassung
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

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 II: Umweltbericht

Hinweise: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 Schlösserweg“ und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (17. Änderung (N-17)) zusammen erstellt.

Gemäß § 17 UVPG entfällt mit Erarbeitung eines Umweltberichts gemäß BauGB eine gemäß UVPG vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB vorgegeben. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Dieser Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) (N-17) und der parallel erfolgenden Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 260 „Schlösserweg“ wurde auf Grundlage des derzeitigen Stands der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVPG-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der 17. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg“ – Kurzfassung

Die innerörtliche bisher gewerblich-industriell genutzte Fläche nordöstlich der Beelener Straße (B 64) und der Marienfelder Straße (L 806) soll mobilisiert und umgenutzt werden. Die Fleisch verarbeitende Firma hat vor einigen Jahren ihren Betrieb einge-

stellt, die Hallen stehen seitdem leer. Inzwischen hat der Abriss der Gebäude begonnen. **Konkreter Planungsanlass** für die vorliegende Planung ist die Absicht von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, einer Bäckerei und einem kleinflächigen Drogeriemarkt, sich auf dieser Fläche im Clarholzer Ortskern neu anzusiedeln. 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 mit dem Ziel der Modernisierung und Vergrößerung vom Marktplatz an den neuen Standort verlagert. Der Discountmarkt strebt 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.

Das gmeindliche **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**¹, das 2010 vom Rat beschlossen wurde, 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.

Für das **Ortsteilzentrum Clarholz** werden im Konzept i.W. folgende **Entwicklungsziele** 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.

Um die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. städtebaulichen Auswirkungen der vorliegenden Planung i.S.v. § 11(3) BauNVO ermitteln und bewerten zu können, wurde eine **städtebauliche Wirkungsanalyse**² erstellt.

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 ent-

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

² Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2013.

schärft werden kann. Das vorliegende Vorhaben kann 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.

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 Planung 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. 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 der vorliegenden Planung, 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 **17. FNP-Änderung** (N-17) deckt eine Fläche von ca. 1,1 ha ab, der vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ bezieht zwei angrenzende von der Planung unmittelbar betroffene Wohngrundstücke mit ein und umfasst somit einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha. Im Zuge der 17. FNP-Änderung wird eine Wohnbaufläche und im Randbereich ein Kerngebiet in eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende vB-Plan Nr. 260 setzt i.W. drei Sondergebiete zur Nahversorgung fest, die jeweils einen geplanten Markt abdecken und entsprechende vorhabenbezogene Festsetzungen beinhalten. In den Sondergebieten sind die Baugrenzen und Nutzungsmaße eng vorhabenbezogen auf den Bedarf der beiden geplanten Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarkts bezogen. Darüber hinaus sind zwei Stellplatzflächen konkret festgesetzt, weiterhin sind Einfriedung und Begrünung unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange definiert.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird jeweils auf die Begründung zur 17. FNP-Änderung sowie zum vB-Plan Nr. 260 verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Der Bauleitplanung entgegenstehende landesplanerische Belange sind nicht zu erkennen.
- b) Im **wirksamen FNP** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist das Plangebiet i.W. als Wohnbaufläche und im südöstlichen Randbereich als Kerngebiet dargestellt. Ziel der parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8(3) BauGB erfolgenden 17. FNP-Änderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Nahversorgung“ im Clarholzer Ortskern.
- c) Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

Das Plangebiet 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. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im Änderungsbereich 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).

- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist im Rahmen des Planverfahrens auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder- und Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen

genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

- f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und, soweit möglich, Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

- g) Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Umweltsicht wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet der 17. FNP-Änderung sowie des vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ liegt im Ortskern von 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 in 1½- bis 2-geschossiger Bauweise 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 zweigeschossigen Bebauung an der Holzhofstraße begrenzt. 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. Eine Durchlässigkeit dieser Fläche ist bisher nicht gegeben, die große Baumasse stellt eine Barriere innerhalb des Ortskerns dar.

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** worden³. Vor dem Hintergrund der unsicheren Entwicklung bezüglich des Erhalts oder der Streichung des Bahnübergangs an der Letter Straße beschreibt und bewertet

³ Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 25.03.2013.

der Gutachter unter Berücksichtigung von verschiedenen Szenarien die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre auf das betroffene Straßennetz. Szenario 3 geht auf den Umbau und die Vollsignalisierung des Knotens ein und stellt die Grundlage für die vorliegende Planung als „Worst-case-Fall“ dar. Ergänzend wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet liegt im vollständig bebauten Siedlungszusammenhang und wurde bisher gewerblich-industriell genutzt. Eine Funktion als Naherholungsraum besteht nicht.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Bei der Ansiedlung bzw. teilweise Verlagerung von Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarkts innerhalb des Ortskerns ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Stellplatzanlage einschließlich der Abstellflächen für Einkaufswagen, die Warenanlieferung sowie die Kühl- und Lüftungstechnik der Gebäude. Darüber hinaus können Lichtimmissionen insbesondere aus der Stellplatzanlage Bedeutung erlangen.

Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt und fortgeschrieben worden⁴. Weiterhin ist eine gutachterliche Aussage zur Minderung von Lichtimmissionen eingeholt worden⁵. Darin werden jeweils die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen prognostiziert und es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die auch für die Zukunft die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichern. Diese Immissionsschutzmaßnahmen werden in Kapitel 4 behandelt.

Mögliche Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 können in der innerörtlichen Lage des Plangebiets im Bereich der sich kreuzenden Hauptverkehrsstraßen des Ortsteils insbesondere aus dem Kfz-Verkehr resultieren. Die Problematik wird nach heutigem Kenntnisstand mit Blick auf die geplante Einzelhandelsnutzung als nicht durchgreifend relevant angesehen. Neue zusätzliche Wohnnutzungen sind in den geplanten Sondergebieten nicht vorgesehen. Eine wesentliche Bedeutung sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen, Geruch etc. ist hier bislang ebenfalls nicht erkennbar.

d) Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Mit Überschwemmungen durch umliegende Gräben ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Die überplanten Flächen liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

⁴ 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.

⁵ Ergänzende Stellungnahme zur Verwendung lärmarmen Einkaufswagen; Lichtimmissionen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 07.03.2013.

e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt. Aus der gewerblich-industriellen Vornutzung der aktuell leer stehenden Hallen können schädliche Umwelteinwirkungen durch Altablagerungen/Altstandorte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung der überplanten Flächen liegen nicht vor.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Anfallende **Abfälle** werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Dies gilt sowohl für die Wohn- und Mischgebiete, als auch den bisherigen Gewerbebetrieb. Auch künftig ist dies so zu erwarten, zusätzliche Konflikte durch die Ansiedlung der drei Märkte werden dazu nicht gesehen.

Das Plangebiet wird an die örtlich vorhandene zentrale **Wasserversorgung** anzuschließen sein. Die sachgerechte **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. 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.

Sowohl die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH als auch die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diverse **Telekommunikationslinien, Strom- und Gasleitungen** innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen mitgeteilt. Innerhalb des heutigen Schlösserwegs liegen ebenfalls verschiedene Leitungen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine private Trafostation, die bereits im Rahmen der gewerblichen Nutzung die Elektrizitätsversorgung der Fleisch verarbeitenden Firma sichergestellt hat.

Angestrebt wird im Betrieb der drei Märkte ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorgeschrieben, sondern nur angeregt werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich-industriell genutzt und 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. Der Abbruch der Gebäude und die Entfernung der Gärten haben bereits begonnen. Trotz der bisherigen gewerblichen Nutzung bietet das Plangebiet auch Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Geschützte oder schutzwürdige Biotop, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige nach dem BNatSchG und LG NRW geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen weder im Plangebiet noch seinem direkten Umfeld vor.

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 (Mess-tischblätter MTB/TK 25). Die Abfrage kann durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen weiter differenziert werden.

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.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann aufgrund der vorhandenen Strukturen 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 abgesucht. 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.

3.3 Schutzgut Boden

Das Gelände ist insgesamt eben. Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt.

Im vorliegenden Plangebiet 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 worden⁷.

Im Geltungsbereich sind **keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt.

3.4 Schutzgut Wasser

Im überplanten Bereich und dem direkten Umfeld befinden sich **keine stehenden oder fließenden Gewässer**. Die Fläche liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die im Plangebiet vorherrschenden Sandböden sind allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht weitgehend 8-13 dm bzw. 13-20 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als hoch einzuschätzen. Vorbelastungen können ggf. durch die bisherige gewerbliche Nutzung bestehen. Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

⁶ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Raum Herzebrock-Clarholz ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt im Bereich der Siedlungsklimatopen in vollständig bebauten Gebieten. Die überplanten Flächen weisen aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Herzebrock-Clarholz liegen nicht vor.

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.

Größere gewerbliche Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Mögliche Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 können in der innerörtlichen Lage des Plangebiets im Bereich der sich kreuzenden Hauptverkehrsstraßen des Ortsteils insbesondere aus dem Kfz-Verkehr resultieren. Die Problematik wird nach heutigem Kenntnisstand mit Blick auf die geplante Einzelhandelsnutzung als nicht durchgreifend relevant angesehen. Neue zusätzliche Wohnnutzungen sind in den geplanten Sondergebieten nicht vorgesehen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzguts Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Untersuchungsgebiet bildet einen bisher gewerblich genutzten Standort, der seit vielen Jahren innerhalb des Siedlungszusammenhangs an zwei überörtlichen Straßen liegt. Die massive, hohe bauliche Substanz hat einen prägenden Charakter und stellt eine Barriere innerhalb des Siedlungsraums dar. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Umfeld wird heute durch die vorhandene bzw. umgebende Gebäudesubstanz und die breiten Verkehrsstraßen gekennzeichnet.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des vB-Plans und der 17. FNP-Änderung 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 Verwaltungsbäude** 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 Plangebiet zu den geschützten Gebäuden, aber sie liegen überwiegend in Sichtweite.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Abschnitt wird jeweils schutzgutbezogen die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt werden, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser, Boden sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Nachbar sowie als Nutzer des Ortskerns und der künftigen Sondergebiete, der z.B. durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Lebens- bzw. Wohnumfeld erfährt und
- als künftiger Unternehmer, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Festsetzungen des vB-Plans zu den Nutzungsmaßen, zur Baugestaltung sowie zur Eingrünung und Einfriedung des Plangebiets bereiten aus Umweltsicht allgemein eine Integration der geplanten Märkte in den örtlichen Zusammenhang vor. Relevante Wegebeziehungen im Ortskern werden nicht beeinträchtigt. Im Gegenzug wird durch die vorliegende Planung die Durchlässigkeit des Clarholzer Ortskerns für Fußgänger und Radfahrer verbessert. Zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen allgemeiner Art sind nicht vorzuschlagen. Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht erkennbar.

b) 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.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung hat ein intensiver Abstimmungsprozess mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Abteilung Straßenverkehr des Kreises Gütersloh stattgefunden. Im Ergebnis wurden verschiedene **verkehrsregelnde sowie bauliche Maßnahmen** auf dem Vorhabengrundstück und auf den umliegenden Straßen vereinbart und im Verkehrsgutachten⁸ erläutert. Hierauf sowie auf die Begründung zum vB-Plan wird ergänzend verwiesen.

Im Ergebnis verhindern diese verkehrlichen Maßnahmen 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. Im Ergebnis werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

c) Ortsrandlage und Naherholung

Aufgrund der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung der innerörtlichen Fläche im Ortskern und vor dem Hintergrund der angestrebten Mobilisierung und Umnutzung werden im Ergebnis **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

d) Vorbeugender Immissionsschutz

Schall

Der vB-Plan trifft auf Grundlage der eingeholten gutachterlichen Untersuchungen und Stellungnahmen differenzierte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm- und Lichtimmissionen.

Diese betreffen u.a. **bauliche Schallschutzvorkehrungen** mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der Nordseite des Schlösserwegs. Darüber hinaus werden mit der Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarkts **organisatorische Schallschutzmaßnahmen** gesichert, die auf einen Betrieb der Märkte inklusive der Kundenabfahrt von der Stellplatzanlage nur während der Tagzeit abzielen.

Nachts werden die entsprechenden Richt-/Orientierungswerte von 45 dB(A) für Kerngebiete MK bzw. 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete WA an allen Immissionsorten jeweils sicher eingehalten, da keine Nachtnutzung erfolgt.

Im **Ergebnis** werden mit den im Schallgutachten aufgeführten und im vB-Plan und Durchführungsvertrag verankerten Maßnahmen ausgenommen der Obergeschosse der Wohngebäude nördlich des Fuß- und Radwegs (verlegter Schlösserweg) 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. Mit der Lärmschutzwand kann in der Erdgeschossebene der Wohngebäude nördlich des Schlösserwegs 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 ma-

⁸ Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 25.03.2013.

ximal 3 dB(A)). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI (60 dB(A)) wird hingegen sicher eingehalten. Da in Mischgebieten MI das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, ist es heute anerkannt, dass bis zu den Werten für Mischgebiete allgemein von der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden kann. Die Wohngrundstücke, auf denen in den Obergeschossen durch eine geringe Orientierungswert- und Immissionsrichtwertüberschreitung Belästigungen, aber keine Gesundheitsgefährdung durch Gewerbelärm entstehen können, werden in das Plangebiet des vB-Plans aufgenommen und zur umfassenden Information entsprechend gekennzeichnet. Zu den Details wird auf das Schallgutachten und die Begründung zum vB-Plan verwiesen.

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.

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. Aufgrund dieser Vorbelastung durch Verkehrslärm wird das Flurstück 575 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 17.10.2012⁹ wird ergänzend verwiesen.

Licht

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lichtimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Stellplatzanlage hat der Gutachter die Errichtung von mindestens **1,2 m hohen, lichtundurchlässigen, blickdichten Einfriedungen** im Südosten des Geltungsbereichs und entlang der Ostseite der Mitarbeiterstellplätze empfohlen¹⁰. Dieser Empfehlung ist durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den vB-Plan gefolgt worden. Die Lärmschutzwand entlang des Schlösserwegs verhindert zudem Blendwirkungen durch ein- und ausfahrende Pkws.

Auf Grundlage der im Plan bereits verbindlich gesicherten Minderungsmaßnahmen verbleiben im Ergebnis hinsichtlich des Schutzguts Mensch mit Blick auf die erforderliche Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf den Immissionsschutz vor Lärm und Licht somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung.

⁹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 17.10.2012.

¹⁰ Ergänzende Stellungnahme zur Verwendung lärmarmen Einkaufswagen; Lichtimmissionen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 07.03.2013.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung aufgrund anderer Immissionen wie z.B. Staub, Geruch etc. sind nicht erkennbar.

Inwieweit die prognostizierten schalltechnischen Richt-/Orientierungswertüberschreitungen hier als zumutbar angesehen werden, oder ob alternativ weitere bzw. größere Schallschutzmaßnahmen getroffen werden sollen, ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

e) Hochwasserschutz

Im Ergebnis werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

f) Bodenverunreinigungen

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.

Im Ergebnis werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

g) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

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.

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 Umsetzungsmaßnah-

men zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf den unversiegelten Grundstücksbereichen allenfalls in begrenztem Umfang stattfinden kann.

Im Rahmen der konkreten Verlegung des Schlösserwegs im Zuge der Planrealisierung sind die **vorhandenen 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. Die **private Trafostation** im Südosten des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung nicht entfernt, sie wird künftig durch die drei Märkte weitergenutzt.

Im Ergebnis werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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 Nischenbrüterkästen 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 die vorliegende Vorhabenplanung 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 bisher keine anderen Erkenntnisse oder Hinweise 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 Nr. 260 „Schlösserweg“ 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 in den vorliegenden Bauleitplanverfahren 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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

4.3 Schutzgut Boden

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.

Während zukünftiger Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

Bezüglich der Thematik Bodenverunreinigungen, Altlasten und Kampfmittel wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 4.1 f) verwiesen. Im Ergebnis werden **keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen** gesehen.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse als hoch einzuschätzen. Vorbelastungen können ggf.

durch die bisherige gewerbliche Nutzung bestehen. Diese Belange sind im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung sowie im Betrieb zu berücksichtigen. Im Ergebnis werden **keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen** gesehen.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Ergebnis werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortskerns. Eine Wirkung in die freie Landschaft ist nicht gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen etc. sichern die angemessene Weiterentwicklung des Ortsbilds. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ist hinsichtlich des Schutzguts Landschaft nicht erkennbar.

Im Ergebnis werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns, welcher als schützenswertes Kultur- und Sachgut zu betrachten ist. Dem Belang wird bereits durch Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen (s. auch Kapitel 4.6). Eine geordnete Einbindung in die Ortskernstruktur und das Orts- und Straßenbild wird damit unterstützt.

Durch die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet und die seit vielen Jahren unmittelbar angrenzend liegenden Gebäude ist keine Beeinträchtigung der in Sichtweite liegenden **Baudenkmale** südwestlich der B 64 zu erwarten. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist bereits massiv durch die Siedlungstätigkeit überformt worden.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Der vB-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Vor dem Hintergrund der ermittelten Umverteilungsquoten sowie des ausgeprägten Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel kann nach Angaben der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel 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. Es werden **keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Neuaufstellung des vB-Plans Nr. 260 und der 17. FNP-Änderung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen eingegangen worden.

Hervorzuheben sind die organisatorischen und technischen Maßnahmen im Betrieb der geplanten Märkte sowie die Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor den voraussichtlich entstehenden Lärmmissionen. Zudem werden im Zuge der vorliegenden Planung einige verkehrliche Maßnahmen erforderlich, die die umliegenden Wohngebiete schützen und störende Schleichverkehre verhindern sollen. Diese werden im vB-Plan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag verankert. Als Ersatzmaßnahmen für mögliche Beeinträchtigungen der örtlich vorkommenden Fledermauspopulationen werden im Rahmen der Abbruchanträge für die Wohngebäude und die Gewerbebauten verschiedene Ersatzmaßnahmen als Artenschutzauflagen gefordert. Diese zielen nach dem zu erwartenden Wegfall von potenziellen Quartieren besonders im bisherigen Gebäudebestand insbesondere auf einen Erhalt der örtlichen Vielfalt an Quartiersangeboten im direkten Nahbereich sowie auf eine strukturelle Verbesserung des umgebenden Nahrungsraums ab. Auf die näheren Ausführungen im Kapitel 4.2 wird ergänzend verwiesen.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und der bereits einbezogenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die Planung insgesamt keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie den Landschafts- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem gegenwärtigen Planungsstand bewertet.

Mit der 17. FNP-Änderung und dem vB-Plan Nr. 260 „Schlösserweg“ verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das Ziel, einen ehemaligen gewerblichen Standort im Ortskern umzunutzen und die Fläche zu mobilisieren. Die vorhandenen großen Gewerbehallen und drei umliegende Wohngebäude werden abgerissen, es sollen zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt entstehen.

Die Festsetzungen des vB-Plans tragen zu einer geordneten grünordnerischen und baugestalterischen Entwicklung des Ortskerns unter Beachtung der Nachbarschaft zwischen ortskerntypischen gemischten Nutzungen und Wohnbebauung bei. Als positive Umweltauswirkung wird die Versorgungsfunktion des Clarholzer Ortsteilzentrums durch die Planung weiterentwickelt, wichtige Dinge des täglichen Bedarfs können weiterhin zentral im Ortsteil und damit für viele fuß- oder radläufig erworben werden. Besonders für die nördlich der Bundesstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche wird sich die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts verbessern.

Mit Rücksicht auf die Nachbarschaft werden neben den grünordnerischen und baugestalterischen Regelungen insbesondere auch Festsetzungen zu baulichen und organisatorischen Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärm- und Lichtimmissionen getroffen.

Es ist somit zu erwarten, dass sich die vorbereitete ortskerntypische Nutzung der zwei Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarkts unter Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse umgebungsverträglich in den Clarholzer Ortskern einfügen wird.

Aufgrund der Überplanung bereits vorhandener gewerblicher Strukturen werden nach derzeitigem Kenntnisstand mit dem Vorhaben besondere Belastungen der Umwelt nicht verbunden sein. Besondere, ggf. nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbare Belastungen der Umwelt werden nach heutigem Stand nicht erwartet.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und weitgehend versiegelt. Der Abriss der Gewerbehallen hat bereits begonnen. Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage des § 34 BauGB weiterentwickeln. Alternativ bestünde die Gefahr des langfristigen Leerstands der Gewerbeflächen bzw. einer Brachfläche in dieser zentralen Lage im Ortskern. Voraussichtlich würde der Clarholzer Nahversorgungsschwerpunkt dann am Marktplatz verbleiben.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz definiert das Ortsteilzentrum Clarholz am Marktplatz, am Probsteihof, entlang der Holzhofstraße und z.T. entlang der Beelener und der Marienfelder Straße. Das vorliegende Plangebiet wird bisher in der zeichnerischen Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs nur angeschnitten. Mit dem Ziel der rechtlichen Eindeutigkeit und zur inhaltli-

chen Klarstellung wird das Ortsteilzentrum im Zuge der parallel vorbereiteten Teilaktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in diesem Bereich erweitert.

Das vorliegende Vorhaben unterstützt das Ziel der räumlichen Konzentration von zentrenrelevanten Nutzungen auf das Ortsteilzentrum. Die häufig subjektiv empfundene Barrierewirkung der B 64 kann entschärft werden. 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. Des Weiteren hat der bisher am Marktplatz niedergelassene Discountmarkt im baulichen Bestand derzeit keine Möglichkeit, sich marktgerecht zu vergrößern und weiterzuentwickeln.

Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im verdichteten Siedlungsgefüge. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich eine für Ortsteile dieser Größenordnung typische Nutzungsmischung. Vor dem Hintergrund der konkreten vorhabenbezogenen Planung sind alternative Nutzungsmöglichkeiten für den Standort, wie z.B. innenstadtverträgliches Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, nicht grundsätzlich geprüft worden.

b) Alternativen in der Projektplanung

Im Zuge der Entwicklung des vorliegenden Vorhabens wurde die konkrete Projektplanung mehrfach angepasst. Zur Offenlage wurde das Vorhaben deutlich vergrößert, aus einem Lebensmittelmarkt und einem Textil- und Schuhfachmarkt (Stand Vorentwurf September 2011) wurden zwei großflächige Lebensmittelmärkte und ein kleinflächiger Drogeriemarkt.

Die Gebäudeanordnung und -stellung der Marktgebäude wurde intensiv mit den beteiligten Fachbehörden, der Gemeinde, den Gutachtern und dem Vorhabenträger diskutiert. Mit der vorliegenden Lösung wird eine bauliche Raumkante entlang der beiden unmittelbar südwestlich des Plangebiets entlang führenden überörtlichen Verkehrstrassen geschaffen. Zudem entsteht so eine geschützte Platzsituation zwischen den Märkten. Durch die geplanten verkehrlichen und schalltechnischen Maßnahmen kann das Vorhaben angemessen in dieser zentralen Lage im Übergang zu den angrenzenden Wohnsiedlungen eingebunden werden. Besonders die Verlegung des Schlösserwegs und der damit verbundene Abriss eines weiteren Wohnhauses an der Marienfelder Straße kann die geplante Nutzung weiter entzerren und die schwierige verkehrliche Anbindung des Vorhabens am Knotenpunkt lösen. Alternative verkehrliche Anschlüsse sind intensiv mit den Fachbehörden, der Gemeinde, dem Verkehrsgutachter und dem Vorhabenträger diskutiert worden, aber aufgrund der damit verbundenen Verkehrsunsicherheit und der unverhältnismäßigen Mehrbelastung umliegender Wohngebiete verworfen worden.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden der Umweltprüfung, dem FNP (Begründung), dem vB-Plan (Festsetzungen und Begründung), dem VEP und dem Durchführungsvertrag sowie der Abwägung zu Grunde gelegt:

- Das schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH zum vB-Plan Nr. 260 sowie seine Ergänzungen beurteilen mögliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen vor dem Hintergrund der schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung.
- Die ergänzende Stellungnahme der AKUS GmbH vom 07.03.2013 erläutert speziell die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen und geht auf Lichtimmissionen ein, die durch das Vorhaben verursacht werden.
- Das schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH zum Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ wird im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der Vorbelastung der Grundstücke an der Marienfelder Straße durch Verkehrslärm herangezogen.
- Das Verkehrsgutachten zum vB-Plan Nr. 260 beschreibt und bewertet die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre auf das betroffene Straßennetz.
- Um die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. städtebaulichen Auswirkungen ermitteln und bewerten zu können, wurden im Zuge des Planverfahrens ergänzend zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept diverse gutachterliche Einschätzungen zum Einzelhandel eingeholt.
- Die Ermittlung des Eingriffs- und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt aufgrund der baulichen Vorprägung verbal-argumentativ in der Begründung.
- Mit Blick auf die Artenschutzbelange wurde im Zuge des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Begehung durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Planunterlagen ein.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Prüfung der gewerblichen und weiteren Bauvorhaben ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren bzw. gemäß BImSchG vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Die planungs- und bauordnungsrechtlich notwendige Kontrolle der Gewerbebetriebe und ihrer Emissionen erfolgt jeweils durch die zuständigen Fachbehörden.

Da die Gemeinde Herzebrock-Clarholz keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiter zu leiten. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen durch die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Sinne des Monitorings möglich bzw. erforderlich.

Folgende weitergehenden Maßnahmen kommen aus heutiger Sicht zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB in Frage:

- Die Gemeinde wird das Immissionsschutzkonzept in einem Abstand von drei bis fünf Jahren überprüfen, bei konkreten Hinweisen auf eventuelle Probleme auch kurzfristig.
- Die Gemeinde wird die verkehrlichen Maßnahmen in einem Abstand von drei bis fünf Jahren überprüfen, bei konkreten Hinweisen auf eventuelle Probleme auch kurzfristig. Speziell die verkehrliche Situation in der Kirchstraße wird mit Hilfe von Zählungen und Filmaufzeichnungen vor Inbetriebnahme der Märkte und ca. zwei Jahre nach Inbetriebnahme der Märkte überprüft. Ggf. sind ergänzende Maßnahmen zu ergreifen. Eine entsprechende Regelung enthält der Durchführungsvertrag.
- Die zu Neuanpflanzungen im Plangebiet werden durch Ortsbesichtigung in einem Abstand von drei bis fünf Jahren auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.
- Die Abbrucharbeiten und Rodungsmaßnahmen werden durch einen Biologen begleitet. Die Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz zur kontinuierlichen Sicherung der Vielfalt des Quartiersangebots und zur Verbesserung des Nahrungsraums für die örtlichen Fledermaus- und Vogelpopulationen werden regelmäßig einmal jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Für die Überwachung weiterer unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen wird ggf. um entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden gebeten. Hieraus können sich weitergehende Erfordernisse ergeben.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz nach dem BauGB.

Die nahezu identischen Plangebiete der 17. FNP-Änderung und des vB-Plans Nr. 260 „Schlösserweg“ liegen im Clarholzer Ortskern im Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen. Der Änderungsbereich der 17. FNP-Änderung umfasst rd. 1,1 ha, der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 260 beinhaltet zudem zwei unmittelbar angrenzende von der Planung betroffene Wohngrundstücke sowie einen privaten Anliegerweg und ist etwa 1,4 ha groß.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit i.W. gewerblich-industriell von einer Fleisch verarbeitenden Firma genutzt. Die Produktion wurde vor einiger Zeit eingestellt, die Hallen stehen leer. Die Abrissarbeiten haben inzwischen begonnen. Die große, innerörtliche Fläche war der Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich, die massive Bausubstanz stellte eine Barriere innerhalb des Ortskerns dar. Im Westen des Vorhabengrundstücks steht ein zweigeschossiges gemischt genutztes Gebäude. Nördlich und östlich des Vorhabengrundstücks schließen zusammenhängende Wohnsiedlungen bzw. an der Holzhofstraße gemischt genutzte Strukturen an.

Planungsziel ist 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. Mit dieser Reaktivierung der innerörtlichen Fläche verfolgt die Gemeinde das Ziel der städtebaulichen Neuordnung. Im Übergangsbereich zum umliegenden Wohnsiedlungsbereich sollen insbesondere die Schallschutzbelange und verkehrlichen Aspekte angemessen berücksichtigt werden. Die mit der Planung verfolgte Standortvorbereitung der Einzelhandelsansiedlung stellt darüber hinaus einen Beitrag zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dar.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die geringfügige zusätzliche Versiegelung der Böden und den Verlust der überplanten kleineren Gartenflächen. Festsetzungen zu Neupflanzungen im Plangebiet bieten eine Eingriffsminderung. Mögliche Auswirkungen auf im Plangebiet lebende Vögel und Fledermäuse können durch die Anbringung von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel z.B. an Bäumen im Umfeld und an den neuen Gebäuden im Plangebiet minimiert und ausgeglichen werden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zur Baugestaltung und zur Eingrünung gewährleisten die Einbindung in das Orts- und Straßenbild. Aufgrund der Lage inmitten des Ortsteils bestehen keine Sichtbeziehungen zum offenen Landschaftsraum. Die Nachbarschaft wird durch die Baumaßnahmen im Rahmen der Realisierung temporär beeinträchtigt, erhebliche Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten. Die allgemeinen umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets werden durch die Lage der Erschließung sowie ebenfalls durch auf die Umgebung abgestimmte Höhen-, Baugestaltungs- und Begrünungsfestsetzungen einbezogen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Begrenzung von Öffnungs- und Lieferzeiten) sowie u.a. durch bauliche Vorkehrungen mit Lärmschutzwand und lichtundurchlässigen Einfriedungen im Umfeld der Stellplatzanlage berücksichtigt. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB.

Der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum wird aus Umweltsicht für vertretbar erachtet, da eine Weiterentwicklung bzw. Neuordnung innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgt. 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. Vor diesem Hintergrund ist die letztliche Entscheidung über die Vertretbarkeit des Eingriffs sowie über die Eingriffsregelung nach BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

Nachtrag, Juli 2013:

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Mai/Juni 2013 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Begründungen zur 17. FNP-Änderung (N-17) und zum vB-Plan Nr. 260 hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichts erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlagen Juni/Juli 2013).

Herzebrock-Clarholz, im April 2013, Nachtrag Juli 2013