



# **STADT GÜTERSLOH**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)**

**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. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
  - 3.4 Boden und Gewässer
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

- Gliederung siehe dort -

### Teil III: Anlagen

**Hinweis:** Die 9. FNP-Änderung (FNP 2020) wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ erstellt worden.

- 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 magere Wiese dar und wird im Westen durch Gärten der anschließenden Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Osten schließen Waldflächen unmittelbar an. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Gütersloh stellt den Erweiterungsbereich als **Fläche für Wald** dar. Analog setzt der geltende Bebauungsplan Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osna-brücker Landstraße“ das Areal als Wald fest. Somit ist die konkret geplante Fortentwicklung des Betriebs nicht durch die Darstellungen des FNPs und die Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt. Es besteht daher 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 Standortssicherung des Unternehmens.

Vor diesem Hintergrund werden die **9. Änderung des Flächennutzungsplans** (FNP 2020) und der **Bebauungsplan Nr. 230 C/3** 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.

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Im **wirksamen FNP** der Stadt Gütersloh ist der vorliegende Änderungsbereich 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 im Bereich des bestehenden Unternehmens 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.

Mit dem Ziel, die kleinflächige, bedarfsgerechte Erweiterung des vorhandenen Betriebs planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 9. FNP-Änderung die **Fläche für Wald in eine gewerbliche Baufläche** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ wird damit später gemäß § 8(3) BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

Im Ergebnis dienen die 9. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 der **planungsrechtlichen Absicherung der bedarfsgerechten betrieblichen Erweiterung** sowie der **Standortsicherung** des bestehenden Fachgroßhandels für Haustechnikprodukte. Konkret ist die Errichtung eines neuen Parkplatzes geplant. Zudem werden mit der vorliegenden Planung die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur entsprechend gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den westlich gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der Belange des angrenzenden Walds insbesondere auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene.

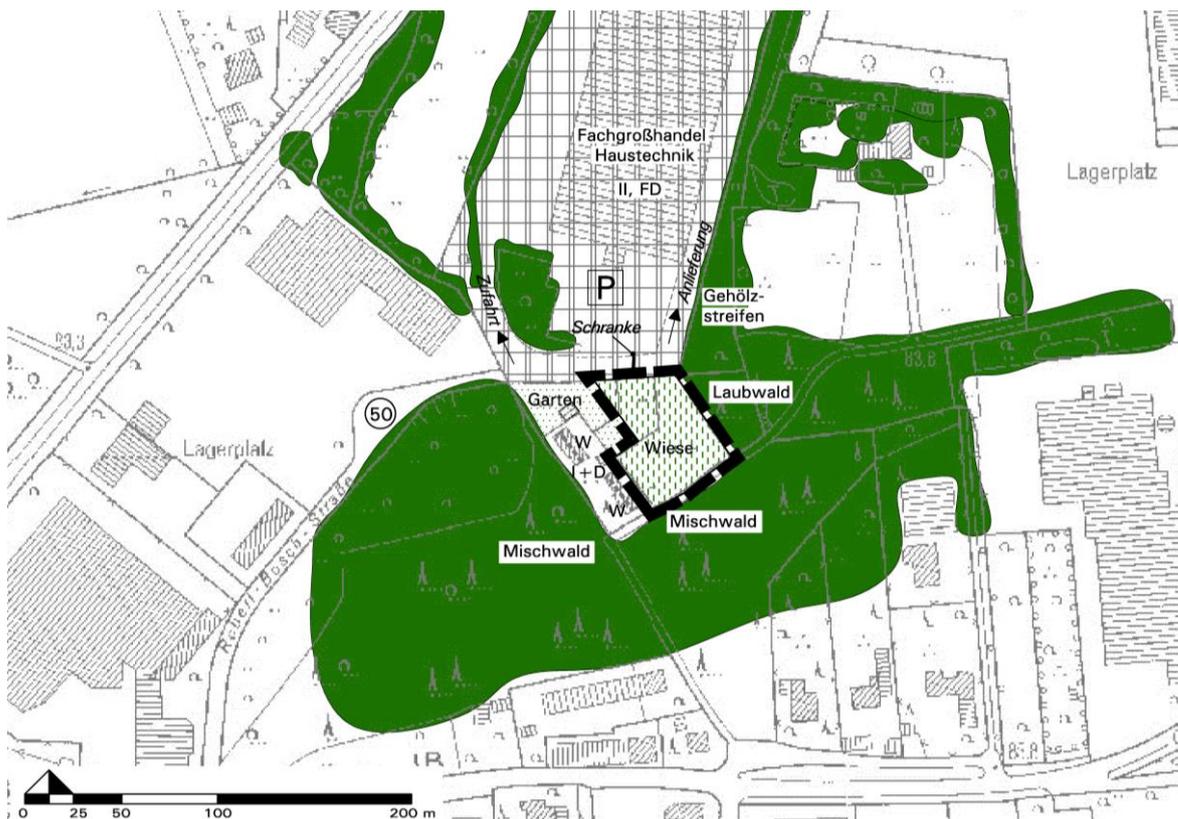
Vor dem Hintergrund der Planungsziele, der gegebenen Rahmenbedingungen und des hohen Ausnutzungsgrads der überplanten Flächen des Firmenstandorts gibt es im Ergebnis **keine Standortalternativen**. Die Standortwahl zur Ansiedlung des gesamten Gewerbestandorts in dem großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet entlang der B 61 wurde bereits vor vielen Jahren getroffen.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich der vorliegenden 9. FNP-Änderung stellt sich derzeit i. W. als ungenutzte **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 nicht betriebsgebundene, ½-geschossige Wohngebäude mit umgebenden Gartenflächen angrenzen. Im Norden liegt das Firmengelände des Haustechnikunternehmens, das sich entsprechend erweitern möchte. Rückwärtig ist das zweigeschossige 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 der vorliegende Änderungsbereich 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 gemäß § 8 BauNVO fest.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: Juni 2017)

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

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. Die 9. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 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 großflächigen Gewerbegebiets. Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im gültigen Regionalplan weitergeführt und konkretisiert.

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 parallel geänderten 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.

### 3.3 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.

Der vorliegende Änderungsbereich 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 Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Rahmen einer Kartierung im Juli 2017 hat der Fachbereich Umweltschutz auf der Wiese eine Vielzahl von Schmetterlingsarten und einige Blühpflanzen aufgenommen.<sup>1</sup>

Für die Stadt Gütersloh gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Landschaftsplan. Der Kreis Gütersloh stellt diesen derzeit neu auf. Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

#### a) Wald

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im unmittelbaren Anschluss an die **umgebenden Mischwaldflächen** im Osten und Südosten hat bereits im Vorfeld der beiden Bauleitplanverfahren eine erste Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW stattgefunden. Ergebnis ist, dass das bisher im Ursprungsbebauungsplan Nr. 230 C als Wald festgesetzte, sich aber in der Örtlichkeit als Wiesenfläche darstel-

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

lende 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. Hierzu wird ergänzend auf die nachgelagerte Bebauungsplanebene verwiesen.

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

### 3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im vorliegenden Änderungsbereich 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 worden<sup>3</sup>. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere aufgrund der intensiven Bebauung und Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der natürliche Boden weitgehend vollständig überprägt worden ist.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 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.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Änderungsbereich 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.

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.

---

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

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

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.

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

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Südlich der überplanten Flächen enthält der FNP als nachrichtliche Übernahme eine **Kennzeichnung für kulturgeschichtliche Bodenalertümer**. 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. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des vorliegenden Änderungsbereichs 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 **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 N 11 (ZOB - Ummeln - Brackwede - Bielefeld), 87 (ZOB - Isselhorst - Holtkamp - Ummeln - Brackwede - Bielefeld) und 95 (ZOB - 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.

## 4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden bereits grundlegend im Zuge der Ursprungsplanung und der umliegenden Bebauungspläne geprüft. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen. Im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ erfolgt eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit der angestrebten betrieblichen Erweiterung (siehe dort). Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets sowie mögliche **Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen** im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld. Die möglichen Auswirkungen der Planung umfassen vorliegend i. W. Gewerbeemissionen z. B. durch Produktionsabläufe, Rangier- und Ladetätigkeiten oder Parkplatznutzung. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren insbesondere auf der nachgelagerten verbindlichen Planungsebene sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen wurde eine **schalltechnische Untersuchung**<sup>4</sup> eingeholt. Im Ergebnis hat der Gutachter die Nachbarverträglichkeit der geplanten kleinflächigen Erweiterung des Gewerbegebiets bzw. die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets und die konkret geplante Einrichtung eines Parkplatzes mit den westlich angrenzenden Wohnnutzungen nachgewiesen. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ und das Schallgutachten wird ergänzend verwiesen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Stadt die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar. Die Schallschutzbelange der Nachbarschaft werden im Zuge der Betriebs-erweiterung im Ergebnis angemessen berücksichtigt.

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

---

<sup>4</sup> 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 Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, 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 zu gewährleisten. Details werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren bzw. abschließend auf nachgelagerter Baugenehmigungsebene geklärt.

Die Erreichbarkeit des Änderungsbereichs 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 m<sup>3</sup>/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.

##### 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.

#### 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der 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.

#### 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht 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 für den Änderungsbereich 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 parallel durchgeführten 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 beiden Bauleitplanverfahren dienen 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 im nachgelagerten Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung der Hecken, der Erhalt der Baumkronen und der Saumbereiche des angrenzenden Walds sowie die externen Waldersatzmaßnahmen als **Minde-rungsmaßnahmen** 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.

Zur Standortdiskussion und den darin erläuterten Umweltauswirkungen wird zudem auf die Ursprungsplanung verwiesen.

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Zum aktuellen Zustand und der Nutzung der Flächen im Änderungsbereich wird auf Kapitel 3.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Umwandlung von Waldflächen in gewerbliche 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.

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. Die 9. FNP-Änderung bereitet 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 im nachgelagerten Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Anpflanzung von randlichen Laubhecken

und zum Erhalt der Kronentraufe sowie des Waldsaums. Zudem findet im Zuge des Planverfahrens eine Abstimmung hinsichtlich weiterer Extensivierungsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets statt. Eine weitere entsprechende **Kompensation** ist umzusetzen und erfolgt durch Aufforstung einer bisher intensiv als Acker bewirtschafteten Fläche im Nordwesten des Stadtgebiets.

Durch Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 230 C/3 zur Bauhöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Eingrünung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum zweiseitig angrenzenden Wald sowie zu den unmittelbar westlich gelegenen Wohnhäusern Rechnung getragen. Durch das Abrücken des Baufelds von der umgebenden Waldfläche wird ein angemessener Abstand zum sog. Hochwald eingehalten. Eine Beeinträchtigung des verbleibenden Walds wird im Ergebnis nicht gesehen.

Landschaftsplanerische Erfordernisse sind im parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 230 C/3 zu berücksichtigen, hierzu werden in einer Bilanzierung jeweils Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf ermittelt. Verwiesen wird hierbei auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 230 C/3.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen mitzuteilen.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer **überschlägigen Vorabschätzung** zu berücksichtigen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Danach werden für das Messtischblatt 4016 (Gütersloh) nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Brachen 25 Vogelarten (davon 14 streng geschützt) genannt, die hier potenziell vorkommen können. Von den aufgeführten Arten befinden sich die Feldlerche, der Baumpieper, die Waldohreule, der Flussregenvogel, die Wachtel, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschnäbel, der Feldsperling, der Wespenbussard, der Gartenrotschwanz und der Kiebitz in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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 nicht kartiert.<sup>5</sup> Aufgrund der seit vielen Jahren im Umfeld vorhandenen Bebau-

---

<sup>5</sup> Stadt Gütersloh, Fachbereich 31 Umweltschutz (2017): Ergebnis der Begehung am 04.07.2017, Gütersloh. Juli 2017.

ung und intensiven gewerblichen Nutzungen sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Änderungsbereich 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.

Bei Planrealisierung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Die vorliegende Bauleitplanung 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 Lebensraumpotential analog zu den umgebenden Flächen entwickeln. Die angrenzenden Waldflächen werden erhalten, randliche Heckenstrukturen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan 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 vorliegende 9. FNP-Änderung 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. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden weiterhin im vorliegenden Planungsfall nicht für erforderlich gehalten.

Auf FNP-Ebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich 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 **gesamstädtisches Klimaschutzkonzept** sowie erste Schritte der Umsetzung beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende FNP-Änderung ergeben sich hieraus nicht. 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.

Die 9. FNP-Änderung hat im Ergebnis soweit erkennbar **keine wesentlichen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Ergänzend wird auf die Begründung zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ verwiesen.

## 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 9. FNP-Änderung ist durch den Planungsausschuss der Stadt Gütersloh am 23.05.2017 (DS-Nr. 135/2017) gefasst worden. In seiner Sitzung am 21.11.2017 hat der Planungsausschuss über den Vorentwurf der 9. FNP-Änderung 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 vorliegenden 9. FNP-Änderung und der parallel durchgeführten 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. 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