

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



Pläne, Begründung und Umweltbericht

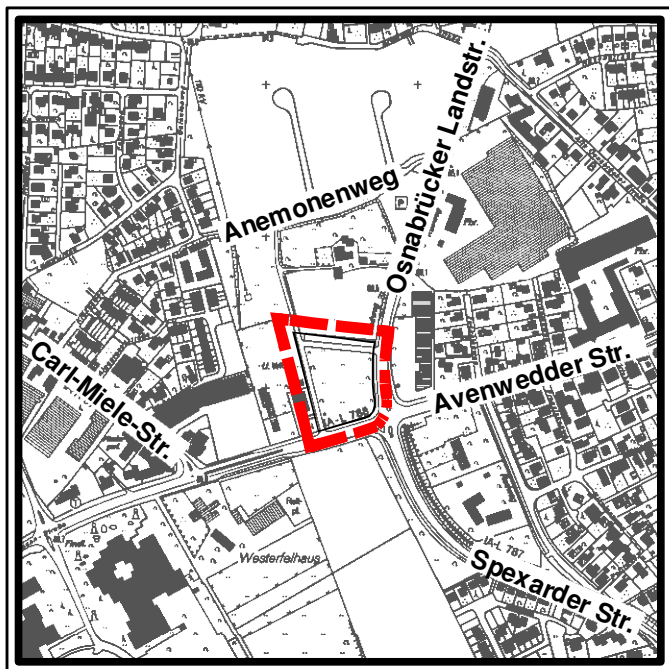
**zur 4. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)**

**im Parallelverfahren
zum Bebauungsplan Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“**

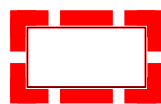
4. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh
(FNP 2020)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



LEGENDE:



Geltungsbereich
der 4. Änderung



Lage der 4. Änderung



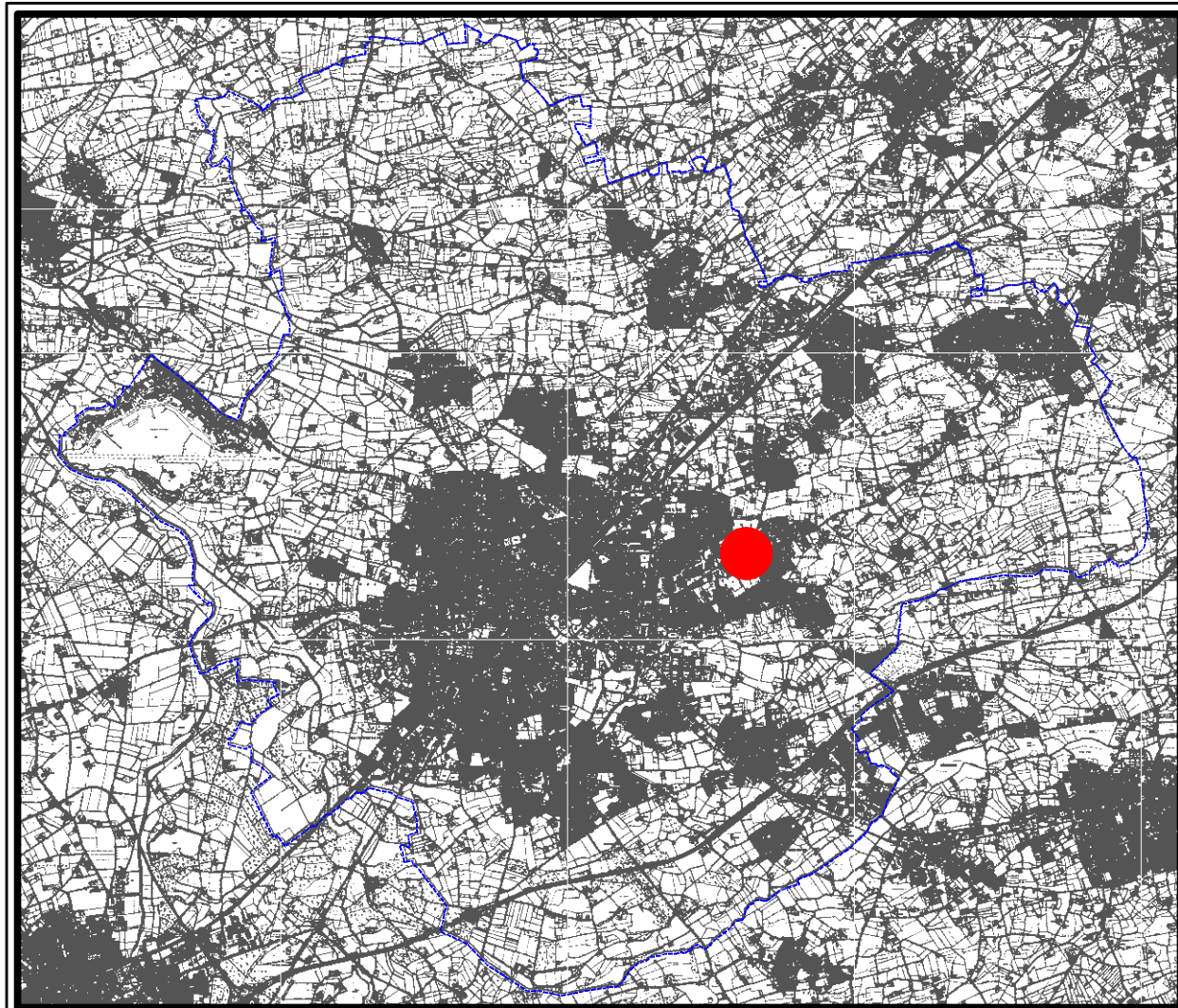
Stadtgrenze Gütersloh



Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (verkleinert)
© Kreis Gütersloh, Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung, Nr. 2002/8512

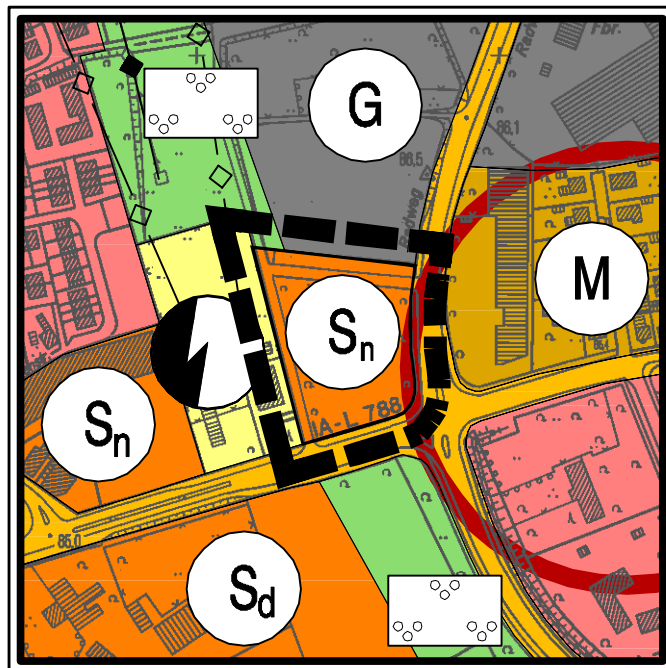
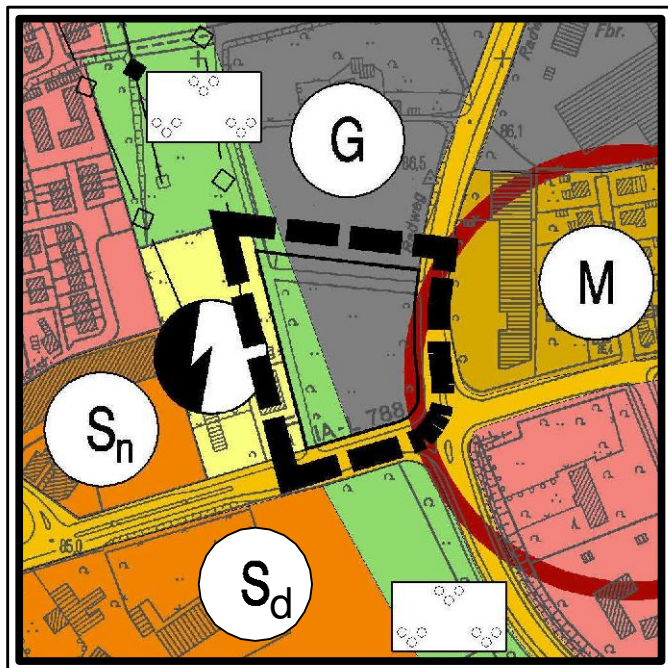
PLAN 1
61.4 - 21.09.2011

Übersichtsplan Maßstab 1 : 100.000



4. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2020 vom 23.10.2007

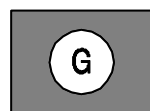
Darstellung der 4. Änderung des FNP 2020

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbliche Baufläche
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Nr.10 BauGB)



Grünflächen



Naturnahe Grünanlage

Sonstige Planzeichen



Siedlungsschwerpunkte gemäß § 6 LEPro
untergliedert nach 1. Stufe (Stadtzentrum)
und 2. Stufe (Ortsteilzentrum)



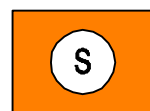
Geltungsbereich der 4. Änderung

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

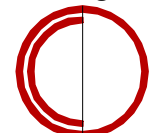
(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Sonderbaufläche
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

n = großflächiger Einzelhandel:
Nahversorgung

Sonstige Planzeichen



Siedlungsschwerpunkte gemäß § 6 LEPro
untergliedert nach 1. Stufe (Stadtzentrum)
und 2. Stufe (Ortsteilzentrum)



Geltungsbereich der 4. Änderung



STADT GÜTERSLOH

Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Mai 2012

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

Bauleitplanung der Stadt Gütersloh,

4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass, Vorlauf und Ziele
2. Geltungsbereich
3. Bedarf für die Änderung des FNP 2020
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Bestandsaufnahme und Darstellungen des Flächennutzungsplans
6. Umweltprüfung
7. Flächenbilanz
8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Verkehrsgutachten zum Einkaufszentrum Avenwedde, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, September 2011.

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass, Vorlauf und Ziele

Städtebauliches Leitbild ist die Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Avenwedde und die Schaffung einer eigenständigen, ortsteilbezogenen Infrastruktur. Die Tragfähigkeit und der Erhalt dieser Infrastruktur und des Einzelhandelsbesatzes sind im Interesse der gesamten örtlichen Bevölkerung und der jeweiligen Betreiber.

Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Mitte wurden in der nahen Vergangenheit mehrfach diskutiert. Im Ergebnis wurde 2010 vom Rat der Stadt Gütersloh die **1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** beschlossen, u.a. mit einer Erweiterung des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Mitte nördlich der Avenwedder Straße in westliche Richtung.¹ Die Erweiterung des Nahversorgungszentrums erfolgte vor dem Hintergrund einer geänderten Einschätzung der städtebaulichen Zielvorstellung. So sollte nunmehr die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. Verlagerung von Nahversorgern auf den ehemaligen Schützen- bzw. Bolzplatz (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255) sowie im Eckbereich zwischen Carl-Miele-Straße und Avenwedder Straße geschaffen werden. Der letztgenannte Eckbereich wird inzwischen bereits anhand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 überplant. Ziel soll es insgesamt sein, die Nahversorgung verbessernde Maßnahmen im Bestand und Neubau umsetzen zu können, um so die Versorgung im Stadtteil Avenwedde-Mitte bzw. im Nahbereich zu verbessern.

Inzwischen liegt für das vorliegende Plangebiet ein konkretes Baugesuch vor. Dieses wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ in hochbaulicher und bauleitplanerischer Hinsicht entwickelt. Um die Fläche entsprechend den erläuterten Zielvorstellungen parallel auch auf FNP-Ebene planungsrechtlich vorzubereiten, ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung befindet sich auf einer Fläche von ca. 1,0 ha im nordwestlichen Eckbereich der Osnabrücker Landstraße und der Avenwedder Straße. Die stark befahrene Avenwedder Straße (L 788) ist als örtliche und überörtliche Haupteerschließungsachse verkehrsgerecht ausgebaut, ebenso der unmittelbar südöstlich des Plangebiets liegende Knotenpunkt mit der Osnabrücker Landstraße (K 32). Im Plangebiet befindet sich heute eine Ackerfläche, die in der Vergangenheit zeitweise als Schützen- und Bolzplatz genutzt wurde. Am nördlichen Rand erstreckt sich auf einer Länge von ca. 90 m eine asphaltierte Zuwegung mit einseitigem Parkplatzstreifen, der Parkraum für Nutzungen östlich der Osnabrücker Landstraße bietet.

¹ Hinweis: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh einschließlich der 1. Änderung ist im Fachbereich Stadtplanung im Rathaus einsehbar.

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich westlich der Osnabrücker Landstraße in einem zweigeschossigen Flachdachkomplex kleinflächige Einzelhandels- und Büronutzungen. Dieser Bereich ist im wirksamen FNP 2020 als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich der Avenwedder Straße liegt ein freies Feld, das der FNP als *Grünzug* mit der *Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage* kennzeichnet. Im Westen schließt sich ein Schützenheim mit seinen Freiflächen sowie nördlich hierzu eine Umspannstation an. Beide sind im FNP als *Fläche für die Ver- und Entsorgung* dargestellt. Ca. 100 m nördlich zum Plangebiet befindet sich eine Hofstelle, deren landwirtschaftliche Außenbereiche bis an die Nordgrenze des Plangebiets reichen und für die der FNP *Gewerbliche Bauflächen* vorsieht.

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ ist um eine zusätzliche Teilfläche im südwestlichen Bereich (bestehende private Grünfläche zukünftig vorgesehen zur Regenrückhaltung und -versickerung) und um eine geringfügige Erweiterung im nördlichen Randbereich (Verlagerung der vorhandenen Stellplatzfläche) vergrößert. Eine Anpassung der Abgrenzung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadt nicht für erforderlich gehalten. Die nunmehr vorgesehene naturnahe Regenrückhaltung- und Versickerung auf der Grünfläche südlich des Schützenheims wird lediglich als geringfügig veränderte Nutzung einer bereits vorhandenen Gartenfläche betrachtet und hat ergänzend aufgrund ihrer untergeordneten Größe keine Auswirkung auf die bestehende FNP-Darstellung einer *Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Umspannstation*. Eine Anpassung der nördlichen Erweiterung erscheint ebenfalls aus Sicht der Stadt aufgrund der gleichbleibenden Inhalte und der Geringfügigkeit in der 4. FNP-Änderung nicht erforderlich.

3. Bedarf für die Änderung des FNP 2020

Mit der 4. Änderung des FNP 2020 und der parallel erfolgten Aufstellung des vB-Plans Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um an diesem Standort auf Grundlage der 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Avenwedde-Mitte einen neuen Nahversorger ansiedeln zu können.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der **Regionalplan** für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004 legt das Planareal als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) fest. Die vorliegende Planung dient der Sicherung bzw. Schaffung der Entwicklungsmöglichkeiten für Einrichtungen der ortsnahen Nahversorgung und ist somit mit den Vorgaben des Regionalplans vereinbar.

Aus **landesplanerischer Sicht** bestehen keine Anregungen. Es wird jedoch darum gebeten, Verkaufsflächen für die vorgesehenen Lebensmittelmärkte zu begrenzen sowie die Sortimente zu benennen. Diese Anregung wird im vB-Plan Nr. 255 berücksichtigt, es erfolgt die Begrenzung der Verkaufsflächen für die einzelnen Betriebe anhand von Kriterien, die sich speziell aus dem zentralen Versorgungsbereich Avenwedde-Mitte sowie aus den konkreten Vorhaben ableiten. An der Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wird festgehalten, zentrenrelevante Sortimente sind als Rand- und Nebensortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines jeden einzelnen Betriebs ebenfalls nach wie vor zulässig. Weitergehende Anpassungen sind somit nicht erforderlich.

Als Erläuterung des hier gewählten Umgangs mit maximalen **Verkaufsflächen bei Lebensmittelmärkten** ist folgendes anzumerken:

Unabhängig von den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Gütersloh (EZK) können aus rechtlicher Sicht keine absoluten Obergrenzen für Nahversorgungszentren definiert werden. Das beschlossene EZK aus dem Jahre 2008 weist bereits darauf hin, dass mit Blick auf die Zukunft mit einer weiteren Vergrößerung der Verkehrsflächen z.B. bei Lebensmittelmärkten (Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Betriebe) zu rechnen ist (S. 15 und 50). Diese im Konzept prognostizierte Entwicklung ist zwischenzeitlich in der Einzelhandelslandschaft ablesbar. Zusammengenommen bedeutet dies für Gütersloh, dass aufgrund der seit längerer Zeit geübten Genehmigungspraxis, für tragfähige, strukturprägende Lebensmittelmärkte derzeit von ca. 1.600 m² als Verkaufsflächenobergrenze anstatt ca. 1.200 m² ausgegangen wird. Dies folgt dem allgemeinen Trend einer Vergrößerung der Märkte, sie mit dem Ziel eines „Erlebniseinkaufs“ großzügiger, schöner und entsprechend dem lifestyle auszustatten. Bei einer im Wesentlichen gleichbleibenden Sortimentstiefe und -breite geht die Stadt daher von einer vergleichbaren Wirkung wie bei früheren Märkten mit 1.200 m² Verkaufsfläche aus und hält Neuansiedlungen und Erweiterungen in dieser neuen Größenordnung grundsätzlich für verträglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 255 beinhaltet neben einem Lebensmittelmarkt (Discounter) mit ca. 1.108 m², einen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche (VK) und einen Bäcker. Bei dem Lebensmittelmarkt (Discounter) wird die geringe Überschreitung der hierfür im EZK empfohlenen 1.000 m² VK um ca. 108 m² vor dem Hintergrund des allgemeinen Trends zur Vergrößerung der Verkaufsflächen als verträglich angesehen. Bei dem Bäcker handelt es sich um einen gesonderten, kleinflächigen Betrieb mit eigenständiger Zugänglichkeit und ggf. von den Lebensmittelmärkten abweichenden Öffnungszeiten. Dieses zusätzliche Angebot ist daher als verträglich anzusehen.

Im Fall des Lebensmittelmarkts (Vollsortiment) ist die angestrebte Größenordnung von ca. 1.900 m² VK besonders zu betrachten. Vorgesehen ist ein gleiches Sortiment wie bei einem aktuell „normal“ üblichen Supermarkt. Eine besonders großzügige Präsentation im Frischebereich (vor allem bei Obst/Gemüse) und bei Bio-Sortimenten, besonders großzügige Fleisch-, Fisch- und Käsetheken sowie eine große integrierte Getränkeabteilung mit großer Auswahl an Ein- und Mehrwegangeboten sind Teil des betrieblichen Konzepts. Die Besonderheit in der Großzügigkeit und Attraktivität bringt nach dem verfolgten Konzept gegenüber den Märkten mit ca. 1.600 m² VK nochmals niedrigere Regale und besonders helle, breite Gänge sowie Kassenbereiche mit sich, die eine äußerst übersichtliche Präsentation erlauben. Angestrebt wird ein Markthallencharakter. Besonders große Produkt- und Preisaus-

zeichnungen verbessern die Orientierung, wovon gerade ältere Menschen profitieren. Insgesamt begünstigt dies eine besonders kundenfreundliche, übersichtliche Art und Weise der Warenpräsentation, bedeutet aber auch einen deutlich größeren Bedarf an Fläche. Der hierdurch hervorgerufene zusätzliche Flächenbedarf führt zu einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.900 m². Wegen der besonderen Ausprägung und Präsentation des Warenangebots bei im Wesentlichen gleichem Sortiment wie bei einem „1.600er Markt“, werden für dieses Betriebskonzept keine relevant anderen Auswirkungen als bei einer „normalen“ Neuansiedlung gesehen. Die Stadt betrachtet ihn daher trotz der größeren Verkaufsfläche als nahversorgungsbezogen verträglich innerhalb des Stadtteilzentrums. Demnach ergibt sich eine **Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 3.008 m² für zwei Lebensmittelmärkte** zuzüglich der des **Bäckers**.

Hinzu kommen besondere Aspekte aus der **Gesamtbetrachtung des Vorhabens**. Die Nutzung des Obergeschosses ist aufgrund der stadtgestalterischen Zielsetzung bei der baulichen Umsetzung eines zweigeschossigen Gebäudes ausdrücklich gewünscht. Die hier vorgesehene Anordnung zweier Lebensmittelmärkte übereinander stellt für Gütersloh ein Pilotprojekt dar. Der Flächenverbrauch derartiger im Regelfall nebeneinander angeordneter Betriebe ist dadurch verringert. Gleichzeitig wird insbesondere durch die damit erreichte Zweigeschossigkeit eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Gestaltung des Gebäudes sowie auch der Außenanlagen an einem den Stadtteil prägenden Standort erzielt.

Aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen wird das Plangebiet insgesamt als **Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO Nahversorgung) gemäß § 11 BauNVO** festgesetzt. Auf der Grundlage des § 12 BauGB soll für die vorgesehene Projektentwicklung das Instrument eines vB-Plans gewählt werden, um auch hinsichtlich der Art der Nutzung mehr Regelungsmöglichkeiten zu haben. Die Regelungstiefe hat sich im Planverfahren sowie im Zuge der parallelen Projektfortschreibung entwickelt. Gleichwohl müssen die Regelungen vom Grundsatz her verhältnismäßig sein.

In den **Festsetzungen** der vorliegenden Satzungs-Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255, sowie in dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag sind umfassende Regelungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben und dessen Umsetzung bereits festgelegt oder noch bis zum Satzungsbeschluss festzulegen. Diese beziehen sich auf baulich-stadtgestalterische Aspekte (u.a. Kubatur, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Eingrünung), auf Aspekte der Umsetzung (u.a. Kostenübernahme des Vorhabenträgers, Ausgleichsmaßnahmen, Durchführungszeiträume) und auf den Betrieb (u.a. Zufahrten, Anlieferung, Öffnungs- und Betriebszeiten, Verkaufsflächen und Sortimente, das Energiekonzept und die Behandlung des Niederschlagswassers). Insbesondere ist vorgesehen, die oben dargelegte Besonderheit des geplanten Betriebs in Bezug auf die Großzügigkeit der Warenpräsentation mit besonders breiten Gängen und niedrigen Regalen konkret in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, um damit diese spezielle Ausprägung des Nahversorgungsmarkts im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu sichern. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts spezielle Regelungen hinsichtlich der Sortimente sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Durchführungsvertrags festgelegt. Zur Orientierung und Veranschaulichung ist die „Gütersloher Sortimentsliste“ mit einer Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Hinweis in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bau-

ungsplanes aufgeführt (siehe Punkt D.). Sie ist Teil des maßgeblichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Gütersloh (2008).

Die Stadt geht in der **Gesamtschau** davon aus, dass eine Beeinträchtigung des bestehenden Nahversorgungsnetzes in Gütersloh aufgrund der für Avenwedde-Mitte parallel im Verfahren befindlichen Bauleitpläne (Bebauungsplan Nr. 71/3 und vB-Plan Nr. 255) nicht zu erwarten ist. Ein Konkurrenzschutz innerhalb eines Zentrums ist mit planerischen Mitteln nicht möglich bzw. zulässig. Er wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Avenwedde-Mitte die tatsächlich umgesetzten Verkaufsflächen für Lebensmittelmärkte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktmechanismen ohne äußere Einwirkungen regulieren werden. Die verbleibenden Größen beeinträchtigen nicht in relevanter Weise benachbarte Standorte, wodurch sie insgesamt als vertretbar und verträglich einzuordnen sind. Einen **zusätzlichen einzelhandelsgutachterlichen Nachweis** hält die Stadt **nicht für erforderlich**. Die getroffenen Festsetzungen werden als wirksam und zielführend angesehen, der Nahversorgungsaufgabe im Stadtteilzentrum Avenwedde-Mitte gerecht zu werden.

5. Örtliche Situation und Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame FNP der Stadt Gütersloh (FNP 2020) stellt das Plangebiet vorwiegend als *Gewerbliche Baufläche* dar. Im westlichen Randbereich sieht er eine im Mittel ca. 25 m breite, zum Norden hin etwas keilförmig zulaufende *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung: Naturnahe Grünanlage* vor.

Im Rahmen der 4. Änderung des FNP 2020 soll das Plangebiet zukünftig als *Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung* dargestellt werden. Durch die geänderte Darstellung wird der 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Rechnung getragen und die Ansiedlung von der Nahversorgung dienenden Einrichtungen ermöglicht. Auf den bislang freien Ackerflächen erfolgt praktisch ein Lückenschluss zwischen den östlich der Osnabrücker Straße und westlich im Bereich Avenwedder Straße/Carl-Miele-Straße bereits vorhandenen bzw. angestrebten Einzelhandelsnutzungen.

Der FNP 2020 sieht eine Sicherung und Entwicklung der Grünspange Nordost über die Grünverbindung Avenwedde-Mitte, in die Grünverbindung Eimerheide und von dort in den östlichen Dalkegrünzug vor (Begründung zum FNP 2020, S. 55). Durch die Anordnung einer besonders naturnahen Eingrünung im vB-Plan Nr. 255 an der Westseite des Vorhabens, sowie der Aufwertung der nördlich des Umspannwerks gelegenen Flächen im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs, werden die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und unmittelbar angrenzt zum Plangebiet erbracht. Im Ergebnis wird die im FNP dargestellte Grünachse durch den vorliegenden vB-Plan bzw. durch die vorgesehenen Maßnahmen gesichert, entwickelt und aufgewertet. Als Teilbereich ist ebenfalls in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung umgesetzt. Im vB-Plan wird ein entsprechendes Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die für das Plangebiet sowie für das geplante Vorhaben verbindlichen Festsetzungen sind dem parallel aufgestellten vB-Plan Nr. 255 „Osabrücker Straße/Avenwedder Straße“ zu entnehmen.

Das Vorhaben ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen. Erkenntnisse über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Kampfmittel im Änderungsbereich liegen bislang nicht vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz mit den direkten Anschlüssen an die Osabrücker Landstraße (K 32) und der Avenwedder Straße (L 788). Die Osabrücker Landstraße gewährleistet in nördlicher Richtung eine überörtliche Anbindung an die Berliner Straße (B 61), die Avenwedder Straße in südwestlicher Richtung weiterführend über die Carl-Miele-Straße oder die Carl-Bertelsmann-Straße an das Stadtzentrum von Gütersloh und in nordöstlicher Richtung an Friedrichsdorf. Das Plangebiet ist mit Buslinien im Verlauf der Avenwedder Straße gut an den ÖPNV angeschlossen.

6. Umweltprüfung

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden wurden im Verfahren ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Gütersloh zur Verfügung zu stellen.

Die Auswirkungen von Planung und Vorhaben sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt besonders durch erstmalige Bebauung und zusätzliche Bodenversiegelung sowie den Verlust des Biototyps Acker.

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.

7. Flächenbilanz

Die Flächen des insgesamt 1,0 ha großen Geltungsbereichs der 4. FNP-Änderung sind heute als *Gewerbliche Baufläche* (ca. 0,7 ha) und *Grünfläche (Zweckbestimmung: Naturnahe Grünanlage*, ca. 0,3 ha) dargestellt. Künftig ist insgesamt die Darstellung einer *Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung* vorgesehen.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 der weiteren Einzelhandelsentwicklung in Avenwedde-Mitte grundsätzlich zugestimmt (DS-Nr. 295/2011). Nach Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.10.2011 fand auf der Grundlage des Vorentwurfs der 4. Änderung in der Zeit vom 03.11.2011 bis einschließlich dem 18.11.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durch Bereithaltung der Unterlagen im Fachbereich Stadtplanung zu jedermanns Einsicht statt. Auf eine öffentliche Veranstaltung wurde verzichtet, da im Vorfeld des vorliegenden Bauleitplans die Öffentlichkeit durch unterschiedliche Veranstaltungen zum Rahmenplan Avenwedde und zur 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts über die verschiedenen, zu erwartenden Entwicklungen im erweiterten zentralen Versorgungsbereich Avenwedde-Mitte informiert ist. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) fand mit Schreiben vom 31.10.2011 im Zeitraum vom 03.11.2011 bis einschließlich dem 09.12.2011 statt. Die insgesamt vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden erörtert und -sofern planungsrelevant- in den Entwurf der 4. Änderung eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB fand vom 08.03.2012 bis zum 13.04.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 05.03.2012 um Stellungnahme bis zum 13.04.2012 gebeten.

Aufgrund weiterer Detaillierungen fand mit Schreiben vom 04.05.2012 gemäß § 4a(3) BauGB mit zweiwöchiger Frist eine ergänzende Beteiligung zu folgenden Inhalten des parallel zur 4. FNP-Änderung aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ statt: Eingrünung des Vorhabens, Anordnung einer Ortsnetzstation inkl. Leitungs- und Wegerecht sowie zu untergeordneten Konkretisierungen des Gebäudes (Dachaufbau). Beteiligt wurden die unmittelbar betroffenen Eigentümer. Die Unterlagen zur 4. FNP-Änderung wurden zur Vollständigkeit mit beigefügt.

b) Planentscheidung

Die 4. Änderung des FNP 2020 und der parallel aufgestellte vB-Plan Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen schaffen, um im zentralen Versorgungsbereich von Avenwedde einen neuen Nahversorger mit Lebensmittelmarkt-Vollsortimenter und Discounter zu entwickeln. Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt das Ziel, die ortsnahe Versorgung in Avenwedde zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Erschließung über die Osnabrücker Landstraße und die Avenwedder Straße ist ausreichend leistungsfähig und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen. Zudem ist die Planung so ausgerichtet, dass die Verkehrsabläufe im Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen nicht gestört werden.

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

Gütersloh, im Mai 2012

Die Bürgermeisterin
I.A.

Zirbel
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 08.05.2012

STADT GÜTERSLOH

Umweltbericht

- **zur 4. Änderung des FNP 2020
der Stadt Gütersloh**
- **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 255
„SB-Markt Osnabrücker Landstraße“**

als Teil II der Begründung

**Planungsstand:
Entwurf, März 2012
Nachtrag, Mai 2012**

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

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

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalt und Ziele der 4. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255 - Kurzdarstellung
- 2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele der relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**
 - 5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
 - 5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts**

Teil II: Umweltbericht

Hinweise:

Dieser Umweltbericht wird gemäß der Absichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (4. Änderung) zusammen erstellt.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

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

Der vorliegende Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme, des eingeholten Verkehrsgutachtens und der bisherigen Ergebnisse der Bauleitplanverfahren erstellt.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten.

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

1.2 Inhalt und Ziele der 4. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255 – Kurzdarstellung

Der rd. 1,0 ha große Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung ist ein Teilbereich des rd. 1,1 ha großen Plangebiets des vB-Plans Nr. 255 und liegt im Zentrum des Stadtteils

Avenwedde im Eckbereich Osnabrücker Landstraße/Avenwedder Straße. Die überplante Fläche wurde ursprünglich als Bolzplatz und während des Schützenfestes als Festplatz genutzt. Inzwischen wird sie überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Erschließung zum angrenzenden Schützenheim und im weiteren Verlauf ein Fuß- und Radweg, der in den freien Landschaftsraum führt. Im Norden ist ein Streifen privater Parkplätze für die östlich der Osnabrücker Landstraße gelegenen Nutzungen eingerichtet. Eigentümer der überplanten Flächen sind die Vorhabenträger Ralf und Peter Westerfelhaus.

Im Rahmen der 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde im September 2010 u.a. nördlich der Avenwedder Straße die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Mitte in westliche Richtung beschlossen. So sollte nunmehr die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. Verlagerung von Nahversorgern u.a. auf den ehemaligen Schützen- bzw. Bolzplatz geschaffen werden.

Ein Vorhabenträger hat für diesen Bereich ein Konzept für einen **Nahversorger** entwickelt. Es ist geplant, ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche sowie einem Bäcker im Erdgeschoss und einem Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.108 m² im Obergeschoss zu errichten. Im rückwärtigen Bereich sind eine zweigeschossige Parkpalette und weitere ebenerdige Stellplatzflächen geplant. Insgesamt sind ca. 186 Stellplätze für Kunden- und Mitarbeiter vorgesehen. Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt am 10.05.2011 vorgestellt und positiv beschlossen.

Vor dem Hintergrund dieses konkreten Einzelhandelsvorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) aufgestellt werden. **Wesentliches Planungsziel** des vorliegenden vB-Plans Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ ist die planungsrechtliche Absicherung der Neuansiedlung eines Nahversorgers mit großflächigem Lebensmittelvollsortimenter und Discounter. Er setzt somit ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung fest. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen zum einen das konkrete Vorhaben, zum anderen die exponierte Lage im Kreuzungsbereich. Durch den vB-Plan Nr. 255 wird das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Mitte als zentraler Versorgungsbereich insgesamt gestärkt und weiterentwickelt.

Zudem wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, die verkehrliche Anbindung der Fläche an die Osnabrücker Landstraße und die Avenwedder Straße verkehrssicher zu lösen. Der Kundenverkehr verläuft über eine Ein- und Ausfahrt im Nordosten des Plangebiets. Die Anlieferung erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Avenwedder Straße mit einer „Rechts rein rechts raus – Regelung“. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird planerisch gesichert.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt die Fläche bisher überwiegend als *gewerbliche Baufläche* dar. Im Westen sieht er einen Streifen *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *naturnahe Grünanlage* vor. Der FNP 2020 wird im Rahmen der 4. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert. In Anlehnung an das konkrete Vorhaben wird die Fläche in eine *Sonderbaufläche* mit der *Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung* umgewandelt.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) und zum vB-Plan Nr. 255 verwiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele der relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im vorliegenden Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze und Fachplanungen	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Prüfung der nachbarschaftlichen Immissionschutzbelange. Hervorzuheben ist § 50 BImSchG („Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“). Die einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften sind in die Prüfung einzubeziehen, besonders: TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, VerkehrslärmschutzVO (16. BImSchV).	- Sicherung des Lärm- und Lichtschutzes durch Festsetzung von baulichen und organisatorischen Schutzmaßnahmen wird im Zuge des Planverfahrens geprüft.
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele.</i>	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein - § 1 BNatSchG: Schutz, Entwicklung und soweit erforderlich Wiederherstellung von Natur und Landschaft aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen. - § 21 BNatSchG und § 1a(3) BauGB: Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln i.Ü. insgesamt das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung.	- Behandlung der Eingriffsregelung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in der Abwägung der Kommune (§ 1a(3) BauGB).

- § 19 und § 42 BNatSchG: Prüfung im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.	- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1: Bisher keine Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.</i>	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) Schutzgebiete und Schutzobjekte - <i>Kein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i> - <i>Kein Naturschutzgebiet (NSG) im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i> - <i>Kein FFH-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i> - <i>Keine geschützten Landschaftsbestandteile und registrierten Biotope im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i>	- <i>Keine zu berücksichtigenden Umweltschutzziele.</i>
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele.</i>	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB i.V.m. §§ 1ff BBodSchG ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.	- Neuordnung und Weiterentwicklung einer innerstädtischen Fläche. - Maßnahme der Innenentwicklung.
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele</i>	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) - Anforderungen des bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz, Gewässerunterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.	- Entwässerungskonzept wird vorhabenbezogen im Zuge des Planverfahrens erarbeitet.
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele.</i>	

Landesentwicklungsplan LEP NRW - Teil des Gebiets mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zwischen Bielefeld, Paderborn und dem Ruhrgebiet.	- Neuentwicklung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich von Avenwedde. - <i>Keine zu berücksichtigenden Umweltschutzziele.</i>
Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Zentrum von Avenwedde, angrenzend an die Avenwedder Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. - Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in ASB, Sicherung der wohnortnahen Versorgung.	
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen.</i>	
Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) - Bislang wirksame Darstellung: überwiegend gewerbliche Baufläche und im Westen Streifen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage.	- Mit der 4. FNP-Änderung Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung. - Überplanung Grünfläche – Aufnahme der innerstädtischen Grünverbindung als Fuß- und Radweg.
<i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen.</i>	

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

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

a) Lage, Umfeld, Nutzung und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 255 ist gegenüber dem der 4. FNP-Änderung um eine südlich vor dem Schützenheim gelegene Grünfläche und einen nördlichen Randstreifen, der sich durch eine Verlagerung der dortigen Stellplätze ergeben hat, zum Entwurf beider Pläne erweitert und liegt im Zentrum des Stadtteils Avenwedde im Eckbereich Avenwedder Straße (L 788) und Osnabrücker Landstraße (K 32). Das Plangebiet wird im Norden durch angrenzende Ackerflächen der nördlich gelegenen Hofstelle und im Westen durch das Schützenheim sowie eine Umspannstation begrenzt. Östlich der Kreisstraße liegt im Eckbereich ein zweigeschossiger Gebäudekomplex mit einem Discounter, einzelnen Läden und einer Gaststätte im Erdgeschoss und Büronutzungen im Obergeschoss. Südlich der Landesstraße schließen sich Ackerflächen an.

Das Plangebiet selbst wurde ursprünglich als Bolzplatz und zum Schützenfest als Festplatz genutzt. Heute wird die Fläche vorwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden ist ein Parkplatz für die östlich gelegenen Nutzungen eingerichtet. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Zuwegung für das westlich angrenzende Schützenheim und im weiteren Verlauf ein Fuß- und Radweg, der in den freien Landschaftsraum bis zum Anemonenweg führt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Nordosten über die Osnabrücker Landstraße und die Avenwedder Straße im Südwesten.

b) Vorbeugender Immissionsschutz

Bei der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts innerhalb des Ortskerns ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei vor allem die Stellplatzanlage und die Warenanlieferung. Darüber hinaus können Lichtimmissionen insbesondere aus der teilweise zweigeschossigen Stellplatzanlage Bedeutung erlangen.

Ca. 100 m nordwestlich des Plangebiets liegen Wohngebiete, zudem befindet sich in etwa gleicher Entfernung im Norden eine Hofstelle mit Wohnnutzungen. Weitere schützenswerte Nutzungen sind im Umfeld derzeit nicht bekannt. Aufgrund der Örtlichkeit, der Inhalte der vorliegenden Projektplanung, einer stadtinternen überschlüssigen schalltechnischen Betrachtung sowie den gegenüber einem „normalen“ Angebots-Bebauungsplan vergrößerten Regelungsmöglichkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass eine schalltechnische Untersuchung nicht notwendig ist.

Mögliche Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10, können in der zentralen Lage des Plangebiets im Bereich der sich kreuzenden Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils insbesondere aus dem Kfz-Verkehr resultieren. Die Problematik wird hier nach heutigem Kenntnisstand mit Blick auf die geplante Nutzung als nicht durchgreifend relevant angesehen. Eine wesentliche Bedeutung sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen, Geruch etc. ist hier bislang ebenfalls nicht erkennbar.

c) Hochwasserschutz

In naturnahen Ökosystemen von Fließgewässern und Auen ist Hochwasser ein wesentlicher Faktor. Verhindern lässt sich Hochwasser nicht, aber dessen Gefahren und Schäden lassen sich durch eine gesamtheitlich ausgerichtete Hochwasservorsorge vermindern, um Menschen und Sachgütern bestmöglichen Schutz zu bieten.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Zudem liegen die überplanten Flächen nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine eventuelle Hochwassergefährdung im Plangebiet ist nicht bekannt.

d) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt. Bestehende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Bodenverunreinigungen sind somit nicht erkennbar.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Anfallende Abfälle werden in dem angrenzenden Siedlungsbereich bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Auch künftig ist dies so zu erwarten, zusätzliche Konflikte durch Neuerrichtung des Nahversorgers werden dazu nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die örtlich vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Für anfallendes Niederschlagswasser war im Zuge des Planverfahrens vorhabenbezogen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Durch die neuen Lebensmittelmärkte wird im Plangebiet zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt als bislang verbliebene Freifläche im zentralen Bereich des Stadtteils Avenwedde. Hier und in der näheren Nachbarschaft befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet stellt sich heute vornehmlich als Ackerfläche dar, im Westen führt ein Erschließungsweg bzw. ein Fuß- und Radweg entlang. Im Norden befindet sich ein Streifen Parkplätze, der teils asphaltiert und teils mit Rasengittersteinen ausgestattet ist. Wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen derzeit im Plangebiet nur südlich des Schützenheims. Entlang der Avenwedder Straße ist zwischen Fuß- und Radweg und Straße eine Reihe Bäume gepflanzt. Die Flächen bieten somit auch Lebensraum für einige Tierarten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Im Zuge der Planverfahren ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW² zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes Messtischblatt (MTB/TK 25) kann differenziert für verschiedene Lebensraumtypen das Artenvorkommen abgefragt werden.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4016 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Äcker/Weinberge etwa 3 Fledermausarten, die Zauneidechse sowie 19 Vogelarten aufgeführt. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Locustella naevia	Feldschwirl	G
			Lullula arborea	Heidelerche	U
Reptilien			Milvus milvus	Rotmilan	S
Lacerta agilis	Zauneidechse	G-	Numenius arquata	Großer Brachvogel	U
			Perdix perdix	Rebhuhn	U
Vögel			Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Accipiter gentilis	Habicht	G	Tyto alba	Schleiereule	G
Accipiter nisus	Sperber	G	Venellus vanellus	Kiebitz	G
Anthus pratensis	Wiesenpieper	G-			
Ardea cinerea	Graureiher	G			
Athene noctua	Steinkauz	G			
Buteo buteo	Mäusebussard	G			
Circus aeruginosus	Rohrweihe	U			

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen das Große Mausohr in ungünstigem Unterhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für die Rohrweihe, die Heidelerche, den Großen Brachvogel, das Rebhuhn und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten.

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

3.3 Schutzgut Boden

Laut Bodenkarte NRW³ kommen im überplanten Bereich zwei Bodenarten vor: Der nördliche (überwiegende) Teil wird durch lehmige Sandböden (Pseudogley, z.T. Podsol-Pseudogley) geprägt, deren Bearbeitbarkeit durch zeitweise Vernässung erschwert wird. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit in der lehmig-sandigen Deckschicht und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund auf. Meist steht schwache Staunässe bis in den Oberboden, es herrscht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur beträgt 4 bis 6 dm. Im südlichen Teil des Plangebiets steht Podsol, z.T. Gley-Podsol, an. Dieser z.T. tiefreichend humose Sandboden weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf und ist dürr empfindlich. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt bei diesem Boden zwischen 13 und 20 dm, stellenweise befindet sich Ortstein im Unterboden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf den südlichen Teil des Plangebiets (Podsol, z.T. Gley-Podsol), nicht jedoch auf den westlichen Teilbereich zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW ist dieser Boden landesweit als Stufe 1 aufgrund der Biotopentwicklung kartiert worden. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitgehend überprägt worden sind.

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung und des vB-Plans Nr. 255 bzw. im näheren Umfeld sind keine Bodenverunreinigungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen oder Kampfmittel bekannt.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Laut Bodenkarte 1:50.000 liegt der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur im überplanten Bereich zwischen 4 bis 6 dm im Norden und 13 und 20 dm im Süden. Die im Plangebiet überwiegend anstehenden Böden besitzen bei mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit und geringer (lehmig-sandige Deckschicht) bis hoher (lehmiger Untergrund) Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als hoch einzuschätzen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh; Krefeld 1989

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Raum Gütersloh ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt im Randbereich zwischen den Siedungsklimatopon in bebauten Gebieten und den Klimabedingungen der Außenbereichslandschaft. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Gütersloh liegen nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen bestehen bereits vornehmlich nordöstlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung. Eventuelle relevante Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht erkennbar. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine ggf. relevanten negativen Einflüsse durch verkehrliche Einflüsse im Umfeld bekannt. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Diese Frage wird auf Grundlage der bisher vorliegenden Erkenntnisse, der innerörtlichen Lage des Gebiets in einem ländlich geprägten Ortsteil und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten hier bisher als nicht relevant bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Die überplanten Flächen liegen inmitten des Stadtteils Avenwedde, die umliegenden Bereiche sind bereits seit Jahrzehnten bebaut. Eingriffe in das Landschaftsbild selbst sind somit bereits erfolgt.

In der innerörtlichen Lage ist daher das Orts- und Straßenbild relevant. Es wird im tatsächlichen örtlichen Bestand geprägt durch die bestehenden, teils baumbestanden, relativ breiten Straßen sowie die Freifläche, die bisher als Bolzplatz genutzt wurde. Heute wird sie weitgehend als Ackerfläche genutzt, im Norden ist ein Parkplatz angelegt. Die umliegenden Nutzungen wie z.B. das Umspannwerk und der zweigeschossige Gebäudekörper im Eckbereich östlich der Osnabrücker Landstraße weisen eine ortsbildprägende Wirkung auf. Südlich und nördlich des Plangebiets schließt sich der freie Landschaftsraum mit weitläufigen Ackerflächen an.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist aufgrund der bestehenden Acker- und Parkplatznutzung nicht gegeben. Der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Fuß- und Radweg wird langfristig planerisch gesichert.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Natur- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung des FNPs und des vB-Plans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche ist nicht bebaut, Baudenkmale bestehen somit auch nicht. Weiterhin befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Gütersloh enthalten sind.

Denkmalpflegerische Belange werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Es ist nicht erkennbar, dass sonstige Kultur- und Sachgüter in relevanter Weise berührt sein können.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung insbesondere zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen:

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

Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Nutzungsmaßen, zur Baugestaltung sowie zur Eingrünung des Plangebiets bereiten aus Umweltsicht allgemein eine Integration des geplanten Lebensmittelmarkts in den örtlichen Zusammenhang vor. Der bestehende Fuß- und Radweg im Westen des Geltungsbereichs wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit planerisch gesichert. Zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen allgemeiner Art sind nicht vorzuschlagen. Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht erkennbar.

b) Vorbeugender Immissionsschutz

Wesentliche Teile der konzeptionellen Ausrichtung des Vorhabens, wie Einhausung der Anlieferung beider Märkte, Trennung der Zufahrten für Anlieferung und Kunden und Konzentration der PKW-Stellplätze bei gleichzeitiger abschirmender Wirkung der EG-Verkehre durch das Parkdeck, sind als lärm mindernde Faktoren geeignet und umfassend in den Inhalten und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Hinzu kommt die Begrenzung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten auf die Tagesstunden.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden gemischten Nutzungen ist zu erwarten, dass hinsichtlich der bestehenden Rahmenbedingungen die Belange des Immissions-schutzes nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend beachtet sind. Allenfalls kritisch könnte eine Beeinträchtigung des im Nordwesten gelegenen Wohngebiets sein. Zudem liegt ca. 100 m nördlich des Plangebiets eine Hofstelle mit schützenswerten Wohnnutzungen. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind hier Mischgebietswerte anzunehmen. Aufgrund der Örtlichkeit, der Inhalte der vorliegenden Projektplanung, einer stadtinternen überschlägigen schalltechnischen Betrachtung sowie den gegenüber einem „normalen“ Angebots-Bebauungsplan vergrößerten Regelungsmöglichkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass eine schalltechnische Untersuchung nicht notwendig ist. Die Situation wird für Nutzungen während der Tagesstunden für verträglich angesehen (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr).

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

c) Hochwasserschutz

Im Ergebnis werden keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen gesehen.

d) Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis werden keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen gesehen.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Anfallende Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich mit dem u.a. vorhandenen Discounter und den gemischten Nutzungen bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Relevante Konflikte durch die neu geplante Bebauung werden nicht gesehen. Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Für die Behandlung des Niederschlagswassers wurde im Zuge des Planverfahrens ein vorhabenbezogenes Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingearbeitet. Vorgesehen ist eine Rückhaltung und Versickerung über zwei naturnah gestaltete Mulden, die innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Vorhabens angelegt werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde zuvor durch ein Baugrundgutachten vom Dezember 2011 geprüft.

Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung erkennbar.

Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung jedoch nur begrenzten Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorgeschrieben, sondern nur angeregt bzw. eingeräumt werden. So z.B. die einge-

grenzt zulässige Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe durch Kollektorflächen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung ist mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „**Wirkfaktoren**“ zu rechnen. Insbesondere mit der Neuerrichtung des Gebäudes und der Stellplatzanlagen und der damit verbundenen Versiegelung, Erhöhung der Störeinflüsse durch Lärm, Licht und Verkehr kann es zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes im Plangebiet kommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der bisherigen Bolzplatznutzung und der aktuellen intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung sowie vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch die Nutzung des Einkaufszentrums und die angrenzenden stark frequentierten Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung der naturnahen Grünstrukturen ausgewichen sind, die zum Plangebiet nördlich im Bereich der Hofstelle oder südlich hierzu liegen. Die Ackerflächen im Plangebiet werden allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen besonders im Norden und Süden ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem werden durch die geplante Festsetzung von Strauchpflanzungen und Einzelbäumen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB, die naturnahen Mulden für die Behandlung des Niederschlagswassers sowie durch eine extensive Dachbegrünung Minderungsmaßnahmen geschaffen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt somit nach heutigem Kenntnisstand, dass die vorliegende Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann in den vorliegenden Bauleitplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Grundsätzlich sind bei einer Entfernung von Gehölzen die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich

angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

Unbenommen von den Erfordernissen des Artenschutzes ist die Eingriffsregelung nach dem BauGB anhand des parzellenscharfen vB-Plans abzuhandeln, Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf sind rechnerisch zu ermitteln. Es ergibt sich zum Entwurfsstand ein **Ausgleichsdefizit von 9.920 Biotopwertpunkten**, über dessen Umgang in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden ist.

4.3 Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Stadtteil Avenwedde-Mitte derzeit nicht für die Entwicklung von Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung. Auch andere ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Hier bietet das vorliegende Vorhaben einen besonderen Lösungsansatz: Die vorgesehene Anordnung zweier Lebensmittelmärkte übereinander stellt für Gütersloh ein Pilotprojekt dar. Die Nutzung des Obergeschosses ist aufgrund der stadtgestalterischen Zielsetzung bei der baulichen Umsetzung eines zweigeschossigen Gebäudes ohnehin ausdrücklich gewünscht. Der Flächenverbrauch derartiger im Regelfall nebeneinander angeordneter Betriebe ist dadurch verringert. Gleichzeitig wird insbesondere durch die damit erreichte Zweigeschossigkeit eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Gestaltung des Gebäudes sowie auch der Außenanlagen an einem das Ortsbild prägenden Standort erzielt. Durch die zusätzlich festgesetzte zwingende, extensive Dachbegrünung sowie Regelungen zur wasserdurchlässigen Stellplatzflächen werden die Beeinträchtigungen der Bodenbedingungen zumindest teilweise im Plangebiet selbst kompensiert.

Ca. 76 % des Plangebiets werden derzeit intensiv landwirtschaftlich mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden genutzt. Weitere Beeinträchtigungen können in der Vergangenheit durch die Nutzung als Bolz- bzw. Schützenplatz entstanden sein. Der verbleibende Bereich ist für Stellplätze und Zuwegungen weitreichend versiegelt. Durch den vorliegenden vB-Plan gehen somit vorrangig der Biotoptyp Acker dauerhaft verloren. Vor dem Hintergrund der bestehenden Auswirkungen durch die intensive landwirtschaftliche Flächennutzung sowie der erläuterten Möglichkeiten zur Eingriffsminderung im Plangebiet selbst wird die Überplanung der Böden an dem Standort für unvermeidbar und vertretbar erachtet. Zudem wird auf die Standortdiskussion im Rahmen der Aufstellung des FNP 2020 verwiesen, der FNP stellt das Gelände bisher als gewerbliche Baufläche dar.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Boden werden wegen der bereits gegebenen anthropogenen Überprägung des Bodens und der zentralen Lage nicht gesehen.

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

4.4 Schutzgut Wasser

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Kenntnisstand allgemein als mittel bis hoch beurteilt. Der Belang ist im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung sowie im Betrieb zu berücksichtigen. Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Schmutzwasser kann über das städtische Leitungsnetz der Kläranlage zugeführt werden. Für den Umgang mit anfallendem Regenwasser wurde zunächst ein Baugrundgutachten erstellt (21.12.2011). Im Ergebnis werden östlich des Vorhabens und südlich des Schützenheims zur Rückhaltung und Versickerung zwei Mulden vorgesehen. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone, der Notüberlauf führt in den Regenwasserkanal in der Avenwedder Straße. Die Maßnahmen wurden zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmt und sind umfassend im vB-Plan verankert.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Das Vorhaben selber trägt durch seine allseitige Eingrünung mit Sträuchern und Laubbäumen sowie durch die extensive Dachbegrünung zur Minderung der Erwärmung und zur Verbesserung der Lufthygiene bei. Durch die besonders naturnahe Eingrünung im Westen des Vorhabens und die nördlich der Umspannstation vorgesehenen Ausgleichspflanzungen kann sogar die im FNP dargestellte überörtliche Grünachse gesichert und entwickelt werden.

Im Ergebnis werden keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Avenwedde. Eine Wirkung in die freie Landschaft ist z.T. Richtung Süden und Norden gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen sichern den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ist hinsichtlich des Schutzguts Landschaft nicht erkennbar.

Im Ergebnis werden keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen gesehen.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Avenwedde, das als schützenswertes Kultur- und Sachgut zu betrachten ist. Dem Belang wird bereits durch Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen (s. auch Kapitel 4.6). Eine geordnete Einbindung innerhalb dieser zentralen Lage und in das Orts- und Straßenbild wird damit unterstützt. Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4.8 Wechselwirkungen

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

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

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen sowie auf Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie in den Wasserhaushalt eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt aufgrund der erstmaligen Bebauung ein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet wird. Neben dem Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere sind der Verlust der Bodenfunktionen insbesondere zur Lebensmittelproduktion, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds zu nennen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG ist im Planverfah-

ren zu prüfen, in welchem Umfang der vB-Plan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Hierzu wird eine rechnerische Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Verwiesen wird auf die Eingriffsbilanzierung, die den Planunterlagen beigelegt ist. Über das Ergebnis der Bilanzierung ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet.

Die derzeitige Ackerfläche geht durch die Planung verloren. Dies bringt Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und Pflanzen mit sich. Diese Auswirkungen werden jedoch durch die getroffenen Festsetzungen zur Einbindung in das Umfeld minimiert.

Die Festsetzungen des vB-Plans tragen zu einer geordneten baugestalterischen Entwicklung des zentralen Standorts unter Beachtung der Nachbarschaft zwischen den weitgehend ortskerntypischen gemischten Nutzungen bei. Als positive Umweltauswirkung wird die Versorgungsfunktion des Stadtteils durch die Planung gesichert und entwickelt. Das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs wird ausgedehnt und kann künftig für viele fuß- oder radläufig erworben werden.

Mit Rücksicht auf die Nachbarschaft und die bereits heute relativ hohe Frequentierung der umliegenden Straßen werden neben den grünordnerischen und baugestalterischen Regelungen insbesondere auch verkehrliche Maßnahmen zur Lenkung des Kunden- und Anlieferverkehrs ergriffen. Eine abschließende Verankerung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zum vB-Plan.

Es ist somit zu erwarten, dass sich die vorbereitete ortskerntypische Nutzung des neuen Nahversorgers unter Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse umgebungsverträglich in Avenwedde-Mitte einfügen wird.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel „Sondergebiet - Nahversorgung“ nicht umgesetzt wird, ist die weitere Nutzung des überwiegenden Flächenanteils als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einigen z.T. negativen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt zu erwarten. Der nördlich gelegene Parkplatz wird voraussichtlich weiterhin genutzt.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Im Rahmen der 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh wurde u.a. der zentrale Versorgungsbereich in Avenwedde erweitert. Die Erweiterung des Nahversorgungszentrums erfolgte vor dem Hintergrund einer geänderten Einschätzung der städtebaulichen Zielvorstellung. So sollte nunmehr die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. Verlagerung von Nahversorgern auf den ehemaligen Schützen- bzw. Bolzplatz (Plangebiet des vB-Plans Nr. 255) sowie im Eckbereich zwischen Carl-Miele-Straße und Avenwedder Straße geschaffen werden. Der letztgenannte Eckbereich wird inzwischen bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 überplant. Diese planerische Zielvorstellung wurde zudem in der Planungsausschusssitzung am 14.07.2011 grundsätzlich diskutiert und befürwortet.

Der FNP 2020 stellt den Änderungsbereich der 4. Änderung bisher als *gewerbliche Baufläche* bzw. im Westen im Randbereich als *Grünfläche* dar. Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung erfolgt eine Umwandlung in eine *Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung*.

b) Alternativen in der Projektplanung

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets im Eckbereich der Kreuzung Osnabrücker Landstraße/Avenwedder Straße wird einem Baukörper in unmittelbarer Ausrichtung entlang der südlich verlaufenden Avenwedder Straße Vorzug vor einer Gebäudestellung im rückwärtigen Grundstücksbereich gegeben. Durch die vorliegende Gebäudeausrichtung wird die bisher unbebaute Fläche neu gefasst, es entstehen neue Raumkanten. Ein Tausch der Stellplätze mit dem geplanten Gebäude würde dieses städtebauliche Ziel verfehlen.

7. Zusätzliche Angaben

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

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

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

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden der Umweltprüfung, dem Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) und der Abwägung zu Grunde gelegt:

- Ein Verkehrsgutachten zum vorgesehenen SB-Markt (Röver, Gütersloh, 2011) untersucht die Auswirkungen der voraussichtlich entstehenden Kunden- und Anlieferverkehre auf das Verkehrsnetz, den Knotenpunkt Osnabrücker Landstraße/Avenwedder Straße sowie auf die Anordnung und Ausführung der Zufahrten. Die Ergebnisse flossen in Abstimmung mit stadtgestalterischen Aspekten (z.B. zur Lage des Gebäudes im Randbereich der Straßen) umfassend und maßgebend in die grundsätzliche Ausrichtung des Vorhabens ein.
- Das Konzept des Vorhabens sieht spezielle bauliche und betriebliche Maßnahmen vor, um in der Umgebung Wohnnutzungen vor den unverträglichen Auswirkungen des Kundenverkehrs und der Anlieferung zu schützen. Nach allgemeiner Einschätzung sind unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Zur Absicherung erfolgte eine überschlägige Prüfung der Stadt, die dies bestätigt hat.
- Anhand eines Baugrundgutachtens (igb-Gey & John GbR, Münster, 21.12.2011) wurde u.a. die Möglichkeit der Versickerung untersucht. Als Ergebnis wurden im Zusammenspiel mit Gebäude- und Freiflächenplanung zwei Mulden zur Regenrückhaltung- und -versickerung vorgesehen.
- Parallel und in Abstimmung mit der hochbaulichen Planung (GJL Architekten BDA, Gütersloh) erfolgte eine Überplanung der Freiräume (Beate Kahleis, Gütersloh). Die Inhalte sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen und darüber hinaus Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags.
- Das Eingrünungs- und Ausgleichskonzept wurde von GJL Architekten/Kahleis in Abstimmung mit der Stadt zur Eingrünung des Vorhabens und zur Entwicklung und Stärkung der im FNP dargestellten Grünachse entwickelt.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 255 mit dem Ziel der Installierung zweier Lebensmittelnahversorger und einem Bäcker innerhalb des vorgesehenen *Sondergebiets „Nahversorgung“* führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können - abgesehen vom erstellten Baugrundgutachten - nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen und sonstigen fachgesetzlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Über-

wachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Die Weiterentwicklung des Plangebiets führt nicht zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Die Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsplanung ist grundsätzlich im Rahmen der üblichen Prüfungen gesichert. Spezielle Maßnahmen im Sinne des Monitorings zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden hier nicht für erforderlich gehalten.

Im Sinne des Monitoring sind folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen liegen auf privaten Flächen. Die spätere Überprüfung der festgesetzten Gehölze soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.
- Die Kunden- und Anlieferverkehre sind auf die unbedenklichen Tageszeiten begrenzt. Sofern andere Zeiten vorgesehen sind, sind die Auswirkungen zu betrachten.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Gütersloh keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Gütersloh nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Avenwedde und umfasst den Bereich unmittelbar westlich der Osnabrücker Landstraße (K 32) und nördlich der Avenwedder Straße (L 788). Derzeit wird er vorrangig als Ackerfläche und untergeordnet als PKW-Parkplatz genutzt. Mit der Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich Avenwedde-Mitte, dem vorliegenden vB-Plan Nr. 255 und der hierzu parallelen 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) verfolgt die Stadt das Ziel, planungsrechtlich die Voraussetzungen für Einrichtungen der ortsnahe Versorgung in Avenwedde-Mitte zu ergänzen bzw. zu verbessern. Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1,1 ha.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen finden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt. Die vorhabenbezogene Planung lässt keine abweichenden Baumöglichkeiten zu. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzungen

innerhalb des Plangebiets werden über die verschiedenen getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der ergänzenden Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags ausreichend berücksichtigt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich - wie oben für die einzelnen Schutzgüter dargelegt - nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes ergeben.

Nachtrag Mai 2012:

Parallel zur Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen für den Bau und Betrieb des SB-Markts ein Schallgutachten zum „Neubau eines Einkaufszentrums“ mit Datum vom 23.04.2012 erstellt (1. Fassung vom 17.02.2011). Dies lag dem Kreis Gütersloh als Ergänzung zu den im vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeiteten Inhalten bei der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB vor. Zudem erfolgten verschiedene Rücksprachen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Kreis Gütersloh und die Verwaltung auf der Grundlage der im vB-Plan Nr. 255 (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) verbindlich verankerten und im Baugenehmigungsverfahren noch zu verankernden Maßnahmen einen im Hinblick auf die Nachbarschaft verträglichen Betrieb des SB-Markts gewährleistet sieht. Dies betrifft auch die kritisch zu betrachtenden Nachtzeiten. Die Maßnahmen sind baulich-konzeptioneller, technischer, als auch organisatorischer Art. Zur allgemeinen Information wird auf das schalltechnische Gutachten zum Bauantrag in den Unterlagen des vB-Plans Nr. 255 hingewiesen. Es ist im Fachbereich Stadtplanung im Rathaus einsehbar. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise des Kreises Gütersloh sind auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen. Eine weitere inhaltliche Behandlung auf der Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ein weiterer Prüfungsbedarf für Schutzgüter besteht nicht.

Im Ergebnis weiterer Konkretisierungen und Abstimmungen der Planung beträgt das Ausgleichsdefizit nunmehr 9.585 Biotopwertpunkte (zuvor 9.920). Der Ausgleich erfolgt auf einer unmittelbar nordwestlich zum Plangebiet gelegenen Fläche. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf die Eingriffsbewertung/-bilanzierung sei verwiesen. Es ergibt sich daraus kein weiterer Prüfungsbedarf der Schutzgüter.

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im März/April 2012 haben sich somit über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Begründung zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage Februar 2012 (DS-Nr. 57/2012)).

Gütersloh, im März 2012, Nachtrag im Mai 2012

Die Bürgermeisterin
i.A.

Zirbel
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 08.05.2012

Bauleitplanung der Stadt Gütersloh,

4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB

1. Planungsziele

Städtebauliches Leitbild ist die Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Avenwedde und die Schaffung einer eigenständigen, ortsteilbezogenen Infrastruktur. Die Tragfähigkeit und der Erhalt dieser Infrastruktur und des Einzelhandelsbesatzes sind im Interesse der gesamten örtlichen Bevölkerung und der jeweiligen Betreiber. Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Mitte wurden in dem Zusammenhang in der nahen Vergangenheit mehrfach diskutiert. Im Ergebnis wurde 2010 vom Rat der Stadt Gütersloh die **1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** beschlossen, u.a. mit einer Erweiterung des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Mitte nördlich der Avenwedder Straße in westliche Richtung.

Inzwischen liegt für den nordwestlichen Eckbereich der Osnabrücker Landstraße/Avenwedder Straße ein konkretes Baugesuch vor. Dieses wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ in hochbaulicher und bauleitplanerischer Hinsicht entwickelt. Um die Fläche entsprechend den erläuterten Zielvorstellungen parallel auch auf Flächennutzungsplanebene planungsrechtlich vorzubereiten, ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben. Der Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung ist mit dem des vB-Plans Nr. 255 weitgehend deckungsgleich und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) stellt das Plangebiet vorwiegend als *Gewerbliche Baufläche* dar. Im westlichen Randbereich sieht er eine im Mittel ca. 25 m breite, zum Norden hin etwas keilförmig zulaufende *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung: Naturnahe Grünanlage* vor. Im Rahmen der 4. Änderung des FNP 2020 soll das Plangebiet zukünftig als *Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung* dargestellt werden. Durch die geänderte Darstellung wird der 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Rechnung getragen und die Ansiedlung der Nahversorgung dienender Einrichtungen ermöglicht. Auf den bislang freien Ackerflächen erfolgt praktisch ein Lückenschluss zwischen den östlich der Osnabrücker Straße und westlich im Bereich Avenwedder Straße/Carl-Miele-Straße bereits vorhandenen bzw. angestrebten Einzelhandelsnutzungen. Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz mit den direkten Anschlüssen an die Osnabrücker Landstraße (K 32) und die Avenwedder Straße (L 788) möglich.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse eines vorhaben- bzw. plangebietsbezogenen Verkehrsgutachtens, einer Baugrunduntersuchung sowie die eines den Bauantrag ergänzenden Schallgutachtens berücksichtigt. Die Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 3(2), 4(1) und 4(2) BauGB wurden in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt.

Die Auswirkungen von Planung und Vorhaben sind auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar. Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt besonders durch erstmalige Bebauung, zusätzliche Bodenversiegelung sowie den Verlust des Biototyps Acker. 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. Auf die ausführliche Erörterung der Inhalte im Umweltbericht wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** an dem Planverfahren erfolgte im November 2011 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass keine abwägungsrelevanten Aussagen vorlagen.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB** wurde im November/Dezember 2011 durchgeführt. Es sind im Wesentlichen Anregungen zur Behandlung in der verbindlichen Bauleitplanung vorgetragen worden, die auch dort behandelt wurden. Die inhaltlichen Anregungen zur 4. FNP-Änderung betrafen im Wesentlichen den Umfang maximal zulässiger Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Kernsortimente, hier insbesondere in Zusammenhang mit dem benachbarten, parallel zum vB-Plan Nr. 255 im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 71/3 „Windröschenstraße“. Stellungnahmen der Nachbargemeinden wurden keine vorgebracht.

Die fachplanerischen Fragen wurden in der Planungsausschusssitzung am 23.02.2012 beraten, die grundlegenden Planaussagen bestätigt (Vorlage-Nr. 57/2012).

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

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im März/April 2012 durchgeführt. Stellungnahmen gingen keine ein, abwägungsrelevante Aussagen der Öffentlichkeit lagen somit nicht vor.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wurden ebenfalls im Wesentlichen Anregungen zur Behandlung in der verbindlichen Bauleitplanung vorgetragen und auch dort behandelt. Der Umfang mit maximal zulässigen Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Kernsortimente, insbesondere in Zusammenhang mit dem benachbarten, parallel zum vB-Plan Nr. 255 im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 71/3 „Windröschenstraße“, war erneut Schwerpunkt der Betrachtung. Stellungnahmen der Nachbargemeinden erfolgten keine. Redaktionelle Anpassungen und allgemeine Hinweise wurden, soweit sinnvoll, in die Planunterlagen eingearbeitet.

4. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Gütersloh in seiner Sitzung im 29.06.2012 das Gesamtkonzept bestätigt und den Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) gefasst (siehe Vorlage 173/2012 und Niederschrift zum Feststellungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt das Ziel, die ortsnahe Versorgung in Avenwedde zu stärken und weiterzuentwickeln. Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde (siehe vB-Plan Nr. 255). Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) und der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen schaffen, um im zentralen Versorgungsbereich von Avenwedde einen neuen Nahversorger mit Lebensmittelmarkt-Vollsortimenter und Discounter zu entwickeln.

Die Erschließung über die Osnabrücker Landstraße und die Avenwedder Straße ist ausreichend leistungsfähig und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen. Zudem ist die Planung so ausgerichtet, dass die Verkehrsabläufe im Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen nicht gestört werden.

5. Genehmigung

Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) gemäß § 6(1) BauGB erfolgte durch die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 05.09.2012.

Gütersloh, im September 2012

Die Bürgermeisterin
I.A.

Zirbel
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 28.09.2012