

Bauleitplanung der Stadt Gütersloh,

11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a(1) BauGB

1. Planungsziele

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 Immissionschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden und zum nordwestlich angrenzenden Kindergarten sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten, Umweltdaten vor Ort) ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse einer Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse, eines Verkehrsgutachtens, einer Schallimmissionsprognose, einer gutachterlichen Stellungnahme zu Lichtimmissionen, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, einer Baubewertung sowie eines Baugrundgutachtens in die Planunterlagen eingearbeitet. Des Weiteren haben im Zuge des Planverfahrens intensive Abstimmungen mit Fachbehörden u. a. zu verkehrlichen Belangen und zum Schutz der bestehenden Gehölze stattgefunden. Diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Gutachten und Planunterlagen eingeflossen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den gemeinsamen Umweltbericht eingearbeitet worden.

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.¹

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 fehlenden Verfügbarkeit einer anderen entsprechend großen Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Brockhäger Straße zudem nicht gegeben. Dies wurde im Vorfeld des Planverfahrens geprüft.

Die Umweltbelange wurden teilweise gutachterlich in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und wie folgt in der 11. FNP-Änderung und insbesondere im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 berücksichtigt:

- 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 Verträglichkeitsanalyse² eingeholt. Die Vorgaben der Analyse wurden insbesondere in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und im Vorhaben- und Erschließungsplan verankert. In der Gesamtschau entspricht die vorliegende Planung, die eine städtebaulich verträgliche Erweiterung bzw. den zweigeschossigen Neubau des bestehenden Discountmarkts im Eckbereich Haegestraße/Brockhäger Straße planungsrechtlich absichert, den Inhalten und Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 und die parallel durchgeführte 11. FNP-Änderung 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 sowie die Begründung verwiesen.

¹ 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.

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.

- Im Rahmen der Planrealisierung ist im umliegenden Straßennetz voraussichtlich mit einer geringfügigen Verkehrszunahme durch Kunden- und Beschäftigtenverkehre (Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge eines Verkehrsgutachtens³ 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.

Im Ergebnis hat die verkehrliche Untersuchung ergeben, dass 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. Kapazitätsprobleme sind nicht zu erwarten.

Die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus können auf Baugenehmigungsebene Regelungen getroffen werden. Ergänzend wird auf die Begründung und das Verkehrsgutachten verwiesen.

- Für die vorliegende Planaufstellung sind die durch die Vorhabenplanung verursachten Immissionen auf die umgebenden Nutzungen (i. W. Wohnen, Kindergarten) zu betrachten. Um die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung in dieser integrierten Lage sicher beurteilen zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung⁴ eingeholt.

Unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe und der im Gutachten beschriebenen organisatorischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen: Bei der Betrachtung des ungünstigsten Geschosses werden die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm zur Tagzeit an allen untersuchten Immissionsorten an der Brockhäger Straße und an der Haegestraße sowie am nordwestlich gelegenen Kindergarten eingehalten bzw. um mindestens 1 dB unterschritten. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 18 dB.

Des Weiteren hat der Gutachter ermittelt, welche Verkehrslärmauswirkungen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200/7 durch den planinduzierten Verkehr auf die betroffenen Erschließungsstraßen und auf die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld hat. Verglichen wird dabei der Prognose-Nullfall ohne Marktrealisierung mit dem Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des Betriebs des neuen Lebensmittelmarkts. Grundlage dafür ist die o. g. Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Röver.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung wird nach Angaben des Verkehrsgutachters nur zu einer leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Haegestraße und der Brockhäger Stra-

³ 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 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.

ße führen. Nach Angaben des Schallgutachters bewirkt die zu erwartende Zunahme durch den anlagenbezogenen Kfz-Verkehr nur eine geringfügige schalltechnische Erhöhung um maximal 0,4 dB(A) an der Haegestraße und um bis zu 0,1 dB(A) an der Landesstraße. Am stärksten betroffenen IP2 an der Haegestraße wird dabei der relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) nur leicht überschritten, der Grenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A), in denen Wohnen allgemein zulässig ist, aber sicher eingehalten und daher als verträglich eingestuft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier gewahrt.

Die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen am Gebäude und im Betrieb wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus werden auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene Regelungen getroffen. Ergänzend wird auf die Begründung und das Schallgutachten verwiesen.

- 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. Hierzu ist eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme⁵ eingeholt worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Planrealisierung keine unverträglichen Störwirkungen durch Lichtimmissionen zu erwarten sind. Ergänzend wird auf die Begründung und die gutachterliche Stellungnahme verwiesen.
- Die Verträglichkeit der Vorhabenplanung und -realisierung hinsichtlich des angestrebten weitgehenden Erhalts des Gehölzbestands wurde gutachterlich begleitet.⁶ Die Ergebnisse wurden zur ersten Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. Ergänzend wird auf die Begründung verwiesen.
- 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 Planverfahrens eine fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung durchgeführt, deren Untersuchungsaufwand vorab mit den Fachbehörden abgestimmt wurde. Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags⁷ wurden zum Planentwurf zur ersten Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. Die erforderlichen Maßnahmen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt. Abschließend können diese auf Baugenehmigungsebene verbindlich geregelt werden. 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 verwiesen.

⁵ Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2018): Kurzbericht - Gutachterliche Stellungnahme zur Vermeidung unzulässiger Lichtimmissionen, Ahaus. 21.11.2018.

⁶ 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.

⁷ 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.

- Zur ersten Offenlage wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Anlage zur Begründung erstellt, die den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt hat. Im Ergebnis wird ein Überschuss von 750 Biotopwertpunkten festgestellt. Eine externe Kompensation ist daher nicht erforderlich. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.
- Gemäß derzeitigem Stand der mit den Fachbehörden bereits abgestimmten Entwässerungsplanung wird das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser künftig gedrosselt in die vorhandene Trennkanalisation in den beiden erschließenden Straßen eingeleitet. Die Vorhabenplanung sieht westlich des Marktgebäudes eine Rohrückhaltung 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.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für die 11. FNP-Änderung ist durch den Planungsausschuss der Stadt Gütersloh am 10.07.2018 (DS-Nr. 187/2018) gefasst worden.

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

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. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB mit Schreiben vom 13.09.2018 um Stellungnahme bis zum 28.09.2018 gebeten. Auch die Nachbarkommunen haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich i. W. auf Immissionsschutzbelange (Schall, Licht) und auf den Umgang mit vorhandenen Leitungstrassen. Zudem haben mit dem Fachbereich Grünflächen mehrere Ortstermine stattgefunden, um den Umgang mit dem Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück und im unmittelbar nordwestlich angrenzenden Bereich zu klären. Im Ergebnis wurde die Vorhabenplanung hinsichtlich der Größe und Anordnung der Stellplatzanlage zum Planentwurf angepasst. Das Abrücken von der öffentlichen Parkanlage ermöglicht einen weitgehend vollständigen Erhalt der angrenzenden Bäume im Zuge der Umsetzung.

Während im Zuge der frühzeitigen Beteiligung i. W. die FNP-Plankarte, ein Vorabzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie eine Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanverfahren ausgelegt haben, wurden die Entwurfsunterlagen zur ersten Offenlageberatung auf Basis der konkretisierten Vorhabenplanung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens vollständig ausgearbeitet. Dies umfasste sämtliche Gutachten, die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Begründung und des gemeinsamen Umweltberichts inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Planentwurfsunterlagen wurden in der Sitzung des Planungsausschusses im März 2019 beraten und die grundlegenden Planaussagen wurden bestätigt (DS-Nr. 42/2019). Es wurde die öffentliche Auslegung der 11. FNP-Änderung beschlossen und zudem die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB durchzuführen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200/7 und zur 11. Änderung des FNP 2020 fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 statt. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt zu beiden Bauleitplanverfahren 50 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die sich i. W. mit den Themen Standortdiskussion und alternative Nutzungsvorschläge, Notwendigkeit und Größenordnung des geplanten Lebensmittelmarkts, verkehrliche Anbindung und Auswirkungen durch planinduzierten Verkehr sowie Immissionsschutz (Schall und Licht) befassten.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden i. W. bereits zur ersten Offenlage angemessen berücksichtigt. Ergänzend wurden aufgrund der Hinweise der Bürger nach der Offenlage klarstellende Stellungnahmen zur Schallimmissionsprognose und zum Verkehrsgutachten eingeholt, die die bisher vorliegenden Ergebnisse grundlegend bestätigt und konkretisiert haben. Die Ergebnisse wurden zum Feststellungs- und Satzungsbeschluss zur vollständigen Information im Sinne einer redaktionellen Anpassung in die Begründungen und den Umweltbericht eingearbeitet. Zudem ist der Projektentwickler gleichzeitig zum Vorhabenträger geworden. Inhaltliche Änderungen in der Vorhabenplanung gingen damit nicht einher.

Zeitlich parallel wurden die Nachbarkommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Fachbehörden haben i. W. Anregungen zur Ein- und Ausfahrt an der Brockhäger Straße, zu vorhandenen Leitungstrassen sowie bezüglich der Immissionsschutzbelange des angrenzenden Kindergartens vorgebracht.

Die vorgetragenen Themen wurden zur Kenntnis genommen und i. W. bereits zur ersten Offenlage insbesondere auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene angemessen berücksichtigt. Weitere Regelungen besonders zum Immissionsschutz sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu treffen. Weitere Vereinbarungen, z. B. zu verkehrlichen Maßnahmen, wurden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens hat sich herausgestellt, dass die Bekanntmachung der ersten Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 22.03.2019 gemäß aktueller Rechtsprechung fehlerhaft war. Daher wurde 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).

c) Wiederholung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung 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 erneut gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2019 um Stellungnahme bis zum 31.10.2019 gebeten.

Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt zu beiden Bauleitplanverfahren 13 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die sich mit den gleichen Themen wie bereits zur ersten Offenlage befassten. Insbesondere die verkehrlichen Belange wurden seitens der Bürger intensiv diskutiert, verkehrliche Maßnahmen wurden vorgeschlagen. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden bereits zur ersten Offenlage angemessen berücksichtigt. Die Erforderlichkeit und Umsetzbarkeit der verkehrlichen Maßnahmen wird im Zuge der Planumsetzung bzw. des künftigen Betriebs geprüft.

Zeitlich parallel wurden die Nachbarkommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Fachbehörden haben analog zu den vorangegangenen Beteiligungsschritten i. W. Anregungen zur Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse und zu vorhandenen Leitungstrassen vorgebracht. Neue Informationen wurden nicht vorgetragen.

Die Grundzüge der Planung wurden insgesamt nicht berührt; ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden oder Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Planungsausschusses am 11.02.2020 und des Rats der Stadt Gütersloh am 27.03.2020 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der Feststellungsbeschluss zur 11. FNP-Änderung durch den Rat gefasst (DS-Nr. 430/2019 und Ergänzungsvorlage DS-Nr. 21/2020).

Die Bezirksregierung Detmold hat der Stadt Gütersloh am 23.06.2020 die Genehmigung für die 11. FNP-Änderung erteilt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt am 21.08.2020. Die 11. FNP-Änderung ist damit wirksam.

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.

Im Ergebnis wird die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rates der Stadt Gütersloh und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Gütersloh, im August 2020

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung und Bauordnung:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, 20.08.2020