



STADT GÜTERSLOH

Begründung mit Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Februar 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
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
 - 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

(hier inklusive Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7)

Teil III: Anlagen

Hinweis: Die 11. FNP-Änderung (FNP 2020) wird im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ erstellt worden.

- A.1 Dr. Lademann und Partner (2018): Die Haegestraße/Brockhäger Straße in Gütersloh als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. Februar 2018.
- A.2 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Stadt Gütersloh, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ - Verkehrsgutachten, Gütersloh. 19.11.2018 und ergänzende Stellungnahme vom 05.05.2019.
- A.3 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2019): Stadt Gütersloh, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200/7 - Verkehrsgutachten - ergänzende Stellungnahme, Gütersloh. 03.12.2019.
- A.4 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2018): Immissionsschutzgutachten - Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“, Ahaus. 16.01.2019 und ergänzende Stellungnahme vom 30.04.2019.
- A.5 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2018): Kurzbericht - Gutachterliche Stellungnahme zur Vermeidung unzulässiger Lichtimmissionen, Ahaus. 21.11.2018.
- A.6 Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2019): 11. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ der Stadt Gütersloh - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -, Bielefeld. 21.01.2019.
- A.7 Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2018): Neubau eines Aldimarktes auf dem Gelände einer Gärtnerei in Gütersloh: Betrachtung Konfliktpotential zwischen Planung und Bestandsbäumen - Erläuterungsbericht, Bielefeld. 21.12.2018.
- A.8 BGM Baugrundberatung GmbH (2017): Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht, Gütersloh, Haegestraße 6, Neubau eines Nahversorgungsmarktes, Hungen. 08.05.2017.
- A.9 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH (2018): Bestandsaufnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 - Nutzungen und Baustruktur, Rheda-Wiedenbrück. August 2018.

1. Einführung

In zentraler Lage im Gütersloher Stadtgebiet nördlich der Innenstadt liegt beidseits der Brockhäger Straße (L 782) zwischen dem Nordring (B 61) im Süden und der Körnerstraße bzw. den Flächen nördlich der Haegestraße im Norden das im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ ausgewiesene **Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße**. Dieser zentrale Versorgungsbereich dient mit einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von etwa 3.200 m² i. W. der wohngebietsbezogenen Nahversorgung für die Einwohner der angrenzenden Stadtteile Nord und Innenstadt. Wesentliche Magnetbetriebe sind zum einen ein Lebensmitteldiscounter und zum anderen ein Lebensmittelvollsortimenter, die u. a. mit einem Drogeriemarkt, einem Getränkemarkt, einer Bäckerei sowie einer Apotheke im Bereich des Einkaufszentrums östlich der Brockhäger Straße liegen.

Der seit vielen Jahren dort ansässige **Lebensmitteldiscounter** hat derzeit eine Verkaufsfläche von 620 m². Aufgrund der geringen, nicht mehr marktüblichen Verkaufsfläche, der nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, einer geringen Stellplatzanzahl, einer schwierigen Anlieferungssituation und nicht optimaler logistischer Voraussetzungen hat sich der Marktbetreiber dazu entschieden, den Discountmarkt hier aufzugeben und an einen neuen Standort zu verlagern. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden verschiedene Alternativstandorte im Umfeld des vorhandenen Markts beidseits der Brockhäger Straße geprüft. Es fanden zudem Gespräche mit dem Eigentümer der Flächen des Altstandorts statt. Es wurde u. a. über den Abriss des gesamten Komplexes und einen entsprechenden Neubau diskutiert, letztlich aber keine Lösung gefunden. Im Ergebnis stehen im Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße keine ausreichend großen alternativen Flächen zur Verfügung. Gemäß Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Markt daher weiterhin innerhalb des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße auf der Potenzialfläche im Kreuzungsbereich Haegestraße/Brockhäger Straße neu aufgestellt. Nur im westlichen Randbereich wird der zentrale Versorgungsbereich geringfügig überschritten.

Mit dem Ziel, den Discounter zukunftsfähig aufzustellen und an sich veränderndes Verbraucherverhalten und Diversifizierung des Warenangebots mit einem entsprechenden Flächenbedarf anzupassen, liegt der Stadt Gütersloh nun ein konkretes Vorhaben zum Neubau des Markts vor. Das bisher auf der Fläche vorhandene Wohnhaus und der bestehende Blumenmarkt sollen aufgegeben und abgerissen werden, um Raum für den Neubau eines zweigeschossigen Lebensmitteldiscounters mit einer Parkebene im Erdgeschoss und einem Ladenraum von bis zu 1.395 m² im Obergeschoss zu schaffen. Weniger komprimierte Sortimentspräsentation, niedrigere Regalhöhen, großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich sind u. a. Gründe für die erforderliche Vergrößerung des Nahversorgers. **Konkreter Planungsanlass** ist somit die Verlagerungs- und Neubauplanung des im Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße bestehenden Lebensmittelmarkts.

Der geplante Standort für den Neubau liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200/5 „Auf der Benkert“, der die Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Da die vorgesehene Verkaufsfläche oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Ermöglichung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbauflächen dar. Somit ist für die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Im Zuge der vorliegenden 11. Änderung wird der FNP entsprechend

¹ Dr. Lademann und Partner (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh, Hamburg und Düsseldorf. Mai/August 2017.

angepasst und die Flächen künftig als **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** darstellen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

Mit der 11. FNP-Änderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ sollen somit die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Discounter-Standort zukunftsfähig neu ausrichten zu können und das **Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße langfristig zu sichern**. Gemäß Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsgutachters zur Marktverlagerung und -erweiterung² sollen zudem Angebotsdefizite im Untersuchungsraum insbesondere im Bereich Discountangebote behoben werden. Die Verlagerung des Discountmarkts könnte einen Impuls für die grundlegende städtebauliche Neuordnung des nicht mehr marktgängigen Standorts östlich der Brockhäger Straße geben. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden und zum nordwestlich angrenzenden Kindergarten sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Im **wirksamen FNP** der Stadt Gütersloh ist der vorliegende ca. 0,55 ha große Änderungsbereich bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden, Westen und Norden sowie östlich der Brockhäger Straße schließen weitere Wohnbauflächen an. Die gemischten Nutzungen südlich der Körnerstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Brockhäger Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet; der nordwestlich gelegene Kindergarten ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Mit dem Ziel, die Verlagerung und den Neubau des Lebensmittelmarkts planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 11. FNP-Änderung die Wohnbaufläche in eine **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

Die Attraktivität der Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung wird entscheidend von der zentrenorientierten Vielfalt des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Gastronomie etc. geprägt. Ein weiteres wichtiges Merkmal stellt die hochwertige städtebauliche Qualität und ansprechende Stadtgestaltung dar. **Grundlegendes Planungsziel** der Stadt ist es, diese bestehenden Strukturen im Stadtkern und in seinen weiteren Nahversorgungszentren im Stadtgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln. Darum bemüht sich die Stadt seit vielen Jahren intensiv.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Gütersloh 2008 ein **gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept**³ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11

² Dr. Lademann und Partner (2018): Die Haegestraße/Brockhäger Straße in Gütersloh als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. Februar 2018.

³ Junker und Kruse Stadtforschung Planung (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, Dortmund. November 2008.

BauGB beschlossen. Es legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Gütersloher Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Das Konzept wurde 2017 entsprechend der aktuellen Rechtslage und aufgrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation in Gütersloh aktualisiert und entsprechend im Rat beschlossen.⁴ Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt die Stadt folgende **übergeordneten städtebaulichen Ziele** für die künftige Einzelhandelsentwicklung:

- Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung integrierter Nahversorgungsangebote einschließlich der Nahversorgungszentren im Stadtgebiet und
- Sicherung und Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe an geeigneten Standorten.

Diese Ziele und Strategien werden in **Steuerungsempfehlungen**, hier Grundsätzen, konkretisiert. Der vorliegend insbesondere relevante **Grundsatz 1 gibt vor, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind**. Zu den Details des Grundsatzes wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt zum großen Teil innerhalb des im Konzept ausgewiesenen **Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße**. Der derzeit mit einem Wohngebäude bebaute westliche Bereich liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, ist aber nach Auffassung des Einzelhandelsgutachters integrativer Bestandteil des Nahversorgungszentrums und trägt damit maßgeblich zur perspektivischen Absicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bei. Das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt im Übergang zum Stadtteil Nord und erstreckt sich über die Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen beidseits der Brockhäger Straße vom Nordring im Süden bis zur Körnerstraße bzw. den Flächen nördlich der Haegestraße im Norden. Dieser zentrale Versorgungsbereich dient mit einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von etwa 3.200 m² i. W. der wohngebietsbezogenen Nahversorgung für die Einwohner der angrenzenden Stadtteile Nord und Innenstadt. Wesentliche Magnetbetriebe sind derzeit zum einen der vorliegend für eine Verlagerung vorgesehene Lebensmitteldiscounter und zum anderen ein Lebensmittelvollsortimenter, die u. a. mit einem Drogeriemarkt, einem Getränkemarkt, einer Bäckerei sowie einer Apotheke im Bereich des Einkaufszentrums östlich der Brockhäger Straße liegen.

Vor dem Hintergrund des geplanten Neubaus und der damit verbundenen deutlichen Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters von einer aktuellen Verkaufsfläche von 620 m² auf künftig insgesamt 1.710 m² (inklusive sog. Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen) hat die Stadt eine **Verträglichkeitsanalyse**⁵ eingeholt, die zum einen die Kompatibilität mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und zum anderen die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets untersucht hat. Berücksichtigt wurden auch die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass die vorliegend planerisch abgesicherte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Entwicklungszielen in Einklang steht. Das Nahversorgungszentrum

⁴ Dr. Lademann und Partner (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh, Hamburg und Düsseldorf. Mai/August 2017.

⁵ Dr. Lademann und Partner (2018): Die Haegestraße/Brockhäger Straße in Gütersloh als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. Februar 2018.

Brockhäger Straße wird durch das konkrete Vorhaben wesentlich gestärkt. Zudem werden Angebotsdefizite im Untersuchungsraum insbesondere im Bereich Discountangebote behoben.

Die für dieses Nahversorgungszentrum formulierten Schwächen, wie „Lebensmitteldiscounter nicht zukunftsfähig aufgestellt (Verkaufsfläche, Logistik, Stellplätze)“ und „ausbaufähiges Stellplatzangebot“ werden durch die vorliegende Planung aufgelöst. Des Weiteren werden die **Handlungsziele** des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Prüfung, ob Potenzialfläche im Kreuzungsbereich Haegestraße/Brockhäger Straße zur Stärkung des Zentrums umgenutzt werden und zur Neuaufstellung bereits im Zentrum vorhandener Einzelhandelsbetriebe dienen kann sowie auf eine Erweiterung des Discounters hinwirken) durch die vorliegende Planung erreicht. Die Verlagerung des Discountmarkts könnte einen Impuls für die grundlegende städtebauliche Neuordnung des nicht mehr marktgängigen Standorts östlich der Brockhäger Straße geben.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** des Neubau- und Erweiterungsvorhabens erreichen im nahversorgungsrelevanten Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 7 % (insbesondere innerhalb des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße). Die Wirkungen auf wohngebietsorientierte Anbieter im weiteren Umfeld belaufen sich auf etwa 6 %. Für sonstige Standortlagen in Gütersloh im Bereich der Innenstadt oder in Pavenstädt sind rein wettbewerbliche Effekte zu erwarten (rd. 2 %). Aufgrund der aktuellen Defizite im Bereich der Discountangebote im Untersuchungsraum geht die Verträglichkeitsanalyse davon aus, dass der sich erweiternde Discountmarkt seine Umsätze insbesondere durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen generiert.

Dabei legt der Gutachter zugrunde, dass unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung zum Stand vor Einleitung des Planverfahrens von der insgesamt vorgesehenen **Verkaufsfläche von 1.722 m²** maximal 1.395 m² als Ladenraum zum Verkauf genutzt werden (Obergeschoss) und 327 m² den sog. Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen zuzuordnen sind. Darunter fallen beim geplanten zweigeschossigen Neubau u. a. der Fahrsteig, das Treppenhaus und die Eingangshalle, die gemäß Rechtsprechung⁶ zur Verkaufsfläche hinzugehören, da sie den Kunden zugänglich sind und mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionen Zusammenhang stehen. Gemäß Einschätzung des Gutachters tragen sie aber nur untergeordnet zum Umsatz des Lebensmittelmarkts bei, so dass im Gutachten eine deutlich niedrigere Flächenleistung für diese Verkehrsflächen unterstellt wird. Ein ebenerdiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.722 m² würde nach Angaben des Gutachters an diesem Standort Umverteilungsquoten von bis zu 12 % erreichen und somit unverträgliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO hervorrufen. Vor diesem Hintergrund ist auf Ebene des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche innerhalb eines zweigeschossigen Baukörpers umzusetzen ist und maximal 1.395 m² tatsächlich als Ladenraum zum Verkauf genutzt werden. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit des vorliegend geplanten Discountmarkts erfolgt dies durch entsprechende **vorhabenbezogene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**. Ergänzend wird auf die Planunterlagen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 verwiesen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat die gutachterliche Untersuchung ergeben, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne der **Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen** werden kann. Im Ergebnis wird die Markterweiterung unter Berücksichtigung des § 11(3) BauNVO

⁶ OVG NRW, Beschluss vom 26.09.2016 - 2 B 660/16 und OVG NRW, Beschluss vom 28.11.2011 - 2 B 1037/11.

somit als städtebaulich verträglich angesehen. Der bestehende Lebensmitteldiscounter sowie die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße werden gestärkt.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Vorhabenplanung im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens hat sich die Größe des Ladenraums inklusive Kassenzone und Leergutannahme im Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von maximal 1.395 m² nicht verändert. Die sog. Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen inklusive Aufzug (Kabinengrundfläche), Treppenhaus, Vorbereich Fahrsteig, Fahrsteig und Eingangshalle haben sich auf maximal 315 m² (bisher 327 m²) verringert. Die Stadt geht davon aus, dass sich die Ergebnisse der Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse durch diese kleinflächige Verringerung nicht maßgeblich verändern, so dass die Planung weiterhin für verträglich gehalten wird.

In der Gesamtschau entspricht die vorliegende Planung, die eine städtebaulich verträgliche Erweiterung bzw. den zweigeschossigen Neubau des bestehenden Discountmarkts im Eckbereich Haegestraße/Brockhäger Straße planerisch absichert, den Inhalten und Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die 11. FNP-Änderung und die parallel durchgeführte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 dienen der Sicherung der Nahversorgungsfunktion und führen zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet. Ergänzend wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die Verträglichkeitsanalyse verwiesen. Die Stadt folgt insgesamt der Einschätzung des Gutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung unter Abwägung der erläuterten betroffenen Belange gegen- und untereinander für planerisch sinnvoll.

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden 11. FNP-Änderung und der parallel durchgeführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ ist somit die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um den seit vielen Jahren innerhalb des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße **etablierten Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig neu aufstellen** zu können und somit den **zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern**. In dieser gewachsenen, innerstädtischen Siedlungslage sichert das Planvorhaben die Nahversorgung der Bevölkerung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet von Gütersloh ab. Gemäß Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsgutachters sollen dadurch in diesem Bereich bestehende Angebotslücken im Discount-Segment behoben werden. Zudem könnte die Verlagerung des Discountmarkts einen Impuls für die grundlegende städtebauliche Neuordnung des nicht mehr marktgängigen Standorts östlich der Brockhäger Straße geben. Der bauliche Zustand der inzwischen überkommenen Gewerbeimmobilie, die geringe Größe der Ladenlokale, keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Märkte, zu wenig Stellplätze und nicht optimale logistische Voraussetzungen sind Schwächen, die hier eine grundlegende Neuordnung im Sinne der Sicherung der Nahversorgung bedingen.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden und zum nordwestlich angrenzenden Kindergarten sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange in Bezug auf planinduzierte zusätzliche Verkehre.

Als **weitere Argumente für diesen geplanten Nahversorgungsstandort** gelten die städtebaulich integrierte Lage im gewachsenen Siedlungsraum, die gute verkehrliche Anbindung für Kfz, Fahrräder und Fußgänger, eine vorhandene ÖPNV-Anbindung, die Nähe zu umliegenden Wohngebieten (kurze Wege) sowie der geringe Flächenverbrauch durch die Nachverdichtung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche und die sparsame zweigeschossige Bebauung. Zudem kann die vorhandene Infrastruktur sinnvoll mitgenutzt werden. Eine aus verkehrlichen und Immissionsschutzas-

pekten verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld ist möglich. Naturräumlich geschützte Bereiche sind weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden. Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände insbesondere im nördlichen Bereich werden auf der verbindlichen Bebauungsplanebene weitgehend vollständig erhalten. Im Ergebnis der **Standortdiskussion** wird der vorliegend geplante Standort für die zukunftsfähige Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts im Sinne der Nahversorgung des umgebenden Stadtgebiets unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin als angemessen, städtebaulich sinnvoll und umgebungsverträglich erachtet.

Im Ergebnis sichert die vorhabenbezogene Planung eine städtebaulich verträgliche Neuaufstellung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters im Sinne der dauerhaften Bestandssicherung ab. Dies dient der Gewährleistung der Nahversorgung der Bevölkerung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet. Insgesamt führt die Planung zu einer Aufwertung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße. Zudem dient die vorliegende Planung der Mobilisierung und Nachverdichtung einer innerstädtischen, baulich vorgeprägten Fläche. Vor diesem Hintergrund und angesichts der guten Erreichbarkeit aus den umgebenen Wohnsiedlungsbereichen wird der Nahversorgungsstandort für städtebaulich sinnvoll gehalten. Sinnvolle Standortalternativen sind aufgrund des Planungsziels der Neuaufstellung des seit vielen Jahren im direkten Umfeld vorhandenen Lebensmittelmarkts sowie der fehlenden Verfügbarkeit einer anderen entsprechend großen Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße zudem nicht gegeben. Auf die Standortdiskussion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wird ergänzend verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet ist i. W. geprägt von dem seit vielen Jahren bestehenden **Blumen- und Gartenmarkt**, der über zwei Ein- und Ausfahrten an der Haegestraße erschlossen ist. Dem etwas abgerückt liegenden eingeschossigen Gebäude sind Stellplätze vorgelagert. Rückwärtig sind Ausstellungs- und Lagerflächen angeordnet, woran sich im Norden ein älterer Laubbaumbestand anschließt. Entlang der Brockhäger Straße stockt eine geschlossene Baumreihe aus älteren Laubbäumen (Platanen). An der nördlichen Spitze des Änderungsbereichs ist eine Gas-Bezirksregelstation eingerichtet. In der markanten Kreuzungslage mit der Haegestraße befindet sich im Eckbereich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach und heller Putzfassade. Westlich des Gartenmarkts schließt ebenfalls ein zweigeschossiges Wohngebäude an, das im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet ist. An der Haegestraße sind eine massive Doppelgarage und weitere Stellplätze ausgerichtet. Der Vorgarten ist durch eine hohe Hecke eingefriedet. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss und einem Friseur im Erdgeschoss. Die beiden westlich gelegenen Gebäude weisen Flachdächer und rote Klinkerfassaden auf.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 200/5 setzt diesen Bereich insgesamt als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Eine sog. Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO sichert zudem die großflächige Einzelhandelsnutzung des Blumen- und Gartenmarkts planerisch ab.

Nordwestlich des Änderungsbereichs schließen die Gemeinbedarfsflächen eines Kindergartens mit seinen Außenflächen an. Im Norden grenzt eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit altem Laubbaumbestand und Spielfläche an. Das westlich gelegene neue Wohnquartier ist ge-

prägt von zweigeschossigen Reihenhäusern und freistehenden Wohngebäuden mit Flachdach bzw. Satteldach und hellen Putz- oder roten Klinkerfassaden. Die Bebauung südlich der Haegestraße weist eine eher heterogene Baustruktur auf, es überwiegen aber zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Entlang der Haegestraße überwiegen im Westen Wohnnutzungen, einzelne Dienstleistungen ergänzen die Nutzungsstruktur. Die östliche Seite der Brockhäger Straße wird durch gemischte Nutzungen mit Wohn- und Geschäftshäusern in meist zwei- und dreigeschossiger Bauweise geprägt, im Südosten befindet sich das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße mit klein- und großflächigen Einzelhandelsnutzungen in eingeschossiger Bauweise. Die Flächen südlich der Haegestraße und westlich der Brockhäger Straße sind insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 214 „Brockhäger Straße“ überplant und überwiegend als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Südlich der Körnerstraße ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die **verkehrliche Erschließung** des Änderungsbereichs ist über die östlich verlaufende Brockhäger Straße (L 782) und die Haegestraße im Süden, die ebenfalls im Osten auf die Landesstraße trifft, gewährleistet. Während die Haegestraße insbesondere eine Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt, stellt die Brockhäger Straße die Anbindung an das überregionale Straßennetz und Richtung Innenstadt im Süden sicher. Zur Verdeutlichung der Bestandssituation wird auf Anlage A.9 der Begründung verwiesen.⁷

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zu entwickeln (Ziel 1). Zudem dürfen Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11(3) BauNVO die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern (Ziel 4). Der vorliegende Änderungsbereich ist im Regionalplan insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die östlich verlaufende Brockhäger Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Die gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel hat, wie oben dargelegt, die städtebauliche Verträglichkeit der Markterweiterung im Sinne des § 11(3) BauNVO nachgewiesen. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet zu erwarten.

Der 2013 aufgestellte **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde im Rahmen der im Februar 2017 abgeschlossenen Fortschreibung des LEP NRW in den gesamten LEP NRW übernommen (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der kürzlich erneut geänderte LEP NRW (am 30.07.2019 erfolgte die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW) beinhaltet keine inhaltlichen Änderungen zum großflächigen Einzelhandel. Die zu beachtenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1(4) BauGB weiterhin bindend. Folgende **Ziele** sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO relevant:

⁷ Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH (2018): Bestandsaufnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 - Nutzungen und Baustruktur, Rheda-Wiedenbrück. August 2018.

Ziel 6.5-1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).**Zu Ziel 6.5-1:**

Im Zuge der vorliegenden 11. FNP-Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ dargestellt. Parallel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Das im Änderungsbereich künftig zulässige Vorhaben erfüllt die Kriterien des § 11(3) BauNVO. Die überplanten Flächen sind im Regionalplan als ASB festgelegt, so dass die vorliegende Planung dem Ziel 6.5-1 entspricht.

Ziel 6.5-2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen, Sondergebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich. Die Voraussetzungen sind:

- Lage in zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich und
- Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zu Ziel 6.5-2:

Das geplante Sondergebiet lässt ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu. Es liegt zum großen Teil innerhalb des im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße“ und wird daher seitens des Gutachters als städtebaulich integriert bezeichnet. Der kleinere westliche Teilbereich des Vorhabengrundstücks befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, schließt aber unmittelbar an das bestehende Zentrum an. Gemäß Angaben in der Verträglichkeitsanalyse⁸ war die mit einer Wohnnutzung belegte Fläche zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht als potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs erkennbar. Der Gutachter hält die geringfügige Überschreitung des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und der damit verbundenen Stärkung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums aber für vertretbar. Zudem ist eine zukunftsfähige Neuaufstellung des Discountmarkts am vorhandenen Standort östlich der Brockhäger Straße aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen und des Flächenmangels nicht möglich. Ergänzend wird auf die Verträglichkeitsanalyse verwiesen.

Im Ergebnis trägt das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Vorhaben maßgeblich zur perspektivischen Absicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bei und dient somit der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch vorhabenbezogene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 wird zudem sichergestellt, dass die Verkaufsfläche in einem zweigeschossigen Baukörper realisiert wird und künftig maximal 1.395 m² als Ladenraum zum Verkauf zur Verfügung stehen. Damit wird die städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von

⁸ Dr. Lademann und Partner (2018): Die Haegestraße/Brockhäger Straße in Gütersloh als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. Februar 2018.

§ 11(3) BauNVO planerisch abgesichert. Gemäß Verträglichkeitsanalyse ist vor diesem Hintergrund keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Die in der Anlage 1 zum Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW aufgelisteten Sortimente werden in der „Gütersloher Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente erfasst. Diese Liste liegt den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 zugrunde. Somit werden die Ausnahmetatbestände für Sondergebiete mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfüllt. Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung dem Ziel 6.5-2.

Ziel 6.5-3: keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.

Zu Ziel 6.5-3:

Wie in Kapitel 3.1 der Begründung erläutert, hat der Einzelhandelsgutachter die städtebauliche Verträglichkeit der Markterweiterung im Sinne des § 11(3) BauNVO nachgewiesen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Somit ist die vorliegende Planung mit dem Ziel 6.5-3 vereinbar.

Zusammenfassend erfüllt die vorliegende Planung somit die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt. Die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit der Bezirksregierung Detmold hat bereits im Vorfeld des Planverfahrens stattgefunden. Mit Schreiben vom 07.12.2017 hat die Bezirksregierung Detmold der Stadt Gütersloh mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

3.3 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.

Die überplante Fläche ist seit vielen Jahren i. W. geprägt von dem bestehenden **Blumen- und Gartenmarkt** mit seinen teils versiegelten Ausstellungs- und Lagerflächen sowie der vorgelagerten großen Stellplatzanlage. Während das östliche Wohngrundstück über keine Wohngartenfläche verfügt, wird das westliche Wohngebäude von einem Wohngarten umgeben, der i. W. Richtung Kindergarten im Norden ausgerichtet ist. Wertvolle Gehölze sind hier nicht vorhanden. Entlang der Brockhäger Straße steht eine Reihe älterer Laubbäume (Platanen). Entlang der Haestraße sind im Straßenraum einige Linden untergebracht. Nördlich des Plangebiets grenzt eine öffentliche Grünfläche mit einer parkähnlichen Struktur mit altem Baumbestand an. Einzelne Laubbäume liegen im Anschlussbereich auf dem Vorhabengrundstück. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Grünstrukturen ist nicht erkennbar.

Für die Stadt Gütersloh gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Landschaftsplan. Der Kreis Gütersloh stellt diesen aktuell neu auf. Im Änderungsbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch geschützte Landschaftsbestandteile. 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.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW⁹ stehen im Änderungsbereich **Sandböden** als Gley-Podsol, z. T. tiefreichend humos (gP8), an, die durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt sind. Das Grundwasser steht bei 8 bis 15 dm unter Flur. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Änderungsbereichs bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt. Ergänzend wird auf das Baugrundgutachten¹⁰ verwiesen.

Die Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen¹¹ treffen auf die Gley-Podsol-Böden nicht zu. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass insbesondere aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden intensiven Bebauung und Nutzungen im Änderungsbereich und im direkten Umfeld der natürliche Boden weitgehend vollständig überprägt worden ist.

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.

3.5 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.

Östlich des Änderungsbereichs an der Brockhäger Straße liegt eine **Altstandortverdachtsfläche**, die aufgrund der ehemaligen Nutzung durch eine chemische Reinigung im Altlastenkataster der Stadt geführt wird (4016.0133-SG). Nähere Untersuchungen liegen nicht vor. Probleme mit den bestehenden Nutzungen im betroffenen Gebäude sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft sind nicht bekannt. Diese werden aufgrund der vorliegenden Planinhalte auch weiterhin nicht erwartet.

Im Zuge des Planverfahrens zum derzeit im überplanten Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 200/5 „Auf der Benkert“ wurde das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg auf Kampfmittelfunde geprüft. Nach seiner Mitteilung kann **eine Kampfmittelbelastung wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen** werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich. Im Übrigen sind Bauarbeiten unter Beachtung der Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ auszuführen. Diese ist auf der Internetseite

⁹ Geologisches Landesamt NRW (1989): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld.

¹⁰ BGM Baugrundberatung GmbH (2017): Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht, Gütersloh, Haagestraße 6, Neubau eines Nahversorgungsmarktes, Hungen. 08.05.2017.

¹¹ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe - einzusehen (<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>). Bei Meldungen einzelner Bauvorhaben an den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist die Fundstellenummer 57/2/07565 anzugeben.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt zu verständigen.

Entsprechende Hinweise werden jeweils auf der Plankarte des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 gegeben. Die Fachbehörden haben der Stadt darüber hinaus bisher keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Natur-, Boden- und Baudenkmale bekannt. Zudem befinden sich hier keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder bei der LWL-Archäologie für Westfalen aufgeführt sind.

Südlich der überplanten Flächen an der Kreuzung Haegestraße/Brockhäger Straße liegt ein ursprünglich erhaltenes **Hofhaus**, ein Vierständerbau mit Putzausfachungen und Satteldach. Dies ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund seiner exponierten Lage im Kreuzungsbereich, seit 1988 in die Denkmalliste der Stadt Gütersloh eingetragen. Nach Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde sind durch die vorliegende Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten. Durch die Zäsur der Haegestraße wird das Alleinstellungsmerkmal des Objekts gestützt.

Nordwestlich des Änderungsbereichs und des unmittelbar angrenzenden Kindergartens liegt die zweigeschossige, aus der Gründerzeit stammende Backsteinvilla **Haus Buchwald**. Sie wurde 1984 aus künstlerischen, städtebaulichen und wissenschaftlichen Gründen in die Denkmalliste aufgenommen. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 200/5 wurde das viele Jahre leerstehende Haus Buchwald denkmalgerecht aufgewertet, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die nördlich des Plangebiets und der öffentlichen Grünfläche bestehende **Evangeliumskirche** ist mit dem Kirchenbau und dem freistehenden Glockenturm 1998 aus städtebaulichen und wissenschaftlichen Gründen in die Denkmalliste der Stadt Gütersloh eingetragen worden.

Darüber hinaus liegt westlich des Änderungsbereichs im weiteren Verlauf der Haegestraße das **Quartier „Zumhagen Hof“**. Diese Wohnsiedlung ist im Jahr 1925 geschlossen mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern mit weißen Putzfassaden und Sattel- und Walmdächern mit roten Ziegeldächern errichtet worden und ist heute noch weitgehend in der Ursprungsform erhalten. Die Stadt Gütersloh hat im Jahr 1992 aus städtebaulichen und wissenschaftlichen Gründen eine Satzung für den Denkmalbereich „Zumhagen Hof“ erlassen.

Aufgrund der gegebenen Abstände zwischen dem Änderungsbereich und den eingetragenen Baudenkmalen sowie der im Norden dazwischen liegenden dichten Gehölzstrukturen wird **keine Beeinträchtigung** der geschützten Gebäude bzw. Quartiere durch die vorliegende Planung gesehen. Darüber hinaus 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. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Der geplante Marktstandort liegt in einer markanten Kreuzungssituation im nördlichen Stadtgebiet und verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung durch die unmittelbare Lage an der Brockhäger Straße (L 782) im Osten und an der Haegestraße im Süden. Aufgrund dieser Lage an dem teils stark frequentierten Knotenpunkt L 782/Haegestraße/Körnerstraße und im Übergangsbereich zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ist eine verträgliche und verkehrssichere Einbindung der Vorhabenplanung von besonderer Bedeutung.

Die **äußere Erschließung** des Lebensmittelmarkts erfolgt für Lieferfahrzeuge künftig ausschließlich über die östlich verlaufende Brockhäger Straße (L 782), während die Kunden sowohl von der Landesstraße als auch von der Haegestraße im Süden auf das Vorhabengrundstück fahren können. Die östliche Ein- und Ausfahrt liegt unmittelbar nördlich des Marktgebäudes und erschließt sowohl die offene Stellplatzanlage im Norden des Vorhabengrundstücks als auch das ebenerdige Parkdeck. Die zweite Ein- und Ausfahrt befindet sich im Südwesten des Plangebiets und führt direkt in die Parkebene des Marktgebäudes. Das Parken findet somit ausschließlich ebenerdig statt. Die Anlieferung des Discounters mit Lkws und anderen Lieferfahrzeugen erfolgt ausgehend von der östlichen Ein- und Ausfahrt an der Brockhäger Straße über die unmittelbar im Norden des Gebäudes angegliederte Rampenauffahrt. Die Ein- und Ausfahrten werden entsprechend im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 festgesetzt. Im Sinne der Verkehrssicherheit werden keine weiteren Zu- und Abfahrten entlang der beiden Erschließungsstraßen zugelassen.

Aufgrund der auf Höhe der Ein- und Ausfahrt auf der Landesstraße bestehenden Linksabbiegespur ist nach Abstimmung mit den Fachbehörden ein Linkseinbiegen bei der Ausfahrt nicht möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind daher die **Fahrbeziehungen an der Landesstraße auf „rechts rein, rechts raus“** beschränkt.

Während die Haegestraße im Verkehrsnetz der Stadt insbesondere eine Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt, stellt die Brockhäger Straße als Landesstraße (L 782) die Anbindung an das überregionale Straßennetz (u. a. B 61 Richtung Bielefeld) und Richtung Innenstadt im Süden sicher. Die Haegestraße trifft im Osten ebenfalls auf die Brockhäger Straße. Die mit getrennt geführten Abbiegespuren ausgebaute Kreuzung ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Die maximale Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Brockhäger Straße 50 km/h, während die Haegestraße Teil einer Tempo 30-Zone ist, die unmittelbar westlich der Kreuzung beginnt. Neben den Richtungsfahrbahnen verfügt die Landesstraße über beidseitige, hochbordgeführte Geh- und Radwege. Der Straßenraum der Haegestraße teilt sich in eine asphaltierte Fahrbahn und hochbordgeführte Gehwege auf. Der neue Vorhabenstandort ist somit **optimal verkehrlich angebunden**, sowohl aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereich als auch aus dem nördlichen Stadtgebiet sowie aus der Innenstadt.

Im Rahmen der Planrealisierung ist im umliegenden Straßennetz voraussichtlich mit einer Verkehrszunahme durch Kunden- und Beschäftigtenverkehre (Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge eines **Verkehrsgutachtens**¹² untersucht worden, wie sich die vorliegend planerisch abgesicherte Neuaufstellung des bereits seit vielen Jahren im Nahversorgungszentrum bestehenden Lebensmittelmarkts mit Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 620 m² auf insgesamt 1.710 m² (inklusive Erschließungsflächen) sowie Erweiterung der Stellplatzanlage auf die betroffenen Straßen auswirkt.

Mit Blick auf die im Zuge der Vorhabenrealisierung zu erwartenden Verkehrsmengen schlägt der Gutachter nach Abstimmung mit den Fachbehörden im Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrten sowie für die bestehende Ampelschaltung am Knotenpunkt **verschiedene Regelungen und sonstige Maßnahmen** vor, um das konkrete Vorhaben aus verkehrlicher Sicht verträglich in das umliegende Straßennetz einzubinden. Diese werden in den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Ergänzende Regelungen werden im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung getroffen. Die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen dienen der Wahrung der Verkehrssicherheit und werden im Sinne der Vorhabenplanung insgesamt für verhältnismäßig und angemessen gehalten.

Im **Ergebnis** hat die verkehrliche Untersuchung gezeigt, dass unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Maßnahmen die Nutzungsansprüche aller Nutzergruppen im Zuge der Planumsetzung, insbesondere mit Blick auf die Sicherheit der Verkehre, gewahrt sind. Der Gutachter geht davon aus, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl an den geplanten Zu- und Abfahrten als auch am Knoten Brockhäger Straße/Haegestraße/Körnerstraße auch künftig leistungsfähig abgewickelt werden können. Somit stehen der Umsetzung der Vorhabenplanung an dem vorgesehenen Standort keine verkehrlichen Aspekte entgegen.

Die Stadt folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird **keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz** erwartet. Ergänzend wird auf das Verkehrsgutachten, die klarstellende Stellungnahme aus Mai 2019 und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 verwiesen.

Der Nahversorgungsstandort ist über bestehende **Fuß- und Radwege** aus den umliegenden Wohngebieten und aus der Innenstadt gut zu erreichen. Die bestehenden Wegeverbindungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Zudem geht die Stadt aufgrund der vorgesehenen baulichen Maßnahmen in den geplanten Ein- und Ausfahrten des Markts sowie der gesamten Rahmenbedingungen im Ergebnis weiterhin von einer **verkehrssicheren Schulwegsituation** auf den umliegenden Straßen im Zuge des künftigen Marktbetriebs aus.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist i. W. über bestehende Buslinien auf der Brockhäger Straße und der Haegestraße gegeben. Die Bushaltestellen befinden sich mittig des Nahversorgungszentrums an der Brockhäger Straße und unmittelbar südlich des Plangebiets an der Haegestraße in fußläufiger Erreichbarkeit zum geplanten Markt.

Die Fachbehörden haben der Stadt darüber hinaus bisher keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt.

¹² Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Stadt Gütersloh, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ - Verkehrsgutachten, Gütersloh. 19.11.2018 und ergänzende Stellungnahme vom 05.05.2019.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Zuge des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 geprüft (siehe dort). Bei der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in einer integrierten Siedlungslage ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders die gesamte Stellplatzanlage einschließlich der Abstellflächen für Einkaufswagen (hier innerhalb des Gebäudes), die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten sowie die Kühl- und Lüftungstechnik. Des Weiteren sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr (Verkehrslärm) in den Blick zu nehmen. Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch o. g. Geräuschimmissionen wurde eine **schalltechnische Untersuchung**¹³ erarbeitet und fortgeschrieben. Grundlage der Verkehrslärbetrachtung ist das o. g. Verkehrsgutachten.

Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit der konkreten Vorhabenplanung werden die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen i. W. im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 verankert. Weitere Regelungen u. a. zu organisatorischen Vorgaben werden teilweise abschließend auf Baugenehmigungsebene festgelegt. Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe sowie beschriebenen organisatorischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Planrealisierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld weiterhin sicher gewährleistet sind. Somit stehen der Umsetzung der Vorhabenplanung an dem vorgesehenen Standort keine schalltechnischen Aspekte entgegen.

Die Stadt hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten sowie ihre ergänzenden Stellungnahmen geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Stadt die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft des geplanten Lebensmittelmarkts im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Auf die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 und die schalltechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

Zudem wurden gutachterliche Empfehlungen zum Umgang mit **Lichtimmissionen** eingeholt.¹⁴ Bei der vorliegend geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarkts sind hinsichtlich Lichtimmissionen insbesondere die Nutzung der Stellplatzanlage (innen und außen) sowie die Anlieferzone im Bereich der Rampe von Bedeutung. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Zuge der Planrealisierung **keine unverträglichen Störwirkungen durch Lichtimmissionen** zu erwarten sind.

Die Stadt hat die gutachterliche Stellungnahme zu Lichtimmissionen geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung des Gutachters. Im Ergebnis geht die Stadt davon aus, dass die Belange der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt werden. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Ergänzend wird auf die gutachterliche Stellungnahme und die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 verwiesen.

¹³ Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2018): Immissionsschutz-Gutachten - Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“, Ahaus. 16.01.2019 und ergänzende Stellungnahme vom 30.04.2019.

¹⁴ Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2018): Kurzbericht - Gutachterliche Stellungnahme zur Vermeidung unzulässiger Lichtimmissionen, Ahaus. 21.11.2018.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (vorwiegend 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.

Die Fachbehörden haben der Stadt darüber hinaus bisher keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstücks einschließlich Müllabfuhr weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Ergänzungen sind vorhabenbezogen durchzuführen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die Brockhäger Straße und die Haegestraße gewährleistet. Zudem bietet die im Norden gelegene offene Stellplatzanlage eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Feuerwehreinsatz. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist dauerhaft zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen¹⁵. Abschließende Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die im Nordosten des Änderungsbereichs vorhandene **Gas-Bezirksregelstation (BZR)** der Stadtwerke Gütersloh GmbH an der L 782 wird bestandsorientiert als Versorgungsfläche im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 festgesetzt. Nach Abstimmung zwischen der Stadtwerke Gütersloh GmbH und dem Vorhabenträger wird nördlich der BZR eine Fläche für eine **Trafostation** ergänzt. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung einer Versorgungsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Nach Mitteilung der Netzgesellschaft Gütersloh mbH verlaufen parallel zur Brockhäger Straße auf dem Vorhabengrundstück **Gasleitungen**. Eine entsprechende Darstellung und Sicherung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Die **Netzgesellschaft Gütersloh mbH, die Westnetz GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH** haben darüber hinaus im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im näheren Umfeld des Änderungsbereichs hingewiesen und Hinweise zum Umgang damit vorgetragen. Diese sind entsprechend im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Daher wurden die Stellungnahmen sowie die Leitungspläne der Versorgungsträger zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf FNP-Ebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

¹⁵ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h>

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. Eine nachträgliche Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits seit vielen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, vollständig bebaut bzw. durch Stellplätze und Ausstellungsflächen der Gärtnerei versiegelt und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Anpassungen sind im Zuge der Planumsetzung vorzunehmen.

Gemäß derzeitigem Stand der **Entwässerungsplanung** wird das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser künftig gedrosselt in die vorhandene Trennkanalisation in den beiden erschließenden Straßen eingeleitet. Die konkrete Vorhabenplanung sieht westlich des Marktgebäudes eine Rohrrückhaltung vor. Eine entsprechende Aufnahmefähigkeit des Kanalsystems ist nach bisherigem Stand gegeben. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden konkretisiert und auf Genehmigungsebene abschließend geklärt. Auf Planungsebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

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 11. FNP-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 200/7 im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Umweltbelange dargelegt, sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der baulichen Vorprägung und des hohen Versiegelungsgrads **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die meisten Umweltbelange im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erkennbar**. Für die Umweltbelange Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Grundwasser wird die Beeinträchtigung als gering eingestuft.

Der Umweltbericht enthält **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung** der Wirkungen des Vorhabens. Für den Umweltbelang Mensch gibt das Schallgutachten entsprechende Schutzmaßnahmen vor, die im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert werden. Artenschutzmaßnahmen sind insbesondere im Zuge der Umsetzung zu realisieren, während die Bäume besonders während der Baumaßnahme zu schützen sind. Externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind hingegen nicht erforderlich. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.¹⁶

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Sinnvolle Standortalternativen sind aufgrund des Planungsziels der Neuaufstellung des seit vielen Jahren im direkten Umfeld vorhandenen Lebensmittelmarkts sowie der

¹⁶ Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2019): 11. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ der Stadt Gütersloh - Umweltbericht -, Bielefeld. 22.01.2019.

fehlenden Verfügbarkeit einer anderen entsprechend großen Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße zudem nicht gegeben. Dies wurde im Vorfeld des Planverfahrens geprüft (siehe Kapitel 1-2).

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 §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Planung unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts im Siedlungsgefüge. Die Flächen sind bereits durch den vorhandenen Blumen- und Gartenmarkt mit seinen Ausstellungs- und Lagerflächen sowie der vorgelegerten Stellplatzanlage zum großen Teil versiegelt. Einzelne Bäume der nördlich angrenzenden Parkanlage reichen im Norden auf das Vorhabengrundstück. Das westliche Wohngrundstück verfügt zudem über eine Ziergartenfläche. Der wirksame FNP stellt die Fläche bereits als Wohnbaufläche dar. Neue Baumöglichkeiten und ein etwas höherer Versiegelungsgrad werden auf Bebauungsebene im Vergleich zum geltenden Planungsrecht insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets durch ein größeres Baufenster und die ausgewiesene Stellplatzfläche planerisch vorbereitet. Der Ursprungsplan lässt bereits gemäß der Mischgebietsfestsetzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,75 inklusive Garagen, Nebenanlagen etc. einen relativ hohen Versiegelungsgrad zu. Der parallel aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 200/7 schafft im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Planungsrecht für eine zweigeschossige Bebauung zur Errichtung des neuen Marktgebäudes auf zwei Ebenen. Die bisherigen Gebäude werden im Zuge der Umsetzung abgerissen, um Raum für ein **flächensparendes zweigeschossiges Gebäude** zu schaffen. Somit dient die vorliegende Planung der **Mobilisierung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche**. Darüber hinaus werden bestehende Gehölze im Nordwesten des Plangebiets und die Kronentraufe der angrenzenden Bäume weitgehend planerisch gesichert. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich gehalten.

Zur Standortdiskussion und zu den darin erläuterten Umweltauswirkungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 1-2 der vorliegenden Begründung 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. Aufgrund der o. g. Planungsziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die vorgesehene Umwandlung der wirksam dargestellten Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ im Sinne einer Flächenmobilisierung im gewachsenen Siedlungsgefüge wird verwiesen. Mit der vorliegenden 11. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, die Verlagerung und den Neubau des Lebensmittelmarkts planerisch vorzubereiten, um ihn damit am Standort zukunftsfähig neu aufstellen zu können. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Überplanung des i. W. bereits seit vielen Jahren bebauten bzw. versiegelten Gebiets aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen und der Lage des Änderungsbereichs für angemessen. Die grundsätzliche **Standortentscheidung ist im Sinne einer verträglichen Folgenutzung und Fortentwicklung des Vorhabengrundstücks städtebaulich sinnvoll** und wird im FNP planerisch vorbereitet. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Landschaftsplanerische Erfordernisse sind auf der nachgelagerten, verbindlichen Planungsebene im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu berücksichtigen. Hierzu werden in einer Bilanzierung jeweils Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf ermittelt. Verwiesen wird hierbei auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7.

Die Fachbehörden haben der Stadt darüber hinaus bisher keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Auf der vorbereitenden Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen.

Insbesondere aufgrund des im Zuge der Planumsetzung anstehenden Abbruchs vorhandener Gebäude sowie der Entfernung einiger Gehölze und der Nähe zum nördlich angrenzenden alten Baumbestand wurde im Zuge des parallel durchgeführten Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 eine fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung durchgeführt, deren Untersuchungsaufwand vorab mit den Fachbehörden abgestimmt wurde. Die Ergebnisse des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**¹⁷ wurden zum Planentwurf zur ersten Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

¹⁷ Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2019): 11. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ der Stadt Gütersloh - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -, Bielefeld. 21.01.2019.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) hat ergeben, dass relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für **die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus** nicht ausgeschlossen werden können, so dass für diese Arten eine **vertiefende Prüfung** der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt wurde. Durch den Abbruch der Gebäude kann eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, so dass die Verbotstatbestände nach § 44(1) Nr. 1 BNatSchG berührt wären. Das Gutachten führt daher **Vermeidungsmaßnahmen** aus, die zum einen das Eintreffen der Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse vermeiden. Zum anderen werden Maßnahmen für im Plangebiet brütende, häufige und weit verbreitete Vogelarten berücksichtigt. Diese umfassen die zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten und Rodung der Gehölze. Zudem sind die Gebäude und Gehölze vor der Entfernung durch einen Fachgutachter auf einen aktuellen Besitz an Fledermäusen und Vogelbrut zu untersuchen. Bei einem entsprechenden Fund, sind Ersatzquartiere zu schaffen bzw. die Brutzeit ist abzuwarten. Zudem werden eine fledermausfreundliche Beleuchtung und eine Gehölzpflanzung im Übergang zum nördlich verbleibenden Baumbestand empfohlen.

Diese Maßnahmen sind im Zuge der Planumsetzung zu beachten. Der nachgelagerte vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher entsprechende Hinweise, konkrete Regelungen wurden im Durchführungsvertrag vereinbart und können letztlich auf Genehmigungsebene festgelegt werden. Die zur ersten Offenlage vorgenommene Anpassung der Stellplatzanlage führt zu einem Abrücken der versiegelten Flächen von der nördlich gelegenen Gehölzstruktur. So können mehr Bäume und Sträucher im Plangebiet sowie die Kronentraufe inklusive Wurzelbereich der angrenzenden Bäume im Zuge der Planrealisierung erhalten werden. Dies entspricht der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrags.

Im Ergebnis zeigt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, dass unter Anwendung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen bei der Planumsetzung das **Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG in Bezug auf alle potenziell vorkommenden relevanten Arten ausgeschlossen** werden kann. Ergänzend wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 verwiesen.

Auf FNP-Ebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die Fachbehörden haben der Stadt darüber hinaus bisher keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Lage des Gütersloher Stadtgebiets im gewachsenen Siedlungsgefüge und ist i. W. durch den bestehenden Blumen- und Gartenmarkt mit seinen umgebenden Ausstellungs- und Lagerflächen sowie die vorgelagerte Stellplatzanlage geprägt. Das westliche Wohngebäude wird im Norden von einem Wohngarten umgeben. Im Norden schließt eine dichte, parkähnliche Gehölzstruktur mit teils altem Laubbaumbestand an. Eher jüngere Buchen reichen bis ins Plangebiet hinein. 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. Für die vorbereitende Bauleitplanungsebene werden darin keine konkreten Vorgaben getroffen. 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 11. FNP-Änderung und die parallel durchgeführte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 dienen der planerischen Absicherung einer Verlagerung und zukunftsfähigen Neuaufstellung eines bestehenden Lebensmittelmarkts. Die überplante innerstädtische, bereits weitgehend vollständig bebaute bzw. versiegelte Fläche wird abgeräumt, mobilisiert und nachverdichtet. Eine besondere klimatische Funktion der Fläche ist angesichts der zentralen Lage und örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Nach Mitteilung der Fachbehörden im Zuge des Planverfahrens gehört das Plangebiet aus stadtklimatischer Sicht zur Rubrik „Stadtrandklima“ (geschlossener Siedlungsbereich mit schlechter Durchlüftung, wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind). Im Vergleich zur Bestandssituation werden für das geplante zweigeschossige Marktgebäude neue Baumöglichkeiten i. W. entlang der Haegestraße, aber auch im rückwärtigen Bereich geschaffen. Insbesondere die Tiefe des Baukörpers wird sich ändern. Die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage hingegen nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. **Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzungen nicht zu erwarten.** Zudem wird die öffentliche, parkähnliche Grünfläche mit teils altem Baumbestand nördlich des Plangebiets im Zuge der Planrealisierung erhalten. Nur wenige eher jüngere Laubbäume im direkten Anschlussbereich werden auf dem Vorhabengrundstück entfernt. Weitere Gehölze im nordwestlichen Randbereich sowie die Kronentraufe der angrenzenden Bäume werden planerisch gesichert. Die bestehenden Platanen entlang der Brockhäger Straße können im Zuge der Planumsetzung voraussichtlich zunächst weitgehend erhalten werden. Im Rahmen künftig ggf. erforderlicher Austausch- und Wartungsarbeiten an den unter den Bäumen verlaufenden Gasleitungen lassen eine Erhaltungsfestsetzung der Bäume auf der verbindlichen Planungsebene nicht zu. Zudem ist auf der Stellplatzfläche sowie im westlichen Randbereich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Somit ist die stadtklimatische Funktion der Grünstrukturen im Rahmen der Planrealisierung weiterhin gewährleistet.

Die vorliegende 11. FNP-Änderung umfasst auf der vorbereitenden Planungsebene die Umwandlung einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche und hat im Ergebnis soweit erkennbar **keine wesentlichen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen.** Ergänzend wird auf die Begründung zum parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 11. FNP-Änderung ist durch den Planungsausschuss der Stadt Gütersloh am 10.07.2018 (DS-Nr. 187/2018) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 17.09.2018 bis einschließlich 28.09.2018 durchgeführt. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Trä-

ger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB mit Schreiben vom 13.09.2018 um Stellungnahme bis zum 28.09.2018 gebeten.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB beschlossen (DS-Nr. 42/2019). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 statt. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 um Stellungnahme bis zum 03.05.2019 gebeten.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens hat sich herausgestellt, dass die Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 22.03.2019 gemäß aktueller Rechtsprechung fehlerhaft ist. Daher wird die Offenlage im Sinne der Rechtssicherheit für beide parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren wiederholt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB beschlossen (DS-Nr. 205/2019). Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 30.09.2019 bis einschließlich 31.10.2019 statt. Zudem fand am 30.09.2019 eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2019 erneut um Stellungnahme bis zum 31.10.2019 gebeten.

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 „Einzelhandel Brockhäger Straße“ und der parallel durchgeführten 11. FNP-Änderung verfolgt die Stadt Gütersloh i. W. das Ziel, die **zukunftsfähige Neuaufstellung** des im zentralen Versorgungsbereichs bereits vorhandenen Lebensmittelmarkts planerisch abzusichern. Dem ansässigen Discounter soll im Rahmen der gesamtstädtischen Verträglichkeit die Möglichkeit zum Neubau und zur angemessenen Vergrößerung seines Marktgebäudes sowie zur Standortverlagerung gegeben werden. Ein weiteres Ziel stellt die **Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der örtlichen Nahversorgungsfunktion** unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden und zum nordwestlich angrenzenden Kindergarten sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

In der Gesamtschau hält die Stadt die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen planerisch sinnvoll und nachbarverträglich. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Gütersloh und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Gütersloh, im Februar 2020

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung und Bauordnung:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, 16.12.2019