



STADT GÜTERSLOH

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 230 C/3**

„Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“

Vorentwurf, November 2017

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen

- A.1 AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ der Stadt Gütersloh, Bielefeld. 11.05.2017.
- A.2 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten (2017): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“, Rheda-Wiedenbrück. November 2017.

1. Einführung

Im Stadtteil Nordhorn im Nordosten des Gütersloher Stadtgebiets befinden sich großflächige Gewerbe- und Industriegebiete zwischen der B 61 im Westen und der Bahntrasse Köln-Berlin im Osten. Im zentralen Bereich liegt unmittelbar östlich der Bundesstraße das Gelände eines **Fachgroßhandels für Haustechnikprodukte** (Gewerke Sanitär, Heizung, Lüftung, Klimatechnik), der sich an diesem Standort an der Robert-Bosch-Straße seit Anfang der 2000er Jahre kontinuierlich weiterentwickelt hat. Die überbaubaren Flächen sind inzwischen weitgehend ausgenutzt, neben Ausstellungs- und Logistikhallen sind großflächige Lagerflächen entstanden.

Für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts besteht derzeit ein **hoher Bedarf an neuen Stellplätzen**. Auf der bisherigen südlich des Hauptgebäudes angeordneten Stellplatzanlage, die sowohl von Mitarbeitern als auch von Kunden genutzt wird, kann der stetig wachsende Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund ist das Unternehmen mit einem konkreten Erweiterungskonzept an die Stadt Gütersloh herangetreten. Südlich des Firmengeländes und der bestehenden Stellplatzanlage soll ein weiterer Parkplatz errichtet werden.

Die ca. 0,3 ha große Fläche stellt sich derzeit i. W. als Wiese dar und wird im Westen durch Gärten der anschließenden Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Osten schließen Waldflächen unmittelbar an. Während das Firmengelände im Bebauungsplan Nr. 154 „Gewerbepark B 61 - Osnabrücker Landstraße“ liegt und als Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegt der für die Erweiterung vorgesehene Bereich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“, der das Areal analog zu den anschließenden Flächen **als Wald festsetzt**. Somit ist die konkret geplante Erweiterung des Betriebs nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt und es besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der **planungsrechtlichen Absicherung der bedarfsgerechten betrieblichen Erweiterung** sowie der Standortsicherung des Unternehmens.

Vor diesem Hintergrund werden der **Bebauungsplan Nr. 230 C/3 und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)** im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB aufgestellt. Auf FNP-Ebene wird der betroffene Bereich der Waldflächen in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Analog wird die im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ wird in einem sog. regulären Planverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird er als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen insgesamt flexibel gewerblich nutzen zu können.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 liegt im Stadtteil Nordhorn im Nordosten des Gütersloher Stadtgebiets und umfasst einen **ca. 0,3 ha** großen Geltungsbereich. Im Westen wird das Plangebiet durch Gärten der anschließenden Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Osten schließen Waldflächen unmittelbar an. Im Norden ist die Zu- und Umfahrt der angrenzenden Firma angeordnet. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ (Ursprungsplan)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ wurde bereits Ende 1992 als Satzung beschlossen, Rechtskraft erlangte er im Mai 1993. Er umfasst einen zentralen Teilbereich des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets zwischen der B 61 im Westen und der Bahntrasse Köln-Berlin im Osten unmittelbar entlang der Bahn und westlich der Osnabrücker Landstraße. Das **wesentliche Planungsziel** des Altplans war die Ausweisung eines großen Gewerbegebiets im Nordosten des Stadtgebiets außerhalb des damaligen Siedlungsraums. Der Ursprungsplan setzt in weiten Teilen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, im Westen und Norden werden Teilflächen bestandsorientiert als Wald ausgewiesen. Zur Gliederung der Gewerbeflächen sowie mit dem Ziel der Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft enthält der Altplan Pflanzgebietsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 230 C ist inzwischen durch **zwei Änderungsverfahren** überarbeitet und ergänzt worden. Die erste Änderung umfasste als Bebauungsplan Nr. 260 Teilplan 4 die Anpassung an die BauNVO 1990 sowie Änderungen der Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels. Im Zuge der zweiten Änderung aus 1998 wurden in einem kleinen Teilbereich die Baufelder angepasst.

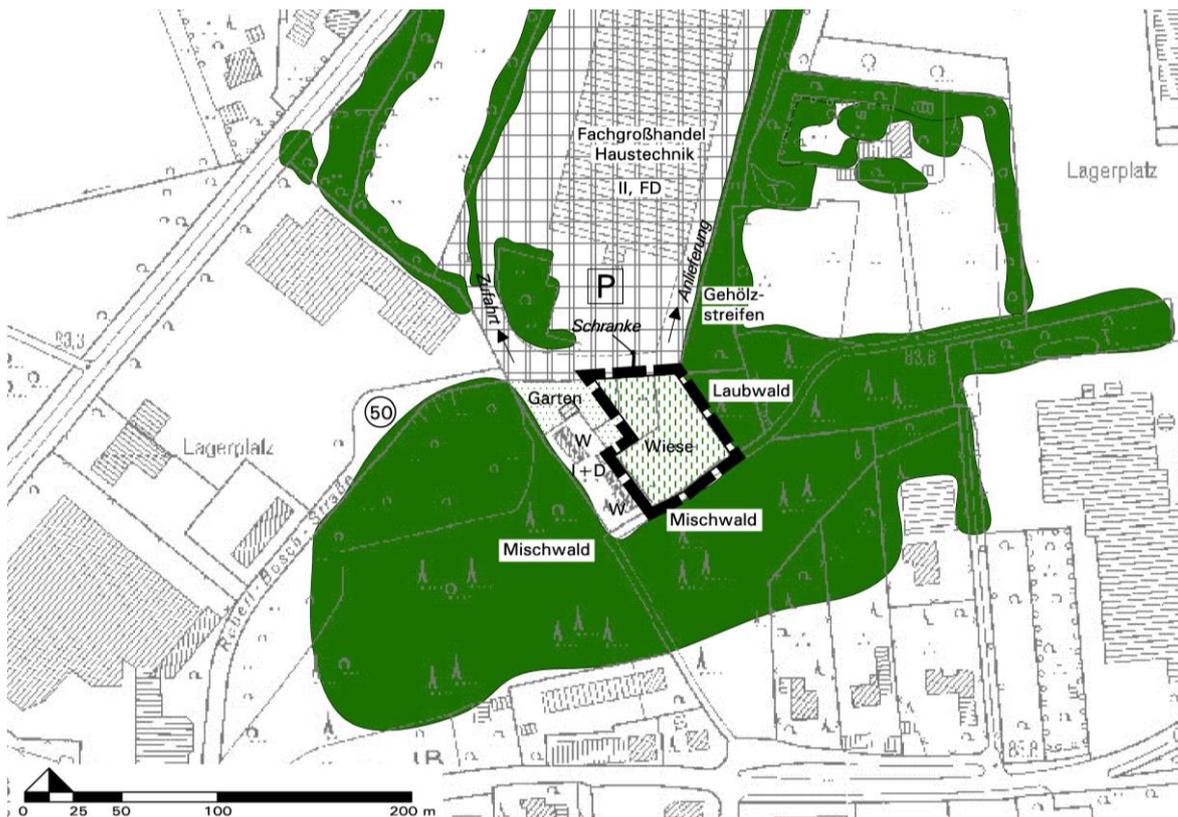
Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet stellt sich derzeit i. W. als **magere Wiese** dar. Am nördlichen Rand stockt entlang der Betriebszufahrt eine schmale **Reihe aus eher jungen Laubgehölzen** (i. W. Sträucher und Birken). Das Gelände fällt nach Süden nur leicht ab. Im Osten und Süden schließen ältere Mischwaldflächen an, während im Westen drei 1½-geschossige Wohngebäude mit umgebenden Gartenflächen angrenzen. Die nicht betriebsgebundenen Wohnhäuser weisen bei Firsthöhen um 10,5 m steile Dachneigungen und helle Putzfassaden auf. Im Norden liegt das Firmengelände des Haus-technikunternehmens, das sich entsprechend erweitern möchte. Rückwärtig ist das zweigeschossige, mit Flachdach ausgestattete **Betriebsgebäude** angeordnet. Nach Süden ist eine Parkplatzfläche für Kunden und Mitarbeiter angelegt, die durch mit Laubbäumen bestockte Pflanzbeete gegliedert ist. Umgeben werden die Flächen von

Zu- und Umfahrten des Unternehmens. Im Westen im weiteren Verlauf der Robert-Bosch-Straße liegen weitere Gewerbeunternehmen verschiedener Branchen, östlich sind größere Lagerflächen angeordnet.

Während das vorliegende Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ liegt und analog zu den anschließenden Flächen als Wald festgesetzt ist, befindet sich das nördlich anschließende Firmengelände im Bebauungsplan Nr. 154 „Gewerbepark B 61 - Osnabrücker Landstraße“. Dieser setzt großflächig Gewerbegebiete fest und lässt maximale Gesamthöhen von 12 m zu.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: Juni 2017)

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der seit Februar 2017 zu beachtende neue **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die **landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme** dar. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5), eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine möglichst effiziente Energienutzung (Ziel 10.1-1) können durch eine bedarfsorientierte und möglichst kompakte Standortsicherung und -entwicklung des ortsansässigen Unternehmens auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 und die 9. FNP-Änderung lassen eine bedarfsgerechte, kleinteilige Erweiterung des bestehenden Betriebs zu. Es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum. Die Planung dient im Grunde der Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Gewerbegebiets.

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Somit entsprechen die künftigen Darstellungen des FNPs und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Festlegungen des Regionalplans. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB vereinbar ist. Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Im **Flächennutzungsplan** (FNP 2020) der Stadt Gütersloh ist das vorliegende Plangebiet als Fläche für Wald dargestellt. Weitere Waldflächen schließen unmittelbar westlich, südlich und östlich an. Südlich der überplanten Fläche enthält der FNP zudem einen Hinweis für kulturgeschichtliche Bodenaltertümer. Im Norden stellt der FNP gewerbliche Bauflächen dar, an die im Osten Grünflächen mit der entsprechenden Bindung zur Herstellung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzen.

Für die Festsetzung des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 230 C/3 wird somit eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt (**9. Änderung des FNPs 2020**). Der FNP wird die durch den Bebauungsplan Nr. 230 C/3 überplante Fläche künftig als gewerbliche Baufläche darstellen. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt sein. Auf die Planunterlagen der 9. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

a) Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das Plangebiet stellt sich i. W. als **Magerwiese** dar. Entlang der nördlich verlaufenden Betriebszufahrt stocken einige junge Laubgehölze (i. W. Sträucher und Birken). Von Osten und Südosten ragen die Baumkronen der angrenzenden Mischwaldflächen in

das Plangebiet. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Rahmen einer Kartierung im Juli 2017 hat der Fachbereich Umweltschutz auf der Wiese eine Vielzahl von Schmetterlingsarten und einige Blühpflanzen aufgenommen.¹

Für die Stadt Gütersloh gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Landschaftsplan. Der Kreis Gütersloh stellt diesen derzeit neu auf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Das **Landschaftsschutzgebiet Gütersloh** (3914-001) beginnt in einer Entfernung von ca. 250 m westlich der B 61. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

a) Wald

Aufgrund der Lage des Plangebiets im unmittelbaren Anschluss an die **umgebenden Mischwaldflächen** im Osten und Südosten hat bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine erste Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW stattgefunden. Ergebnis ist, dass das bisher im Ursprungsplan als Wald festgesetzte, sich aber in der Örtlichkeit als Wiesenfläche darstellende Plangebiet zwar nie aufgeforstet wurde, die Fläche aber zusammen mit den umliegenden Waldflächen als Ersatzaufforstung gemäß Forstgesetz für den Ursprungsplan Nr. 230 C und andere Bebauungspläne im Rahmen der Aufstellung angerechnet wurde. Vor dem Hintergrund **der nicht erfüllten Ersatzaufforstungspflicht** ist in Abstimmung mit der Forstbehörde an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechender Waldersatz in gleicher Größe und Wertigkeit umzusetzen.

Für die Neuaufforstung eines Areals im Zuge des erforderlichen **Waldersatzes** ordnet die Stadt eine bisher als Acker genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 2.670 m² zu, die bereits 2012 in eine Waldfläche umgewandelt wurde (Gemarkung Niehorst, Flur 5, Flurstück 71/1 tlw.). Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Damit ist der Waldersatz im Verhältnis 1:1 dauerhaft vollständig gewährleistet. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Den Waldbelangen wird darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung getragen, in dem die in das Plangebiet hineinragende Kronentraufe eingemessen und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird. Die Baugrenze wird entsprechend zurückgenommen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt im Planverfahren weitere oder anderweitige Erkenntnisse und Informationen mitzuteilen.

¹ Stadt Gütersloh, Fachbereich 31 Umweltschutz (2017): Ergebnis der Begehung am 04.07.2017, Gütersloh, Juli 2017.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets und im nahen Umfeld nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiets, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet z. T. tiefreichend humose **Sandböden** als Podsol, z. T. Gley-Podsol (P81), an, die durch eine geringe Sorptionsfähigkeit bei tiefreichend humosem Oberboden sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt sind. Die vorkommenden Böden sind landesweit aufgrund ihrer Biotopentwicklung als besonders schutzwürdige Böden der Stufe 1 in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere aufgrund der intensiven Bebauung und Nutzungen im unmittelbar angrenzenden Bereich der natürliche Boden weitgehend vollständig überprägt worden ist.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg **auf Kampfmittelfunde geprüft**. Es ist keine Kampfmittelgefährdung festgestellt worden. Überprüfungs- und Entmunitionsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben in diesem Bereich werden zur Bebauung freigegeben.

Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Im FNP ist südlich des Plangebiets eine **Kennzeichnung für kulturgeschichtliche Bodentalertertümer** als nachrichtliche Übernahme enthalten. Konkrete Angaben sind bisher nicht bekannt.

Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist massiv durch die Siedlungstätigkeit am Standort und im weiteren Umfeld überformt worden, so dass auch unter diesem Aspekt keine denkmalpflegerischen Belange berührt sind.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt im Planverfahren weitere oder anderweitige Erkenntnisse und Informationen mitzuteilen.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ verfolgt die Stadt das Ziel der **planungsrechtlichen Absicherung der bedarfsgerechten betrieblichen Erweiterung** sowie der Standortsicherung des bestehenden Unternehmens. Der Fachgroßhandel für Haustechnikprodukte hat sich an seinem Standort an der Robert-Bosch-Straße im großen Gewerbegebiet entlang der B 61 kontinuierlich fortentwickelt. Die überbaubaren Flächen sind durch Ausstellungs- und Logistikhallen weitgehend ausgenutzt, darüber hinaus sind großflächige Lagerflächen entstanden. Die südlich des Betriebsgebäudes angeordnete Stellplatzanlage, die derzeit sowohl von Mitarbeitern als auch von Kunden genutzt wird, kann den stetig wachsenden Bedarf nicht mehr abdecken. Im Sinne einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung möchte das Unternehmen südlich des Firmengeländes einen neuen Parkplatz errichten. Diese Fortentwicklung soll mit der vorliegenden Planung abgesichert werden.

Mit dem Ziel einer flexiblen gewerblichen Entwicklungsoption setzt der Bebauungsplan im Bereich der bisher ausgewiesenen Waldfläche ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO fest, das die Nutzungen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den westlich gelegenen Wohngebäuden auf mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen beschränkt. Von der bloßen Festsetzung einer Fläche für Stellplatzanlagen wird im Sinne der flexiblen Ausnutzbarkeit der Fläche und einer angemessenen Betriebsentwicklung nach derzeitigem Stand abgesehen.

Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der **Standortsicherung des Unternehmens**. Zudem werden damit die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur entsprechend gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den westlich gelegenen Wohngebäuden sowie einer sachgerechten Behandlung der Belange des angrenzenden Walds. Die verkehrliche

Anbindung ist über die bestehende Betriebszufahrt im Norden des Plangebiets gegeben.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der engen Nachbarschaft zu den westlich angrenzenden Wohnnutzungen ist bereits frühzeitig eine **schalltechnische Untersuchung**⁴ eingeholt worden. Das Gutachten dient dabei einerseits dazu, die Auswirkungen der konkret geplanten Einrichtung eines Parkplatzes auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu ermitteln. Andererseits war herauszuarbeiten, ob eine typische eingeschränkte Gewerbenutzung (= Störgrad Mischgebiet) und somit eine Festsetzung des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet möglich ist. Die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebiets analog zu den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne hat der Schallgutachter aufgrund der Wohnnachbarschaft von vornherein ausgeschlossen. Im Ergebnis wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise die Tauglichkeit des Plangebiets für eine eingeschränkte Gewerbegebietsausweisung festgestellt. Zu den Einzelheiten der schalltechnischen Bewertung wird auf Kapitel 5.5 „Immissionschutz“ verwiesen.

Darauf aufbauend wird die überplante Fläche somit insgesamt entsprechend der oben dargelegten Planungsziele als **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEN) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.⁵ Unter Einbeziehung der umliegend weiter abgerückt von den Wohnnutzungen ausgewiesenen uneingeschränkten Gewerbegebiete, wo nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden können, erfolgt im Grunde eine immissionschutzbezogene Grobgliederung nach Nutzungsarten in den aneinander grenzenden Bebauungsplänen. Gliederungen dienen grundsätzlich der räumlichen Verteilung zulässiger Nutzungen und der entsprechenden Zuweisung bestimmter Standortbereiche. Im Sinne der Angebotsplanung wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben von vornherein so gesteuert, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Auf Basis dieser typisierenden Betrachtung sollen Betriebe in direkter Wohnnachbarschaft mit potenziell unzumutbaren Auswirkungen z. B. durch Schall- oder Geruchsemissionen bereits auf Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen die jeweiligen betrieblichen Abläufe haben. Damit wird den Interessen der benachbarten Wohnbebauung an dem Schutz ihrer Wohnruhe angemessen Rechnung getragen. Hierzu wird ergänzend auf Kapitel 5.5 verwiesen.

⁴ AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ der Stadt Gütersloh, Bielefeld. 11.05.2017.

⁵ Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwGs anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

Im Sinne der **weiteren Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des weiterentwickelten Gewerbegebiets enthält die vorliegende Bebauungsplanänderung weitere Festzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen werden nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt. Dies entspricht dem umgekehrten Bestand in den anschließenden Gewerbegebieten und dem Planungsziel für die künftige flexible Nutzungsstruktur. Das Plangebiet soll im Sinne der Angebotsplanung insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch für nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das von der Stadt erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, ebenfalls ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen** getroffen:

- a) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze** werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild im bestehenden Siedlungszusammenhang zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.
- b) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im Stadtkern finden. Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.
- c) **Vergnügungsstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen Lage, die neben der Prägung durch produzierendes Gewerbe und Handwerk durch umgebende einzelne Wohnnutzungen charakterisiert ist. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.
- d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.

- e) **Einzelhandel** wird im geplanten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Grundlage ist das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁶ mit den Zielen der qualitätvollen und attraktiven Weiterentwicklung sowie Sicherung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren. Außerhalb dieser Zentren wird der Einzelhandel in Gewerbegebieten daher grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sollen insgesamt in die Zentren sowie an die dafür speziell vorgesehenen Standorte gelenkt werden. Dieser Zielsetzung wird hier Rechnung getragen. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtstädtischen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten Gewerbegebietsflächen.

Ausnahmenregelungen

Ausnahmen können für untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten von Unternehmen ermöglicht werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht zu befürchten sind.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Gütersloh wird zurzeit **fortgeschrieben**. Die politischen Beratungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen, eine abschließende Beschlussfassung des Rats steht noch aus. Nach bisherigem Stand weichen die den vorliegenden Planungsfall betreffenden Zielsetzungen des Konzepts aber nicht grundlegend von den bisherigen Zielen ab. Eine Anpassung der Planunterlagen erfolgt im Zuge des Planverfahrens.

- f) **Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die im Westen benachbarte Wohnbebauung sowie um die westlich des großflächigen Gewerbegebiets verlaufende, sehr stark

⁶ Junker und Kruse Stadtforschung Planung (November 2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, Dortmund.

frequentierte Berliner Straße (B 61). Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Ausdehnung von ca. 80 m.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen⁷. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen und Trassen, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund Lage des Gewerbegebiets im Siedlungsbereich sowie zu den umgebenden Verkehrsstrassen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Nutzungen umgebenen Gewerbegebiet i. W. **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Im Ergebnis berücksichtigt der eröffnete Nutzungskatalog damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt, als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im gewachsenen Gewerbegebiet. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

⁷ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i. W. an den Festsetzungen des für den Betriebsstandort im Norden geltenden Bebauungsplans Nr. 154 „Gewerbepark B 61 - Osnabrücker Landstraße“ sowie an der bestehenden Bebauung im Umfeld. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung dieses Standorts wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurde die Ausbauhöhe der privaten Betriebsumfahrt ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe** über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Zudem wird Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden bei künftigen Bauvorhaben erreicht.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt über NHN, orientiert sich an den Festsetzungen des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 154 und der bereits in der Örtlichkeit gegebenen Höhe der Betriebsgebäude. Daraus ergibt sich in der Örtlichkeit eine Gesamthöhe von maximal 12,0 m. Dies ermöglicht eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigt gleichzeitig die Lage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile berücksichtigt, wie z. B. Lüftungsanlagen etc.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Der nun insgesamt planungsrechtlich zugelassene 80 %-ige Versiegelungsgrad entspricht dem typischen Bedarf sowie dem städtebaulich vertretbaren Rahmen für gewerbliche Nutzungen.
- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl** von 10,0.
- Es ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klar stellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Im vorliegenden Planungsfall wird mit der Festsetzung i. W. eine maximale Flächenausnutzung unterstützt.
- Die **überbaubaren Flächen** werden unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet möglichst effektiv zu nutzen. Entlang der Betriebszufahrt im Norden wird das Baufeld mit einem Abstand von 3,0 m gefasst. Zu den benachbarten Gärten im Westen wird im nördlichen Bereich aufgrund des Abstands zu den Häusern und der geplanten gliedernden Anpflanzung ebenfalls ein Abstand von 3,0 m für ausreichend gehalten. Im Süden schafft der Bebauungsplan die Grundlage für eine breitere Heckenanpflanzung zur

Gewährleistung eines größeren Abstands zu den Wohngebäuden und hält daher mit der Baugrenze einen Abstand von 5,0 m ein. Im Südosten und Osten sind in Abstimmung mit der Forstbehörde mit 5,0 m bzw. 8,0 m angemessene Abstände zum angrenzenden Mischwald einzuhalten. Jegliche bauliche Anlagen werden in diesem Waldsaumbereich ausgeschlossen, um eine extensive Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Angebotsplanung werden zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbenutzung i. W. Dachgestaltung, Werbeanlagen, Begrünung von Stellplätzen und Einfriedungen. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Der Gewerbebestand im Umfeld des Plangebiets weist i. W. Flachdächer auf. Die westlich gelegenen 1 ½-geschossigen Wohngebäude haben steile Satteldächer mit einer Neigung von ca. 50°. Mit dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Fortentwicklung zu erreichen, werden die zulässigen **Dachneigungen** analog zu den umgebenen Bebauungsplänen auf maximal 20° begrenzt. Diese Vorgabe wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, um seine unaufgeregte Wirkung in das Umfeld dauerhaft zu sichern.

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen. Vor diesem Hintergrund werden Werbeanlagen grundsätzlich nur an Gebäuden zugelassen, zudem werden entsprechende Grundmaße und weitere Vorgaben in Anlehnung an vergleichbare Gewerbegebiete im Stadtgebiet festgesetzt. Große Werbeanlagen an Gebäuden, freistehende Pylone etc. sowie aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht werden daher ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Die ausreichende Ausstattung der Anlagen ab fünf Stellplätzen mit Laub-

bäumen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt von Norden über die **vorhandene private Zu- und Umfahrt** des bestehenden Betriebs. Diese führt im Westen auf die Wendeanlage der Robert-Bosch-Straße, die eine Sammelfunktion innerhalb des Gewerbegebiets aufweist und die Anbindung an das überörtliche bzw. überregionale Straßennetz mit Anschluss an die nordwestlich verlaufende B 61 gewährleistet. Die Bundesstraße stellt eine Nordost-Südwest-Tangente durch das Stadtgebiet dar und sichert die Anbindung an die Autobahnen A 2 und A 33.

Aufgrund der vorliegend geplanten kleinteiligen gewerblichen Weiterentwicklung im Umfeld der bereits seit vielen Jahren bestehenden großflächigen Gewerbenutzungen wird **kein maßgeblicher planinduzierter Mehrverkehr** erwartet. Die vorhandene verkehrliche Anbindung wird im Ergebnis als ausreichend leistungsfähig erachtet, eine Anpassung wird daher aufgrund der vorliegenden Planung nicht für erforderlich gehalten.

Die erforderlichen betriebsbedingten **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Das Erfordernis der Einrichtung **öffentlicher Parkplätze** in den umgebenden Straßen ist aufgrund der Planung nicht erkennbar.

Die **Anbindung an den ÖPNV** ist über die vorhandenen Omnibuslinien gegeben. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Robert-Bosch-Straße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Diese wird von den Buslinien 87 (ZOB - Isselhorst - Holtkamp - Ummeln - Brackwede - Bielefeld) und 95 (ZOB - Brackwede - Bielefeld) etwa im Halbstundentakt sowie den Nachtbus N 11 (ZOB - Isselhorst - Ummeln - Brackwede - Bielefeld) bedient. Über diese örtlichen und überörtlichen Linienverbindungen sind weitere Anschlussmöglichkeiten z. B. zum Umstieg auf den Schienenpersonennah- und -fernverkehr möglich.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist das Plangebiet über das bestehende Straßennetz sicher zu erreichen. Ein Anpassungsbedarf wird nicht gesehen.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

Konfliktträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet durch Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft oder von bestehenden Gewerbenutzungen sind angesichts der örtlichen Verhältnisse sowie der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht erkennbar.

Die möglichen **Auswirkungen der Planung** auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen vorliegend i. W. **Gewerbeemissionen**. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen dient insbesondere die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung.

Gewerbelärm

Bei der Fortentwicklung eines Gewerbestandorts in direkter Nachbarschaft zu den westlich angrenzenden betriebsunabhängigen Wohngebäuden ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die zu erwartende schalltechnische Situation von Bedeutung. Im Sinne der Angebotsplanung ist dabei zum einen die Nutzung zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wird. Zum anderen sind die vom bestehenden Betrieb mit künftigen Erweiterungen verursachten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und bewerten. Somit wird auch dessen Verträglichkeit mit dem Umfeld im Detail betrachtet. Mit dieser Aufgabenstellung ist das entsprechende **Schallgutachten** eingeholt worden⁸.

Im Gutachten ist somit im **ersten Schritt** geprüft worden, ob das Plangebiet in Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnhäusern im Hinblick auf den Schallschutz für die **Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets** (GEN) geeignet ist. Danach wären nur mischgebietstypische und verträgliche Gewerbebetriebe sowie betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diese Ermittlung hat der Schallgutachter eine typisierende Betrachtungsweise in Anlehnung an die DIN 18005 gewählt. Der Gutachter berücksichtigt dabei bereits die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nutzungen und geht daher aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen für den Erweiterungsbereich flächenbezogen von typischen eingeschränkten Emissionspegeln aus (55/40 dB(A) tags/nachts). Diese Immissionsansätze entsprechen nach Erkenntnissen und Erfahrungen des Schallgutachters typischen Schallsituationen in eingeschränkten Gewerbegebieten.

⁸ AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ der Stadt Gütersloh, Bielefeld. 11.05.2017.

Die im Umfeld des Plangebiets geltenden Bebauungspläne Nr. 154, Nr. 230 C und Nr. 270 weisen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO aus, die teilweise nach Abstandserlass NRW gegliedert sind. Der Bebauungsplan Nr. 270 enthält aus Immissionsschutzgründen zudem Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP). Mit Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne mussten die Schutzansprüche der bestehenden betriebsunabhängigen Wohngebäude bereits berücksichtigt werden. Aufgrund der im Ursprungsplan Nr. 230 C vorgenommenen Überplanung der Häuser als Wald gelten die Schutzansprüche für Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO von 60/45 dB(A) tags/nachts nach TA Lärm. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden und planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie der unmittelbaren Wohnnachbarschaft hat der Schallgutachter eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung für das vorliegende Plangebiet von vornherein ausgeschlossen. Damit sind die **relevanten Geräusch-Vorbelastungen** der umliegenden Gewerbebetriebe angemessen in die schalltechnische Beurteilung eingeflossen. Eine weitergehende Ermittlung der Vorbelastungen wird nicht für erforderlich gehalten.

Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zu Grunde zu legenden **Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten** werden. Es wird zudem zur Tag- und Nachtzeit an sämtlichen Immissionsorten das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abschnitt 2 der TA Lärm erfüllt, da die berechnete Geräuschzusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage die einzuhaltenden Richtwerte um 10 dB(A) unterschreitet. Damit sind die ermittelten Immissionspegel irrelevant. Vor diesem Hintergrund erachtet der Gutachter die überplante Fläche aus schalltechnischer Sicht insgesamt für die Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebiets** nach § 8 BauNVO (Störgrad Mischgebiet) als geeignet und nachbarverträglich. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung plant die nördlich gelegene Firma die **Erweiterung ihrer Parkplatzflächen** im vorliegenden Plangebiet, die im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 planerisch abgesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund hat der Schallgutachter in einem **zweiten Schritt** die künftig konkret zu erwartende Parkplatznutzung gutachterlich untersucht. Da die Firma keinen Nachtbetrieb anstrebt, wird dabei nur die Tagzeit betrachtet. Diese schalltechnische Maßnahme kann entsprechend in der Baugenehmigung verankert werden. Auch unter Zugrundelegung des konkret geplanten Parkplatzes kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Geräusch-Immissionen an der westlich angrenzenden Wohnbebauung betragen ≤ 48 dB(A), so dass der relevante Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) um 12 dB(A) unterschritten wird. Damit sind die zu erwartenden Beurteilungspegel ebenfalls irrelevant, so dass der Schallgutachter die konkret geplante Nutzung des Parkplatzes als nachbarverträglich erachtet. Zudem wird der zulässige Spitzenpegel bereits in einem Abstand von $x = 1,2$ m eingehalten.

Im Ergebnis sind nach Einschätzung des Schallgutachters sowohl die geplante Parkplatznutzung als auch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEN) aus schalltechnischen Aspekten nachbarverträglich.

Mit Blick auf die ermittelte Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den angrenzenden bestehenden Wohnstandorten wird die **Fest-**

setzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für sinnvoll und vertretbar angesehen. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden somit die Schallschutzbelange der Nachbarschaft des Gewerbebestands durch diese Vorgehensweise angemessen berücksichtigt.

Verkehrslärm

Durch die planungsrechtlich ermöglichte geringfügige Erweiterung des Betriebs wird nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung** auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im gewachsenen Gewerbegebiet und des weitgehend direkten Verkehrsanschlusses des Geltungsbereichs an das überörtliche Straßennetz (B 61) werden nach derzeitiger Einschätzung keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich der planinduzierten Verkehrslärmauswirkungen gesehen.

Die Schallschutzbelange der Nachbarschaft werden im Zuge der Betriebserweiterung im Ergebnis angemessen berücksichtigt. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Sonstige Immissionen

Zum **vorbeugenden Störfallschutz** wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 5.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Belastung durch **sonstige Immissionen** entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen, Erschütterung etc.) liegen nicht vor. Die vorliegende Planung ermöglicht eine betriebsbedingte kleinflächige Erweiterung der bestehenden Firma. Eine maßgebliche Veränderung der bisherigen Emissionssituation wird aufgrund der nicht wesentlich veränderten Entfernung des Plangebiets zu den Wohngebäuden nicht erwartet. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für die Feuerwehr ist über die Betriebszu-/umfahrt im Norden gegeben. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von

1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Planverfahren und ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Die DGVW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im betrieblichen Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Planverfahren geklärt. Die Fachbehörden werden um vorliegende Informationen gebeten.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die überplante Fläche stellt sich derzeit i. W. als Magerwiese dar, die im Osten und Südosten von Mischwald eingerahmt wird. Randlich entlang der nördlichen Zufahrt stockt eine schmale Reihe aus jungen Gehölzen, die im Zuge der Planrealisierung entfallen wird. Mit dem Ziel, den bestehenden Wald im Osten und Südosten zu schützen, enthält der Bebauungsplan eine **Festsetzung zum Erhalt der Kronentraufe** im angrenzenden Bereich. Diese wurde im Vorfeld entsprechend eingemessen. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden dürfen die Fläche unterhalb der Kronentraufe und der gesamte Waldsaumbereich nicht versiegelt werden. Der Waldmantel ist entsprechend zu erhalten und extensiv zu pflegen. Über die Festsetzungen zum Erhalt der Kronentraufe und zum Ausschluss von baulichen Anlagen in diesem Bereich hinaus wird ein städtebaulicher Vertrag mit der sich erweiternden Firma zur Sicherstellung der dauerhaften konkreten Pflegemaßnahmen geschlossen. Derzeit finden weite Abstimmungen zu ggf. im Umfeld der überplanten Fläche sinnvollen Extensivierungsmaßnahmen statt.

Im Südwesten des Plangebiets im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist die Anpflanzung einer breiteren **Strauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen, im nördlichen Bereich ist die Einfriedung aufgrund des größeren Abstands zu den Wohngebäuden als einreihige Schnitthecke geplant. Damit wird die konkret geplante Stellplatzanlage ausgenommen der Nordseite eingerahmt und im Sinne der Nachbarverträglichkeit ein angemessener Übergang zu den Wohngärten geschaffen. Zudem setzt der Bebauungsplan für die Stellplatzanlage mit dem Ziel der weiteren Gliederung und der Minderung des Versiegelungsgrads die **Anpflanzung von Laubbäumen** fest.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende Planung ermöglicht eine kleinteilige, bedarfsgerechte Fortentwicklung eines bestehenden Betriebs innerhalb eines großflächigen Gewerbegebiets. Weder im Plangebiet, noch in der nahen Umgebung befinden sich Schutzgebiete oder geschützte Biotop. Eine Beeinträchtigung des westlich der B 61 beginnenden **Landschaftsschutzgebiets** ist aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im unmittelbar angrenzenden Bereich sowie der nur kleinflächigen Innenentwicklung innerhalb des Gewerbegebiets nicht zu erwarten. Durch Erhalt eines breiten Waldsaumbereichs sowie entsprechende extensive Pflegemaßnahmen, die vertraglich gesichert werden, begegnet der Bebauungsplan auch den kartierten Schmetterlingsarten. Zu weiteren eingriffsmindernden Extensivierungsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets finden derzeit ergänzende Abstimmungen mit den Fachbehörden statt. **Konkrete Vorkehrungen im Bebauungsplan** sind im Ergebnis darüber hinaus nicht zu treffen. Ergänzend wird auf Kapitel 3.4 verwiesen.

Durch **Festsetzungen zu Bauhöhe und überbaubaren Flächen** wird der Lage des Plangebiets innerhalb des Gewerbegebiets in Nachbarschaft zu Wohngebäuden im Westen sowie südlich und östlich angrenzenden Waldflächen Rechnung getragen. Die planungsrechtlich zulässige Bebauung fügt sich angemessen und verträglich in das städtebauliche Umfeld ein. Eine Wirkung in den freien Landschaftsraum ist aufgrund der umgebenden Strukturen weiterhin nicht gegeben. Die Planung entwickelt einen vorhandenen Gewerbestandort sinnvoll weiter.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt weitergehende oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als **Teil II** der Begründung erarbeitet worden. Da die 9. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

Bisher haben sich keine Erkenntnisse über durch die Planung ausgelöste, erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, die durch geänderte Planung oder eine andere Standortwahl vermeidbar wären. Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu

begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Der geltende Bebauungsplan Nr. 230 C sah für die vorliegend überplanten Flächen ursprünglich Wald vor, der aber in der Örtlichkeit nie umgesetzt wurde. Das Plangebiet stellt sich als magere Wiese mit einem schmalen Gehölzstreifen im Norden dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 wird nun erstmals im überplanten Bereich eine Bebauung und Versiegelung planungsrechtlich zugelassen. Bei der Umsetzung werden **ca. 0,2 ha Boden neu versiegelt**.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen sowie sonstige vorgeprägte bzw. vorbelastete Flächen vorrangig zu reaktivieren. Die vorliegende Planung ermöglicht die kleinflächige, bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden Unternehmens innerhalb eines seit Jahren gewachsenen großflächigen Gewerbegebiets. Eine bisher brach liegende Fläche wird mobilisiert und verträglich fortentwickelt. Die vorliegende Planung dient daher im Grunde der Innenentwicklung innerhalb des Gewerbegebiets. Eine Ausdehnung von Siedlungsflächen in den freien Landschaftsraum erfolgt hingegen nicht. Die Stadt verfolgt das Planungsziel, eine **betriebsbedingte bauliche Erweiterung eines gewachsenen Betriebs** planerisch abzusichern. Damit soll der Firmenstandort gesichert und weiterentwickelt sowie Arbeitsplätze und die örtliche Wirtschaft insgesamt gestärkt werden.

Aufgrund der naturräumlichen Restriktionen bereitet die vorliegende Planung nur eine kleinflächige Erweiterung vor. Zudem werden die Pflanzung der Hecken, der Erhalt der Baumkronen und der Saumbereiche des angrenzenden Walds sowie die externen Waldersatzmaßnahmen als **Minderungsmaßnahmen** für den Eingriff in den Boden angesehen. Des Weiteren werden aufgrund des direkten Anschlusses an den bestehenden Betrieb keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich, die bestehende Infrastruktur kann mitgenutzt und bedarfsgerecht erweitert werden.

Im Zuge der **Standortprüfung auf dem Betriebsgelände** bzw. im unmittelbaren Umfeld zeigte sich, dass die gemäß geltendem Planungsrecht überbaubaren Flächen inzwischen weitgehend ausgenutzt sind. Neben Ausstellungs- und Logistikhallen sind großflächige Lagerflächen entstanden. Auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück befinden sich derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten für eine Stellplatzfläche. Der Bebauungsplan Nr. 154 setzt westlich, nördlich und östlich des gewachsenen Betriebs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, so dass eine bauliche Erweiterung in diesen Bereichen derzeit nicht möglich ist. Zudem ist die Errichtung eines Parkdecks auf der bestehenden Stellplatzfläche nach den rechtskräftigen Festsetzungen nicht zulässig, da diese teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Mit dem Ziel, die vorhandene Zufahrt zu nutzen und die Stellplatznutzung an einem Standort auf die Betriebsgelände zu bündeln sowie die gegebenen Betriebsabläufe aufrechtzuerhalten, hat sich die Firma für den direkten Anschluss der Stellplatzerweiterung an die vorhandene Anlage entschieden. Im Ergebnis bestehen aufgrund der räumlichen beengten Rahmenbedingungen, des geltenden Planungsrechts und der im Umfeld unmittelbar angrenzenden Nutzungen keine realistischen Alternativen zur Erweiterung des Gewerbebetriebs bzw. der Stellplatzanlage auf der Fläche.

Im Ergebnis der **Abwägung** der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Mit dem Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs und seiner Arbeitsplätze wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Planungsfall für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Der o. g. Bodenschutzklausel wird im Ergebnis angemessen Rechnung getragen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage des Messtischblatts 4016 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Brachen 25 Vogelarten (davon 14 streng geschützt) vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich die Feldlerche, der Baumpieper, die Waldohreule, der Flussregenpfeifer, die Wachtel, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschnalbe, der Feldsperling, der Wespenbussard, der Gartenrotschwanz und der Kiebitz in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Der Fachbereich Umweltschutz hat im Vorfeld der Planung die Fläche besichtigt und eine Vielzahl von Schmetterlingen aufgenommen. Planungsrelevante Tierarten wurden hingegen insgesamt

⁹ 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.

nicht kartiert.¹⁰ Aufgrund der seit vielen Jahren im Umfeld vorhandenen Bebauung und intensiven gewerblichen Nutzungen sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Plangebiet auftreten und eher in Richtung des freien Landschaftsraums westlich der Bundesstraße ausgewichen sind. Die Wiesenflächen und die dünnen randlichen Gehölzstrukturen im Plangebiet werden allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem werden die Waldsaumbereiche erhalten.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet im Sinne der Innenentwicklung die kleinteilige, bedarfsgerechte Fortentwicklung eines bestehenden großflächigen Gewerbegebiets vor. Die in der Umgebung vorhandenen Gewerbestrukturen werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln. Die angrenzenden Waldflächen werden erhalten, randliche Heckenstrukturen werden im Westen des Plangebiets festgesetzt. Die Waldsaumbereiche werden großzügig geschützt und dauerhaft extensiv gepflegt. Diese Maßnahmen können als Minderungsmaßnahmen gewertet werden. Zudem findet auf der konkret geplanten Stellplatzanlage keine Nachtnutzung statt, so dass eine Beleuchtung im Nahbereich des Walds nicht erforderlich ist. Dies kann im Zuge der Baugenehmigungsebene abschließend geregelt werden.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 nach derzeitigem Kenntnisstand **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 bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Zur allgemeinen Information wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Detaillierte faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden weiterhin im vorliegenden Planungsfall nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

6.4 Eingriffsregelung

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

¹⁰ Stadt Gütersloh, Fachbereich 31 Umweltschutz (2017): Ergebnis der Begehung am 04.07.2017, Gütersloh. Juli 2017.

Die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung wird grundsätzlich für geboten angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“¹¹ erstellt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Mobilisierung einer bisher zwar als Wald festgesetzten, aber in der Örtlichkeit als Wiese brach gefallenen Fläche zur bedarfsgerechten, kleinteiligen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb eines gewachsenen großflächigen Gewerbegebiets. Der Bebauungsplan lässt somit eine erstmalige Bebauung im Erweiterungsbereich zu. Mit der Eröffnung der zusätzlichen kleinflächigen Baumöglichkeit wird ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Eingriffsmindernd wirken hingegen die Festsetzungen zur Anpflanzung der randlichen Laubhecken und der Erhalt der Kronentraufe sowie des Waldsaums. Zudem findet im Zuge des Planverfahrens eine Abstimmung hinsichtlich weiterer Extensivierungsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets statt. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung, in der der erforderliche Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ermittelt wurde, ist als Anlage zur Begründung erarbeitet worden. Im Ergebnis wird ein **Defizit von 12.264 Biotopwertpunkten** festgestellt. Dieses Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Gütersloh einzustellen, die die letztendliche Entscheidung über den Umgang mit dem für unvermeidbar gehaltenen Eingriff trifft. Aufgrund der Überplanung einer festgesetzten Waldfläche wird hier eine vollständige Deckung des rechnerisch ermittelten externen Ausgleichsbedarfs für sinnvoll und angemessen angesehen.

Eine entsprechende **Kompensation** ist umzusetzen und erfolgt durch Aufforstung einer bisher intensiv als Acker bewirtschafteten 3.066 m² großen Fläche im Nordwesten des Stadtgebiets (Gemarkung Niehorst, Flur 5, Flurstück 71/1 tlw.), die sich im Eigentum der Stadt befindet. Dieses Areal stellt die mit der Forstbehörde vereinbarte **Waldersatzfläche** nach Forstgesetz dar. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann dieser Bereich zudem als Kompensation für den durch den Bebauungsplan Nr. 230 C/3 verursachten Eingriff in Natur und Landschaft gemäß BauGB angerechnet werden. Mit diesen landschaftspflegerischen Maßnahmen kann in der Bilanzierung eine Aufwertung von 12.264 Biotopwertpunkten erreicht werden. Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen. Die Stadt ist Eigentümer der Fläche und somit als Plangeber in der Lage, die Maßnahmen entsprechend umzusetzen und dauerhaft analog zur Dauer des Eingriffs zu gewährleisten. Ergänzend wird auf den Umweltbericht und zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 3.3 der Begründung verwiesen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten hoheitlichen Abrechnung der Kosten des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich über die Kostenerstattung nach §§ 135a-c BauGB und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 **Zuordnungsfestsetzungen** nach § 9(1a) BauGB. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend in tabellarische Übersichten zur Darstellung

¹¹ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

des Ausgangszustands (A.) und des Zustands gemäß Planung (B.) aufgeteilt. Ergänzende Kartendarstellungen verdeutlichen die konkreten Zuordnungen. Auf die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen gewachsenen Gewerbegebiets entlang der B 61 im Norden des Stadtgebiets. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Gütersloh liegen nicht vor. Ältere Daten aus Anfang der 2000er Jahre liefert das Gutachten „Stadtklima und Lufthygiene in Gütersloh“ (Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn). Der Rat der Stadt Gütersloh hat im September 2013 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** sowie erste Schritte der Umsetzung beschlossen. Dieses Konzept schlägt als Maßnahme vor, dass im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen ein Energiekonzept entwickelt werden soll, das einen möglichst hohen Effekt zum Klimaschutz bewirkt (S. 144). Im vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplan soll dieser Anregung nicht unmittelbar, sondern auf nachgelagerter Ebene im Zuge des Genehmigungsverfahrens gefolgt werden. Sollte später eine Bebauung erfolgen, kann im Einzelfall vorhabenbezogen ein Energiekonzept entwickelt werden. Weitere konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung gehen aus dem Klimaschutzkonzept nicht hervor. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient der kleinflächigen Weiterentwicklung eines vorhandenen Betriebsstandorts, eine besondere klimatische Funktion des Plangebiets ist angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen und der geringen Flächengröße nicht gegeben. Die im Umfeld bestehenden Baumöglichkeiten werden im Vergleich zur vorhandenen Situation nur geringfügig und städtebaulich verträglich erweitert. Die äußere Erschließung ist bereits gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanenebene Abstand genommen. Die u. a. für die Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben unberührt. Sie gelten gemäß § 1 der EnEV 2014 auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar, die überplanten Flächen stehen im Privateigentum.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden in m ² (GRZ 0,8)
Eingeschränktes Gewerbegebiet , davon	2.670	2.136
Fläche zum Anpflanzen von Hecken	180	
Gesamtfläche Plangebiet	2.670	2.136

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ gefasst (DS-Nr. 135/2017). In seiner Sitzung am 21.11.2017 hat der Planungsausschuss über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 beraten und zudem die Verwaltung damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen (DS-Nr. 241/2017).

(Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt.)

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ verfolgt die Stadt das Ziel, die betriebsbedingte Erweiterung der seit einigen Jahren stetig wachsenden Firma planungsrechtlich abzusichern. Im Ergebnis dient die Planung der **Standortsicherung des Unternehmens**. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zu den westlich gelegenen Wohngebäuden sowie der Belange der umgebenen Waldflächen. Eine externe Aufforstungsfläche liefert den gemäß Forstgesetz erforderlichen Waldersatz für das im Ursprungsplan als Wald festgesetzte Plangebiet. Im Ergebnis wird die Planung aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Gütersloh und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Gütersloh, im November 2017

Der Bürgermeister
I. A.

Dr. Zirbel
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 05.12.2017