STADT GÜTERSLOH

Begründung mit Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Juli 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landes- und Regionalplanung
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
3.4 Boden und Gewässer
3.5 Altlasten und Kampfmittel
3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr
4.2 Immissionsschutz
4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

Teil III: Anlagen

Hinweis: *Die 10. FNP-Änderung (FNP 2020) wird im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ erstellt worden.*

A.1 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB (2020): Bestandsaufnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 - Nutzungen und Baustruktur, Rheda-Wiedenbrück. Juli 2020.

A.2 Dr. Lademann und Partner (2017): Die Rhedaer Straße in Gütersloh-Kattenstroth als Standort für einen Edeka Schenke-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. April/November 2017 und ergänzende Stellungnahme vom 06.12.2018.

A.3 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Stadt Gütersloh, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ - Verkehrsuntersuchung, Gütersloh. 12.10.2020.

A.4 AKUS GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ der Stadt Gütersloh, Bielefeld. 12.10.2020.

A.5 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2020): Gutachterliche Stellungnahme zur Vermeidung unzulässiger Lichtimmissionen, Ahaus. 08.10.2020.

A.6 Edeka Schenke (2020): Broschüre mit Marktkonzept, Gütersloh. November 2020.

1. Einführung

Im Südwesten des Gütersloher Stadtgebiets im Stadtteil Kattenstroth liegt zwischen der Rhedaer Straße im Nordwesten und der Bahntrasse Ruhrgebiet-Berlin im Südosten ein **Lebensmittelmarkt**, der sich an diesem Standort seit über 40 Jahren etabliert hat. Er hat sich stetig bedarfsgerecht fortentwickelt und vergrößert und gehört inzwischen zu den größten Betrieben für den nahversorgungsrelevanten Bedarf im Stadtgebiet. Der Markt ist bereits im Bestand großflächig (Verkaufsfläche über 800 m²) und wird im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept[1] als sog. Verbrauchermarkt benannt. Kennzeichnend für einen derartigen Markttyp im Lebensmitteleinzelhandel sind u. a. der Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf", ein Pkw-orientierter Standort, eine Verkaufsfläche zwischen 1.500 m² und 5.000 m², eine hohe Frischekompetenz in Verbindung mit integrierter Produktion und Gastronomie. Durch diese konkrete Marktaufteilung dient der Lebensmittelmarkt an der Rhedaer Straße nicht nur der klassischen quartiersbezogenen Nahversorgung, sondern auch der Versorgung des Gütersloher Westens insgesamt.

Die **Standortanforderungen und Größenordnungen** des Lebensmitteleinzelhandels haben sich in den letzten Jahren geändert. Auch bisherige Konzepte von Verbrauchermärkten werden angepasst, um konkurrenzfähig am Markt bestehen zu können. Betreiberübergreifende Änderungen sind z. B. großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich verbunden mit höherem Bedarf an Erschließungsflächen, weniger komprimierte Warenpräsentation durch hohe Frischekompetenz, Integration von Angeboten aus dem Gastronomie-, Dienstleistungs- und Handwerkssegment innerhalb der Verkaufsfläche. Diese Anpassungen lösen insgesamt deutlich höhere Verkaufsflächen aus, ein proportionales Wachstum des Einzelhandelsumsatzes ist damit hingegen in der Regel nicht verbunden.

Mit dem Ziel, den langjährig bestehenden Lebensmittelmarkt an der Rhedaer Straße zukunftsfähig aufzustellen und an sich veränderndes Verbraucherverhalten und Diversifizierung des Warenangebots mit einem entsprechenden Flächenbedarf anzupassen, liegt der Stadt Gütersloh nun ein konkretes Vorhaben zur Erweiterung und Modernisierung des Markts vor. Insbesondere Richtung Nordosten erfolgt eine Erweiterung bis an den angrenzenden Getränkemarkt. Damit wird die vorhandene Baulücke entlang der Bahntrasse geschlossen und die bisher ungeordnete Freifläche einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Nordwestlich der Markterweiterung wird eine neue Ein- und Ausfahrt von der Rhedaer Straße für Mitarbeiter geschaffen, Kfz- und Fahrradstellplätze werden ergänzt. Die bestehende Stellplatzanlage wird ebenfalls angepasst. Im Inneren des Gebäudes werden u. a. große Erschließungsflächen als sog. Mall neu eingerichtet, Gastronomie und Produktionsbereiche werden erweitert. Verbunden mit dieser Vorhabenplanung ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 2.480 m² auf insgesamt 3.415 m² (inklusive Erschließungsflächen). **Konkreter Planungsanlass** ist somit die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarkts.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Lebensmittelmarkt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern in einer sog. Streulage. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist im Vorfeld des Planverfahrens eine **Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse** eingeholt worden, die die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens

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

auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht hat.[2] Die Ergebnisse sind in die Abwägung zur vorliegenden Planung einzustellen.

Der Marktstandort liegt i. W. innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250/1 und Nr. 250/2 „SB-Markt Rhedaer Straße“, die die Flächen des bestehenden Markts bereits weitgehend als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzen. Im westlichen Eckbereich (Flurstück 464 tlw.) stand bis vor ein paar Jahren ein Wohngebäude, das aber inzwischen zugunsten einer Parkplatzerweiterung abgerissen wurde. Hier ist im Bebauungsplan Nr. 250/1 noch ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der geplante Erweiterungsbereich im Osten liegt innerhalb des Ursprungsplans Nr. 250 „Wiedenbrücker Straße/Alter Westring/Rhedaer Straße“, der die Flächen als Stellplatzanlage und im Weiteren als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausweist. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den überplanten Bereich bereits in weiten Teilen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ dar. Sowohl der letzte Erweiterungsabschnitt an der Rhedaer Straße (Flurstück 224 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250/2) als auch die vorliegend vorgesehene Erweiterung sind bisher als gemischte Bauflächen im FNP ausgewiesen. Da die vorgesehene Verkaufsfläche weiterhin oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Ermöglichung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung bzw. Neufestsetzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel (hier mit vorhabenbezogener Konkretisierung) im Sinne des § 11(3) BauNVO erforderlich. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Zuge der 10. Änderung entsprechend angepasst und die **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** vorhabenbezogen ausgedehnt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

Die 10. FNP-Änderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ dienen zum einen der Standortsicherung des Lebensmittelmarkts und damit der **Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung** im Einzugsgebiet sowie zum anderen der Mobilisierung einer brach gefallenen ehemaligen Gewerbefläche im gewachsenen Siedlungsgefüge. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Der Änderungsbereich der 10. FNP-Änderung umfasst ausgenommen der neu geplanten Mitarbeiterzufahrt den gesamten Vorhabenstandort und hat somit analog zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Größe von etwa 1,1 ha. Der **wirksame FNP** der Stadt Gütersloh stellt den überplanten Bereich bereits in weiten Teilen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ dar. Sowohl der letzte Erweiterungsabschnitt an der Rhedaer Straße (Flurstück 224 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250/2) als auch die vorliegend vorgesehene Erweiterung entlang der Bahn und die kleinteilige Ergänzung im zentralen Bereich sind bisher als gemischte Bauflächen im FNP ausgewiesen. Nordöstlich des Änderungsbereichs schließen weitere gemischte Bauflächen an, während nordwestlich der Rhedaer Straße und südwestlich des Alten Westrings Wohnbauflächen dargestellt sind. Die südöstlich verlaufende

[2] Dr. Lademann und Partner (2017): Die Rhedaer Straße in Gütersloh-Kattenstroth als Standort für einen Edeka Schenke-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. April/November 2017 und ergänzende Stellungnahme vom 06.12.2018.

Bahntrasse ist als Bahnanlage im FNP ausgewiesen, die westlich verlaufende B 61 ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Südöstlich der Bahntrasse schließen großflächige gewerbliche Bauflächen an.

Mit dem Ziel, die Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts mit der angestrebten Vergrößerung der Verkaufsfläche planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 10. FNP-Änderung die **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“** im Nordosten entlang der Bahntrasse und im Bereich der Flurstücke 224 und 785 erweitert und die gemischten Bauflächen entsprechend umgewandelt. Die bereits heute im FNP dargestellten Sonderbauflächen des vorliegend überplanten Lebensmittelmarkts werden nur zur Klarstellung erneut mit überplant. Der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 250/3 wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Gütersloh 2008 ein **gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept**[3] als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Gütersloher Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Das Konzept wurde 2017 entsprechend der aktuellen Rechtslage und aufgrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation in Gütersloh aktualisiert und entsprechend im Rat beschlossen.[4] Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt die Stadt folgende **übergeordneten städtebaulichen Ziele** für die künftige Einzelhandelsentwicklung:

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

Diese Ziele und Strategien werden in **Steuerungsempfehlungen**, hier Grundsätzen, konkretisiert. Der vorliegend insbesondere relevante **Grundsatz 1** gibt vor, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Darüber hinaus trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u. a. folgende **ergänzende Aussagen**:

- *„(…) Die Flächenpotenziale sollten dazu genutzt werden, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch moderate Flächenerweiterungen zukunftsfähig abzusichern. So ist davon auszugehen, dass die Erweiterung bzw. Neuaufstellung bestehender Betriebe Flächenbedarfe generieren wird. Zudem würde die Weiterentwicklung von qualifizierten Verbrauchermärkten in Richtung*

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

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

Frische, Service, Produktion und Gastronomie Flächenbedarfe induzieren und sich aus dem Kundenpotenzial der Stadt Gütersloh insgesamt rekrutieren.

- *Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung dienen.*

  Die großen Filialisten unter den Nahversorgern haben ein dezidiertes Konzept mit hohem Standardisierungsgrad, das sie zwar in einem begrenzten Rahmen in Bezug auf die Größe der Verkaufsfläche variieren, nicht aber in Bezug auf Markt-Typ und Sortiment. Sie bleiben erhalten, um die Identifizierung mit dem jeweiligen Anbieter zu sichern. Im Einzelfall können aber lokal oder regional aufgestellte Nahversorger ein Konzept aufweisen, das als Weiterentwicklung des tradierten Lebensmittelmarkts angesehen werden kann. Hierbei kann die Ergänzung des Nahversorgungsschwerpunkts, z. B. um den Charakter des ehemaligen „Feinkostladens" benannt werden. Diese „qualifizierten Nahversorger" sind häufig in Bezug auf Angebotsbreite, Sortimentstiefe, Qualitätsorientierung, Warenpräsentation und Service sowie ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Lebensmittelherstellung usf. erweitert strukturiert und können sich nur mit diesem deutlich anderen Profil der Konkurrenz stellen. Solange solche Betriebe sich klar erkennbar als städtebaulich und raumordnerisch verträglich erweisen, können im Einzelfall Ausnahmen für Vorhaben in Streulage oder in einem Ergänzungsstandort kongruent mit den Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sein.

- *Zur Optimierung des nahversorgungsrelevanten Angebots ist eine standortadäquate Erweiterung/Neuaufstellung bestehender Betriebe (Super- und Verbrauchermärkte, Discounter) zu empfehlen. (…)*

- *Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels sollte auf der „aktiven" Sicherung der siedlungsintegrierten Bestandsmärkte (Mindestvoraussetzung: Lage im ASB und außerhalb eines Ergänzungsstandorts) erfolgen. (…)"*

Zu den Details des Grundsatzes sowie den weiteren Aussagen wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern in einer **siedlungsstrukturell-integrierten Streulage** (= Lage im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich und außerhalb eines Ergänzungsstandorts). Die Bahntrasse trennt die überplanten Flächen sowie die weiteren gemischten Strukturen mit Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten von dem Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße/Wiedenbrücker Straße, der sich parallel zur Bahnstrecke bis zum Stadtring Kattenstroth im Südwesten und etwa bis zum Westfalenweg im Nordosten erstreckt. Aus dem umliegenden Wohnsiedlungsbereich im Norden und Westen ist der Vorhabenstandort fußläufig gut erreichbar.

Vor dem Hintergrund der geplanten Markterweiterung und -modernisierung sowie der damit verbundenen Vergrößerung des Lebensmittelvollsortimenters von einer aktuellen Verkaufsfläche von 2.480 m² auf künftig insgesamt 3.415 m² (inklusive Erschließungsflächen) hat die Stadt eine **Verträglichkeitsanalyse**[5] eingeholt, die zum einen die Kompatibilität mit dem fortgeschriebenen

[5] Dr. Lademann und Partner (2017): Die Rhedaer Straße in Gütersloh-Kattenstroth als Standort für einen Edeka Schenke-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Hamburg und Düsseldorf. April/November 2017 und ergänzende Stellungnahme vom 06.12.2018.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept und zum anderen die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets untersucht hat. Berücksichtigt wurden auch die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass die **vorliegend planerisch abgesicherte Erweiterung des Lebensmittelmarkts den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Entwicklungszielen nicht entgegensteht**. Begründet wird dies damit, dass die Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung städtischer Zentren und der verbrauchernahen Versorgung erwarten lässt. Nach Einschätzung des Gutachters wird sich der Lebensmittelmarkt hinsichtlich seiner Positionierung und räumlichen Ausstrahlkraft künftig nicht verändern.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** des Erweiterungsvorhabens erreichen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 4 %. Die Wirkungen stellen sich jedoch in den verschiedenen Standortlagen im Einzugsgebiet unterschiedlich dar. Innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) werden sie höher ausfallen als im Umland (Zone 2). Der Gutachter geht davon aus, dass die Angebote im Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße/Wiedenbrücker Straße sowie in Streulagen der Zone 1 am stärksten betroffen sein werden (4-5 %). Hierbei handelt es sich jedoch weder um einen schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereich noch um eine aus städtischer Sicht präferierte Standortlage für nahversorgungsrelevante Sortimente. Zudem wird das Vorhaben nach Einschätzung des Gutachters einen Teil seines Umsatzes durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie durch Streuumsätze generieren. Die sich daraus in den betroffenen Innenstadtzentren (Gütersloh, Rheda, Wiedenbrück) ergebenden Umsatzrückgänge liegen unter 1 %.

Der Verträglichkeitsanalyse liegt dabei die **spezielle Marktkonzeption** des Lebensmittelvollsortimenters mit allen konkreten Nutzungen und Flächenaufteilungen zugrunde. Der Gutachter berücksichtigt dabei u. a., dass von der insgesamt vorgesehenen Verkaufsfläche von 3.415 m² maximal 2.810 m² als Ladenraum zum Verkauf genutzt werden (inklusive Ladenfläche, Thekenbedienung, integrierte Gastronomie, Eventfläche) und 505 m² den sog. Erschließungsflächen (= Mall) zuzuordnen sind. Darunter fallen beim geplanten Gebäude der Erschließungsgang, der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone, die gemäß Rechtsprechung[6] zur Verkaufsfläche hinzugehören, da sie den Kunden zugänglich sind und mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionen Zusammenhang stehen. Gemäß Einschätzung des Gutachters tragen die Erschließungsflächen nur untergeordnet zum Umsatz des Lebensmittelmarkts bei, so dass im Gutachten eine niedrigere Flächenleistung für diese Verkehrsflächen unterstellt wird. Darüber hinaus sieht die Vorhabenplanung außerhalb des Ladenraums einen Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt etwa 100 m^2 vor.

Um die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sicher zu gewährleisten und unverträgliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO im Zuge der Vorhabenrealisierung zu vermeiden, enthält die Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse konkrete Vorgaben zur Flächenaufteilung und zu Flächengrößen. Eine direkte Verbindung zwischen Verbrauchermarkt und Getränkemarkt ist zudem nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist auf Ebene des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 sicherzustellen, dass diese Vorgaben zu Flächengrößen, -nutzungen und -zuordnungen verbindlich geregelt und somit im Zuge der Umsetzung eingehalten werden. Dies erfolgt durch entsprechende **vorhabenbezogene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (siehe Kapitel 5.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3).

---

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

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat die gutachterliche Untersuchung ergeben, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne der **Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen** werden kann. Im Ergebnis wird die Markterweiterung unter Berücksichtigung des § 11(3) BauNVO somit als städtebaulich verträglich angesehen. Das Vorhaben trägt durch die Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche dazu bei, die qualifizierte Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs in angemessener Breite und Tiefe zukunftsfähig abzusichern. Zum Marktkonzept wird ergänzend auf die Broschüre zu den Schenke Lebensmittelmärkten in Anlage A.6 verwiesen.[7]

In der Gesamtschau entspricht die vorliegende Planung, die eine städtebaulich verträgliche Erweiterung des seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelmarkts an der Rhedaer Straße planungsrechtlich absichert, den Inhalten und Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 und die parallel durchgeführte 10. 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 verwiesen. Die Stadt folgt insgesamt der Einschätzung des Gutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung unter Abwägung der erläuterten betroffenen Belange gegen- und untereinander für planerisch sinnvoll.

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden 10. FNP-Änderung und der parallel erfolgenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ ist somit die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um den seit vielen Jahren an seinem Standort an der Rhedaer Straße **etablierten Lebensmittelmarkt zukunftsfähig neu aufstellen** zu können und somit die **wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** im Einzugsgebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich zu sichern. In dieser gewachsenen, innerstädtischen Siedlungslage sichert das Planvorhaben die Nahversorgung der Bevölkerung insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet von Gütersloh ab. Gemäß Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse ist die Vorhabenrealisierung auch mit einer qualitativen Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden.

Insgesamt führt die Realisierung der Vorhabenplanung zu einer **städtebaulichen Aufwertung** des bisher ungeordneten, brach gefallenen Bereichs rückwärtig der Wohngrundstücke zwischen den Märkten. Der städtebauliche Missstand wird behoben und die Flächen werden im Sinne einer Nachverdichtung einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Insbesondere im Kontext mit den zuletzt entwickelten Nutzungen im weiteren Verlauf der Rhedaer Straße mit Einzelhandel, Wohnen und diversen Dienstleistungen stellt die geplante Markterweiterung eine angemessene Nachnutzung der ehemaligen Gewerbebrache dar.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange in Bezug auf planinduzierte zusätzliche Verkehre. Vorhandene Grünstrukturen auf der Stellplatzanlage sollen fortentwickelt werden.

Die **Standortentscheidung für diesen Marktstandort** ist bereits vor langer Zeit Ende der 1970er Jahre getroffen worden, als sich der Lebensmittelmarkt an dem damals noch unbeplanten Innen-

[7] Edeka Schenke (2020): Broschüre mit Marktkonzept, Gütersloh. November 2020.

bereichsstandort bereits mit einer Verkaufsflächengröße von 1.500 m² angesiedelt hat. Nach Angaben des Marktbetreibers wurde dabei „die Brücke zwischen traditionellem Feinkostgeschäft und anspruchsvollem Supermarkt geschlagen, die Schenke heute ausmacht“. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der vorliegende Änderungsbereich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, aber es befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit wesentlichen Siedlungsgebieten des Gütersloher Stadtteils Kattenstroth. Der Standort ist somit aus Sicht des Einzelhandelsgutachters als siedlungsintegriert zu bezeichnen. Für die angrenzenden großräumigen Wohngebiete erfüllt der Lebensmittelmarkt mit seinem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist zudem fußläufig gut erreichbar.

Als **weitere Argumente** für die Aufrechterhaltung dieses Nahversorgungsstandorts gelten somit die städtebaulich integrierte Lage im gewachsenen Siedlungsraum, die gute verkehrliche Anbindung für Kfz, Fahrräder und Fußgänger, eine vorhandene ÖPNV-Anbindung, die Nähe zu umliegenden Wohngebieten (kurze Wege) sowie der geringe planinduzierte Flächenverbrauch durch die Nachverdichtung einer bereits baulich vorgeprägten und teils brach gefallenen Fläche. Zudem kann die vorhandene Infrastruktur sinnvoll mitgenutzt werden. Eine aus verkehrlichen und Immissionsschutzaspekten verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld ist möglich. Naturräumlich geschützte Bereiche sind weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden. Im Ergebnis der **Standortdiskussion** wird der vorliegend überplante Standort für die zukunftsfähige Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts im Sinne der Nahversorgung des umgebenden Stadtgebiets unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin als angemessen, städtebaulich sinnvoll und umgebungsverträglich erachtet.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der vorliegende Änderungsbereich liegt im Bebauungszusammenhang und ist i. W. geprägt von dem seit über 40 Jahren bestehenden **Lebensmittelmarkt und den vorgelagerten Stellplatzflächen**. Das Marktgebäude ist rückwärtig entlang der Bahntrasse und der Straße Alter Westring ausgerichtet, die offene Stellplatzanlage ist im Nordwesten zur Rhedaer Straße/Ecke Alter Westring angeordnet. Der eingeschossige Baukörper weist ein Flachdach und eine helle Putzfassade mit hellgrüner Abschlusskante und entsprechenden Werbeelementen auf. Der Haupteingang ist mittig des Gebäudes angeordnet, die nicht eingehauste Anlieferung befindet sich westlich an der Straße Alter Westring. Die Stellplatzanlage ist mit Einzelbäumen (Zierkirsche) und kleineren Beeten mit Bodendeckern durchgrünt, einzelne Hainbuchenheckenelemente rahmen den Parkplatz entlang der Straßen ein. Zum angrenzenden Wohngrundstück ist eine etwa 2 m hohe, begrünte bauliche Einfriedung angelegt. Jeweils drei Fahnen an der Rhedaer Straße sowie im Eckbereich zum Alten Westring werben für den Lebensmittelmarkt. Zudem befinden sich eine Trafostation und zwei E-Ladestationen für elektrische Fahrzeuge im Nordwesten des Geltungsbereichs.

Die für die Markterweiterung vorgesehenen **Flächen entlang der Bahntrasse** werden zurzeit teilweise von den Mitarbeitern als Parkplatz genutzt. Zudem befinden sich dort Müllcontainer. Insgesamt wirkt dieser Bereich aufgrund der ungeordneten Nutzungen und des überwiegend geschotterten Zustands eher städtebaulich ungeordnet. Die auf einem Wall geführte Bahntrasse wird von einem Gehölzstreifen gesäumt.

Entlang der Rhedaer Straße stehen zwischen den beiden Stellplatzanlagen drei Wohngebäude, in dem nördlichen ist im Erdgeschoss zudem eine Pizzeria untergebracht. Der Außengastronomiebereich ist südöstlich des Gebäudes eingerichtet. Die zweigeschossigen Wohnhäuser stammen ursprünglich aus den 1920er/1930er Jahren und weisen eine homogene Baustruktur auf. Diese ist ebenfalls an der geschlossenen Randbebauung entlang der Nordseite der Rhedaer Straße abzulesen. Neben den typischen sog. Kaffeemühlen mit zwei Vollgeschossen und Walmdach finden sich insbesondere nördlich der Straße Gebäude mit steilen Satteldächern um 50°. Aufgrund eines hohen Sockels weisen die Gebäude eine hohe Trauf- und Firsthöhe auf. Es überwiegen helle Putzfassaden und dunkle Dächer. Rückwärtig liegen meist tiefe, schmale Gartenflächen. Während die Gebäude südöstlich der Rhedaer Straße durch die o. g. Bebauungspläne Nr. 250 und Nr. 250/1 rechtskräftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant sind, liegen die nördlichen Gebäude innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB.

Westlich der Straße Alter Westring schließt sich eine weitere Wohnbebauung an, die eher heterogen geprägt ist. Ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen und uneinheitlicher Fassadengestaltung wechseln sich ab. Dieser Bereich ist ebenfalls nicht verbindlich überplant und somit den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Nordöstlich des Plangebiets im weiteren Verlauf der Rhedaer Straße befinden sich i. W. gemischte Nutzungsstrukturen. Die ehemalige Gewerbebrache eines Autohauses wurde bereits überwiegend einer Folgenutzung zugeführt. Vor ein paar Jahren ist entlang der Straße ein modernes zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und heller Putzfassade entstanden, in dem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen untergebracht sind. Der Gebäudeteil an der Straße weist zudem ein Staffelgeschoss mit teils Wohnnutzungen auf. Rückwärtig entlang der Bahntrasse ist im direkten Anschluss an das vorliegende Plangebiet ein eingeschossiger Getränkemarkt angeordnet. Eine gemeinsame Stellplatzanlage verbindet diese Gebäude. Der Bereich ist i. W. durch den o. g. Bebauungsplan Nr. 250 als Mischgebiete gemäß § BauNVO überplant.

Südöstlich der Bahntrasse schließen sich beidseits des Alten Westrings Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO an, die durch die Bebauungspläne Nr. 250 und Nr. 65/5 „Gewerbegebiet Hans-Böckler Straße/Alter Westring“ überplant sind. Hier ist u. a. ein großflächiger Baumarkt untergebracht.

Insgesamt hat sich in diesem innerstädtischen Siedlungsbereich über Jahre eine Nachbarschaft unterschiedlicher großflächiger Nutzungen entwickelt, differierende gewachsene Gebietsstrukturen grenzen aneinander. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen und vorherrschenden Nutzungsstrukturen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen ist in diesem Bereich von einer sog. **Groß-Gemengelage** auszugehen. Diese planerische Grundlage und das damit verbundene Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind entsprechend in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegend überplante Lebensmittelmarkt ist **über die Rhedaer Straße im Norden und den Alten Westring im Westen verkehrlich angebunden**. Im Bestand befindet sich im Westen am Alten Westring eine Ein- und Ausfahrt für Kunden und Lieferfahrzeuge, eine weitere Zufahrt für Anlieferungen liegt in unmittelbarer Nähe der Bahnunterführung. An der Rhedaer Straße sind eine Ein- und eine Ausfahrt getrennt angelegt. Die geschotterte Zufahrt im Norden des Plangebiets dient zurzeit nur der rückwärtigen Anbindung des Markts für die Mitarbeiter. Die Rhedaer Straße stellt eine innerstädtische Hauptverbindungsachse dar und führt im Südwesten unmittelbar auf die B 61 (Westring) sowie Richtung Nordosten in die Innenstadt. Darüber ist somit der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt. Der Alte Westring ist als Einbahnstraße ausgebaut und führt Richtung Südosten auf die Wiedenbrücker Straße, die ebenfalls eine innerstädti-

sche Haupterschließung darstellt. Über das vorhandene Straßennetz mit begleitenden Fuß- und Radwegen ist zudem die fußläufige Erreichbarkeit aus dem umliegenden Siedlungsgebiet gegeben. Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe an der Rhedaer Straße und am Alten Westring sichern die Anbindung des Marktstandorts an den ÖPNV ab. Zur Verdeutlichung der Bestandssituation wird auf Anlage A.1 der Begründung verwiesen.[8]

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zu entwickeln (Ziel 1). Zudem dürfen Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11(3) BauNVO die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern (Ziel 4). Der vorliegende Änderungsbereich ist im Regionalplan insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der westlich verlaufende Westring (B 61) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr gekennzeichnet. Die südöstlich verlaufende Bahntrasse Ruhrgebiet-Berlin ist als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr ausgewiesen. Zudem ist die Stadt Gütersloh im Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum eingestuft. Die gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel hat, wie oben dargelegt, die städtebauliche Verträglichkeit der Markterweiterung im Sinne des § 11(3) BauNVO nachgewiesen. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet zu erwarten.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren zum Regionalplan OWL – Entwurf 2020 endete am 31.03.2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die oben dargelegten zeichnerischen Festlegungen des derzeit rechtskräftigen Regionalplans wurden in den Entwurf des Regionalplans OWL übernommen. Zu dem im vorliegenden Planungsfall relevanten Thema der Einzelhandelssteuerung verweist der Planentwurf auf S. 81 des Textteils auf Kapitel 6.5 des LEPs NRW. Eine weitergehende Behandlung des Themas Einzelhandel erfolgt nicht. Im Ergebnis enthält der Entwurf des Regionalplans OWL keine geänderten regionalplanerischen Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären.

Der 2013 aufgestellte **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde im Rahmen der im Februar 2017 abgeschlossenen Fortschreibung des LEP NRW in den gesamten LEP NRW übernommen (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der 2019 erneut geänderte LEP NRW beinhaltet keine inhaltlichen Änderungen zum großflächigen Einzelhandel. Die zu beachtenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1(4) BauGB weiterhin bindend. Folgende **Ziele** sind im Rahmen des vor-

[8] Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB (2020): Bestandsaufnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 - Nutzungen und Baustruktur, Rheda-Wiedenbrück. Juli 2020.

liegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO relevant:

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

Zu Ziel 6.5-1:
Im Zuge der vorliegenden 10. FNP-Änderung wird die bereits für weite Teile des überplanten Lebensmittelmarkts dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ erweitert. Parallel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung – Lebensmittelmarkt“ mit vorhabenbezogener Konkretisierung festgesetzt. Das im Änderungsbereich künftig zulässige Vorhaben erfüllt insgesamt die Kriterien des § 11(3) BauNVO. Die überplanten Flächen sind im Regionalplan vollständig als ASB festgelegt, so dass die vorliegende Planung dem Ziel 6.5-1 entspricht.

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

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

Ziel 6.5-7: vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11(3) BauNVO können als Sondergebiete dargestellt oder festgesetzt werden, dabei Begrenzung der Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandschutz. Ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden.

Zu Ziel 6.5-2 und Ziel 6.5-7:
Das im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 geplante Sondergebiet lässt ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu und ist durch die Lage in einem Mittelzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das vorliegende Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, aber es befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit wesentlichen Siedlungsgebieten des Gütersloher Stadtteils Kattenstroth. Der Standort ist somit aus Sicht des Einzelhandelsgutachters als siedlungsintegriert zu bezeichnen. Für die angrenzenden großräumigen Wohngebiete erfüllt der Lebensmittelmarkt mit seinem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (95 % der Verkaufsfläche) bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist zudem fußläufig gut erreichbar. Die vorliegende Planung dient zum einen der zukunftsfähigen Absicherung des Lebensmittelmarkts und zum anderen der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich bei. Mit der Vorhabenrealisierung ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. Zentrale Versorgungsbereiche werden mit Blick auf die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen von im Schnitt rd. 4 % nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel 2 der vorliegenden Begründung).

Nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachters wäre die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters aufgrund der Größe der Verkaufsfläche von 3.415 m² sowie des Raumbedarfs an Lager- und Stellplatzflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Einzugsgebiet aus städtebaulichen sowie siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Die Verträglichkeitsanalyse nennt für derartige sog. Verbrauchermärkte standortbezogene Expansionskriterien wie z. B. eine Grundstücksgröße von mehr als 10.000 m² und ein Stellplatz je 10 bis 15 m² Verkaufsfläche. Der Einzelhandelsgutachter führt weiter aus:

(…) Eine Ansiedlung in dem einzigen zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet, dem Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße, erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Offensichtliche Flächenpotenziale konnten nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit des Zentrums zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von 3.400 m² Verkaufsfläche mit entsprechender (ebenerdiger) Stellplatzfläche erlauben würde. Darüber hinaus stehen verkehrliche Themen der Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Durch die Ansiedlung eines neuen 3.400 m²-Verkaufsfläche-Markts im Nahversorgungszentrum würde dieser durch den Einkaufsverkehr zu sehr belastet. Zudem würde die Dimensionierung des vorliegend überplanten Lebensmittelmarkts über die Funktion eines Nahversorgungszentrums hinausgehen. (Größere) Neuansiedlungen sind nach dem Einzelhandelskonzept auf das Hauptzentrum zu verweisen. Dieses liegt außerhalb des Einzugsgebiets und kann demnach nicht als Alternative fungieren, da nur eine teilräumliche Überschneidung des Einzugsgebiets vorliegt. Unabhängig hiervon, konnte der Gutachter für Gütersloh noch ein Flächenpotenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente ermitteln, das weiterhin die für die Innenstadt gestellten Entwicklungsempfehlungen nicht konterkariert. Die Stärkung der Innenstadt durch den Lebensmitteleinzelhandel wird auch nach der Erweiterung und Modernisierung des vorliegend überplanten Lebensmittelmarkts möglich sein. (…) Die Erweiterung ist vor dem Hintergrund veränderter Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel und zur nachhaltigen Absicherung des Verbrauchermarkts erforderlich.

Ergänzend wird auf die Verträglichkeitsanalyse verwiesen. Die Stadt schließt sich dieser gutachterlichen Einschätzung an.

Im Ergebnis trägt das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Vorhaben zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich bei. Durch vorhabenbezogene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 wird zudem sichergestellt, dass die Verkaufsfläche gemäß den Vorgaben der Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse verbindlich geregelt wird. Damit wird die städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von § 11(3) BauNVO planerisch abgesichert. Gemäß Verträglichkeitsanalyse ist vor diesem Hintergrund keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die in der Anlage 1 zum Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW aufgelisteten Sortimente werden in der „Gütersloher Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente erfasst. Die in der städtischen Liste als nahversorgungsrelevant geführten Sortimente entsprechen i. W. der landesplanerischen Zuordnung. Darüber hinaus werden in Gütersloh Pharmazeutika/Reformwaren, Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften als nahversorgungsrelevant eingestuft. Nach Angaben des Vorhabenträgers beträgt der Anteil für Nahrungs- und Genussmittel an der gesamten Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarkts 90 %. Nur 10 % umfassen den Non-Food-Bereich, hier u. a. Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, Haushaltswaren und Kosmetik (Kosmetik nahversorgungsrelevant), Bekleidung/Wäsche und weitere Konsumgüter. Somit wird deutlich, dass der im geplanten Sondergebiet künftig zulässige Lebensmittelmarkt ein gemäß Vorgaben des

LEPs NRW nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führt. Die „Gütersloher Liste“ liegt den Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 zugrunde. Darüber hinaus kann eine ergänzende Regelung zu den vorliegend zulässigen Sortimenten im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung getroffen werden. Somit werden die Ausnahmetatbestände für Sondergebiete mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfüllt. Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung den Zielen 6.5-2 und 6.5-7.

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

Zu Ziel 6.5-3:
Wie in Kapitel 2 der Begründung erläutert, hat der Einzelhandelsgutachter die städtebauliche Verträglichkeit der Markterweiterung im Sinne des § 11(3) BauNVO nachgewiesen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann für die geplante Erweiterung ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Somit ist die vorliegende Planung mit dem Ziel 6.5-3 vereinbar.

Zusammenfassend erfüllt somit die vorliegende Planung aus Sicht der Stadt die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt.

Die **landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz** (LPlG) mit der Bezirksregierung Detmold hat im ersten Schritt bereits im Vorfeld des Planverfahrens stattgefunden. Mit Schreiben vom 02.08.2018 hat die Bezirksregierung Detmold der Stadt Gütersloh mitgeteilt, dass sie ihre zunächst geäußerten regionalplanerischen Bedenken aufgrund der besonderen Konzeption des Lebensmittelmarkts und der Ergebnisse der Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse zurückstellt. Sie hat ihre landesplanerische Zustimmung aber an die Bedingungen geknüpft, dass das Vorhaben nicht über das vorgelegte Nutzungskonzept inklusive der maximalen Verkaufsfläche von 3.415 m² hinausgeht und die Vorgaben der Verträglichkeitsanalyse zu Flächengrößen und -aufteilungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich verankert werden. Die Randsortimente sind ebenfalls entsprechend zu begrenzen. Die Bezirksregierung weist zudem auf die erneute Beteiligung gemäß § 34(5) LPlG hin. Dabei werden der Bezirksregierung vor der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB die Bauleitpläne zugeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 entsprechend festgesetzt und eine erneute Beteiligung der Bezirksregierung wird im Zuge des Planverfahrens durchgeführt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die überplante Fläche ist seit Jahren durch das **Marktgebäude und die vorgelagerte Stellplatzanlage in großen Teilen bebaut und versiegelt**. Auch der Erweiterungsbereich im Nordosten ist bereits geschottert und teilweise gepflastert. Pflanzbeete mit Bodendeckern und Einzelbäumen (Zierkirsche) gliedern die Stellplatzfläche. Entlang der umgebenden Straßen ist eine unterbrochene, flache Heckenstruktur aus Hainbuchen angelegt. Die südöstlich auf einem Wall geführte

Bahntrasse wird durchgehend von einem Gehölzstreifen gesäumt. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar.

Der Kreis Gütersloh hat für das Gütersloher Stadtgebiet einen neuen Landschaftsplan aufgestellt, der inzwischen beschlossen wurde. Darin werden für das vorliegende Plangebiet keine Entwicklungsziele formuliert. Im vorliegenden Änderungsbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

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

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW[9] stehen im Plangebiet **Sandböden** als Gley-Podsol (gP8) an, die durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt sind. Das Grundwasser steht bei 13 bis 20 dm unter Flur (Stufe 4). Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

Die Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[10] treffen auf die Gley-Podsol-Böden nicht zu. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass insbesondere aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden intensiven Bebauung und Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld der natürliche Boden weitgehend vollständig überprägt worden ist. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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

3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

---

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

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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat die vorliegend überplanten Flächen geprüft und nach Luftbildauswertung mitgeteilt, dass im Änderungsbereich ein **Blindgänger-Verdachtspunkt und eine Bombardierung** festgestellt wurden. Der Blindgänger-Verdachtspunkt Nr. 14300 liegt unter dem bestehenden Marktgebäude, so dass vor einem möglichen Abriss mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist. Für das gesamte Vorhabengrundstück wurde zudem eine Bombardierung festgestellt, so dass vor Beginn der baulichen Tätigkeiten die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren sind. Daher ist rechtzeitig Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufzunehmen, um die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Zur Beachtung im Rahmen der Planumsetzung wurde der Vorhabenträger bereits entsprechend informiert.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich: Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch den Fachbereich Ordnung der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind weder im Änderungsbereich noch im nahen Umfeld bekannt. Zudem befinden sich hier keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder bei der LWL-Archäologie für Westfalen aufgeführt sind. Darüber hinaus bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist massiv durch die Siedlungstätigkeit am Standort und im weiteren Umfeld überformt worden, so dass auch unter diesem Aspekt keine denkmalpflegerischen Belange berührt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

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

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Der vorhandene und vorliegend überplante Marktstandort liegt an einer innerstädtischen Hauptverbindungsstraße im südwestlichen Stadtgebiet von Gütersloh und verfügt über eine **gute verkehrliche Anbindung** durch die nordwestlich verlaufende Rhedaer Straße und den südwestlich angrenzenden Alten Westring. Entlang der Rhedaer Straße schließen sich weitere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen an, die ebenfalls hierüber erschlossen werden. Darüber hinaus dient insbesondere die Rhedaer Straße der Anbindung der nordwestlich angrenzenden großflächigen Wohnsiedlungsbereiche. Aufgrund dieser Lage an wichtigen Straßen im Gütersloher Straßennetz sowie im Übergangsbereich zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ist eine verträgliche und verkehrssichere Einbindung der Vorhabenplanung von besonderer Bedeutung.

Die bestehende **äußere Erschließung** des Lebensmittelmarkts für Kunden und Mitarbeiter über die Rhedaer Straße im Nordwesten bzw. den Alten Westring im Südwesten wird grundsätzlich beibehalten. Ergänzend wird nordwestlich der Markterweiterung, gegenüber der Einmündung der Kolpingstraße eine neue Ein- und Ausfahrt von der Rhedaer Straße geschaffen. Der hier bereits heute lediglich durch Mitarbeiter genutzte Schotterweg wird insofern ertüchtigt, die Vorhabenplanung beschränkt diese Ein- und Ausfahrt aber weiterhin nur auf Mitarbeiter. Das Parken findet künftig weiterhin ebenerdig auf der bestehenden Stellplatzanlage vor dem Marktgebäude statt. Grundlegende Änderungen im Hinblick auf die Anlieferung des Markts durch Lkws und über die bestehende Lieferzone südwestlich des Gebäudes mit Zufahrten über den Alten Westring sind im Zuge der Marktneuaufstellung nicht vorgesehen. Kleinere Lieferfahrzeuge, wie z. B. Sprinter, werden künftig südöstlich des Markts entlang der Bahntrasse zur Anlieferung auf das Vorhabengrundstück fahren. Im Sinne der Verkehrssicherheit und klaren Verkehrsführung wird die so geplante Erschließung im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 entsprechend durch eine Verortung der Zu-/Abfahrten berücksichtigt. Darüber hinaus werden in den verbleibenden Bereichen entlang der beiden erschließenden Straßen entsprechende Zu-/Abfahrtsverbote aufgenommen.

Die **Rhedaer Straße** führt als innerstädtische Hauptverbindungsachse im Südwesten unmittelbar auf die B 61 (Westring) sowie Richtung Nordosten in die Innenstadt. Sie übernimmt zudem die Funktion einer Erschließungs- und Sammelstraße für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und den sich im Norden anschließenden Wohnsiedlungsbereich. Die Rhedaer Straße weist beidseits geführte Gehweganlagen jeweils als Hochborde auf, Radfahrer werden auf der Fahrbahn geführt. Der **Alte Westring** führt als Einbahnstraße Richtung Südosten zur Wiedenbrücker Straße, die ebenfalls der innerstädtischen Haupterschließung dient. Er ist mit beidseits hochbordgeführten Gehweganlagen ausgebaut, Radfahrer in Gegenrichtung nutzen den kombinierten Geh-/Radweg auf der Nordostseite des Verkehrsraums. Auf beiden angrenzenden Straßen gilt die maximale Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Der in dieser Lage und vom Angebotsspektrum her eher auch Kfz-orientierte Standort ist somit auch weiterhin leistungsfähig erschlossen, optimal an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz angebunden und aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen sehr gut zu erreichen. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Lebensmittelmarkt gut verkehrlich eingebunden.

Der Lebensmittelmarkt hat sich seit Jahrzehnten am Standort entwickelt und wird bereits heute entsprechend frequentiert. Im Zuge der Planumsetzung wird es somit im umliegenden Straßennetz voraussichtlich nur zu einer **geringfügigen Verkehrszunahme durch Kunden- und Beschäftigtenverkehre** (Quell- und Zielverkehr) kommen. Um die Auswirkungen der künftigen Verkehre aber sicher bewerten zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens ein **Verkehrsgutachten** eingeholt.[11] Dabei wurde betrachtet, wie sich die vorliegend planerisch abgesicherte Erweiterung der Verkaufsfläche des am Standort etablierten großflächigen Lebensmittelmarkts von 2.480 m² auf insgesamt maximal 3.035 m² (Ladenraum 2.810 m², Verkauf auf Erschließungsflächen 125 m², Verkauf des Lebensmittelhandwerks 100 m²) sowie die Anpassung der Stellplatzanlage auf die umliegend betroffenen Straßen auswirkt. Auch die geplante Ansiedlung externer Dienstleistungen mit einer maximalen Nutzfläche von 200 m² wird dabei in den Blick genommen.

Im **Ergebnis** zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass angesichts des im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden Verkehrsaufkommens die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen auch künftig in ausreichender Weise durch die gegebene bauliche Gestaltung der Verkehrsanlagen und die straßenverkehrsrechtlichen Einordnungen erfüllt sind. Aus der örtlichen Situation, den spitzen-

[11] Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Stadt Gütersloh, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ - Verkehrsuntersuchung, Gütersloh. 12.10.2020.

stündlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte lassen sich **keine Qualitäts-, Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite** im umliegenden Straßennetz ableiten. Zusammenfassend hält der Gutachter fest, dass eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Marktstandorts an der Rhedaer Straße im Zuge der Planrealisierung weiterhin gegeben ist. Somit stehen der Umsetzung der Vorhabenplanung an dem vorgesehenen Standort keine verkehrlichen Aspekte entgegen.

Die Stadt folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird **keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz** erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Ergänzend wird auf das Verkehrsgutachten und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 verwiesen.

Der Nahversorgungsstandort ist über bestehende **Fuß- und Radwege** aus den umliegenden Wohngebieten und aus der Innenstadt gut zu erreichen. Die bestehenden Wegeverbindungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Fußgänger und Radfahrer gelangen über die bestehenden Einfahrten sowie die neu geplante Zufahrt direkt von beiden angrenzenden Straßen auf das Vorhabengrundstück. Die Vorhabenplanung sieht im Bereich der geplanten Eingänge vor dem Marktgebäude zum einen **45 Fahrradstellplätze für Kunden** und zum anderen 15 Fahrradstellplätze für Mitarbeiter vor. Mit Blick auf die Funktion des geplanten Lebensmittelmarkts als Nahversorger sind somit gute Bedingungen für Kunden aus dem umliegenden Wohnsiedlungsbereich geschaffen, die mit dem Fahrrad zum Einkaufen fahren. Auch für Mitarbeiter bestehen gute Voraussetzungen, um den Arbeitsweg mit dem Rad zurückzulegen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Nahverkehr** ist i. W. über bestehende Buslinien auf der Rhedaer Straße und dem Alten Westring gegeben. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Markt.

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

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Zuge des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 geprüft (siehe dort). Bei der Ansiedlung bzw. Neuaufstellung von Lebensmittelmärkten in einer integrierten Siedlungslage ist mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders die gesamte Stellplatzanlage, die Abstellflächen für Einkaufswagen, die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten, der Wechsel bzw. die Nutzung eines Müllcontainers sowie die Kühl- und Lüftungstechnik. Des Weiteren sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr (Verkehrslärm) in den Blick zu nehmen. Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch o. g. Geräuschimmissionen wurde eine **schalltechnische Untersuchung**[12] erarbeitet. Grundlage der Verkehrslärmbetrachtung ist das o. g. Verkehrsgutachten.

[12] AKUS GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ der Stadt Gütersloh, Bielefeld. 12.10.2020.

Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit der konkreten Vorhabenplanung, werden die im Schallgutachten angenommenen Rahmenbedingungen und vorgegebenen Maßnahmen im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 und im Durchführungsvertrag verankert. Weitere Regelungen u. a. zu organisatorischen und baulichen Vorgaben (z. B. Schall-Leistungspegel der Kühltechnik-Anlagen) werden abschließend auf Baugenehmigungsebene festgelegt. Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Betriebsabläufe sowie beschriebenen organisatorischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Planrealisierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld weiterhin sicher gewährleistet sind. Somit stehen der Umsetzung der Vorhabenplanung an dem weiterhin vorgesehenen Standort keine schalltechnischen Aspekte entgegen.

Die Stadt hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Stadt die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft des sich erweiternden Lebensmittelmarkts im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Auf die Planunterlagen zum parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 und die schalltechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

Bei der vorliegend geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts sind hinsichtlich Lichtimmissionen insbesondere die Nutzung der Stellplatzanlage sowie die Anlieferzone von Bedeutung. Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen und örtlichen Gegebenheiten sind im Zuge der Planrealisierung **keine unverträglichen Störwirkungen durch Lichtimmissionen** zu erwarten.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (vorwiegend Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar. Erschütterungen durch die südöstlich verlaufende Bahnstrecke werden aufgrund der auf einem Damm geführten Trasse nicht unmittelbar erwartet. Konflikte mit der bestehenden Marktnutzung sind nicht bekannt. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft durch die getroffenen Festsetzungen im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die weiteren verbindlichen Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Entwicklung des Gesamtstandorts wird somit als verträglich angesehen. Das Erfordernis weiterer Regelungen zum Schutz vor Immissionen auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

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

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets einschließlich Müllabfuhr wei-

terhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Ergänzungen sind vorhabenbezogen durchzuführen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die Rhedaer Straße und die Straße Alter Westring gewährleistet. Die offene Stellplatzanlage bietet eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Feuerwehreinsatz. Eine Feuerwehrumfahrt zwischen Marktgebäude und Bahntrasse sichert zudem die Erreichbarkeit bei Einsätzen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist dauerhaft zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen[13]. Abschließende Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die vorhandene **Trafostation** der Stadtwerke Gütersloh GmbH an der Rhedaer Straße wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 bestandsorientiert als Versorgungsfläche festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Hier bestehen zudem zwei E-Ladestationen für Autos, die entsprechend planerisch abgesichert werden.

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

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits seit vielen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend vollständig bebaut bzw. durch Stellplätze versiegelt und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Anpassungen sind im Zuge der Planumsetzung vorzunehmen.

Gemäß bisherigem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Offenlage sollte das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser künftig teilweise über ein Regenklärbecken gereinigt (Stellplatz- und Verkehrsflächen) und insgesamt gedrosselt i. W. in die vorhandene Trennkanalisation in der Straße Alter Westring und eher untergeordnet in die Trennkanalisation in der Rhedaer Straße einleiten. Voraussichtlich löst das Vorhaben eine geringfügige Erhöhung der Einleitungsmenge aus, weil das auf den Schotterflächen anfallende Niederschlagswasser bisher versickern kann und die Flächen künftig bebaut sind. Im Gegenzug verringern die geplante Dachbegrünung in einer Größenordnung von mindestens 1.035 m² und die vorgesehenen neuen Anpflanzungsflächen voraussichtlich die Einleitungsmenge.

Der Fachbereich Tiefbau hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass derzeit eine Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanalsystems für das im vorliegenden Plangebiet zusätzlich anfallende Niederschlagswasser nicht gegeben ist. Es wird daher eine Regenwasserrückhaltung mit gedros-

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

seltem Ablauf im Plangebiet gefordert. Diese ist mit einer Regenwasserbehandlung zu kombinieren. Gemäß derzeitigem Stand der mit den Fachbehörden bereits abgestimmten **Entwässerungsplanung** (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh) wird das vorhandene Entwässerungssystem angepasst und erneuert. Zur Entlastung des Kanals in der Straße Alter Westring sollen weite Teile der Dachflächen des neu geplanten Marktgebäudes künftig gedrosselt in das Kanalsystem der südwestlich verlaufenden Straße entwässern. Das Rückhaltevolumen wird durch eine neu zu errichtende unterirdische Anlage unterhalb der Stellplatzanlage sichergestellt. Ein weiterer vorhandener Anschluss am Alten Westring dient künftig als Notüberlauf. Die vorhandene Stellplatzanlage entwässert weiterhin in den Kanal in der Rhedaer Straße. Das auf den im Nordosten für die Markterweiterung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin über das bestehende Leitungssystem des angrenzenden Getränkemarkts abgeleitet werden. Hier sind bereits Einrichtungen zur Klärung und Rückhaltung vorhanden. Für die neuen Dachflächen reduziert neben der vorgesehenen Dachbegrünung der Einbau einer neuen Drossel die künftig zu erwartenden Abflussmengen. Bestehende oder geplante Leitungen auf dem angrenzenden Grundstück, die der Entwässerung des vorliegend überplanten Vorhabengrundstücks dienen, sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene durch Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten zu sichern. Mit diesem angestrebten Entwässerungskonzept wird die Erschließung als gesichert angesehen. Somit ist der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 250/3 auch unter dem Aspekt der Entwässerung vollzugsfähig. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf Genehmigungsebene abschließend geklärt. Auf Planungsebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

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

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Da die 10. FNP-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 250/3 im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.[14]

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 Umweltbelange im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erkennbar**. Dieses Ergebnis wird teilweise durch Vermeidungsmaßnahmen erreicht. Der Umweltbericht enthält daher **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung** der Wirkungen des Vorhabens. Für den Umweltbelang Mensch gibt das Schallgutachten entsprechende Schutzmaßnahmen vor, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag sowie in der Baugenehmigung verankert werden. Auch auf Lichtimmissionen ist zu verzichten. Für die Umweltbelange Boden und Wasser sind i. W. während der Bauarbeiten Minderungsmaßnahmen zu beachten. Auch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (inklusive Dachbegrünung) wirken sich positiv auf diese Umweltbelange sowie auf Tiere und Pflanzen etc./Klima und Luft aus. Artenschutzmaßnahmen sind insbesondere im Zuge der Umsetzung zu realisieren (i. W. Einhaltung von Rodungsfristen, Vorgaben zur Beleuchtung). Externe Kompensationsmaß-

[14] Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ und 10. Änderung des Flächennutzungsplans – Umweltbericht, Herford. Juli 2021.

nahmen zum Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft sind hingegen nicht erforderlich. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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 einigen Jahren vorhandenen Lebensmittelmarkts sowie der fehlenden Verfügbarkeit einer anderen entsprechend großen Fläche innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zudem nicht gegeben.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Planung unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung eines seit vielen Jahren bestehenden Einzelhandelsstandorts im Siedlungsgefüge. Die überplanten Flächen sind bereits i. W. durch den vorhandenen Markt und seine vorgelagerten Stellplatzflächen sowie die geschotterte Zufahrt und ungeordneten Stellplätze im nordöstlichen Erweiterungsbereich versiegelt. Ausschließlich die in Anspruch genommene kleine Teilfläche des privaten Grundstücks ist bisher als Garten angelegt, wäre aber als Stellplatzanlage nutzbar. Maßgebliche neue Baumöglichkeiten und ein höherer Versiegelungsgrad werden somit planerisch nicht vorbereitet. Die geltenden Bebauungspläne lassen sowohl im überplanten Mischgebiet als auch im ausgewiesenen Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 inklusive Garagen und Nebenanlagen etc. bereits einen hohen Versiegelungsgrad zu. Auch im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten Stellplatzanlage ist eine hohe Versiegelung zulässig.

Die vorliegenden Bauleitplanverfahren schaffen die planungsrechtliche Grundlage für die zukunftsfähige Neuaufstellung des seit Jahren etablierten Lebensmittelmarkts am vorhandenen Standort. Es erfolgt hingegen keine Neuansiedlung an anderer Stelle im Stadtgebiet; diese würde einen deutlich größeren Flächenverbrauch mit sich bringen. Eine vor einigen Jahren brach gefallene Gewerbefläche eines ehemaligen Autohauses wird im Zuge der Markterweiterung mobilisiert und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Es erfolgt eine Baulückenschließung bis zum Getränkemarkt und der bestehende städtebauliche Missstand wird behoben. Somit dient die vorliegende Planung der **Mobilisierung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche**. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Darüber hinaus werden im Plangebiet bestehende Grünstrukturen erhalten und fortentwickelt. Es werden weitere Einzelbäume und Hecken im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und im Zuge der Umsetzung gepflanzt. Teile der Dachflächen des künftigen Marktgebäudes werden zudem mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten

Belange gegen- und untereinander wird die vorliegende Überplanung für angemessen und verträglich gehalten.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

Zum aktuellen Zustand und der Nutzung der Flächen im Änderungsbereich wird auf Kapitel 3.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Aufgrund der o. g. Planungsziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die vorgesehene Erweiterung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ im Sinne einer Innenentwicklung im gewachsenen Siedlungsgefüge, wird verwiesen. Mit der vorliegenden 10. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, die zukunftsorientierte Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts an dem seit vielen Jahren etablierten Standort planerisch vorzubereiten. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Überplanung des i. W. bereits seit vielen Jahren bebauten bzw. versiegelten Gebiets aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen und der Lage des Änderungsbereichs für angemessen. Die grundsätzliche **Standortentscheidung wurde bereits vor vielen Jahren getroffen und wird nun im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Vorhabengrundstücks weiterhin für städtebaulich sinnvoll** gehalten. Diese Fortentwicklung wird im FNP planerisch vorbereitet. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Landschaftsplanerische Erfordernisse sind auf der nachgelagerten, verbindlichen Planungsebene im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu berücksichtigen. Verwiesen wird hierbei auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3.

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

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für den vorliegend betroffenen Quadranten 1 des Messtischblatts 4116 (Rietberg) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude fünf Fledermausarten, 20 Vogelarten und mit der Zauneidechse eine Reptilienart vorkommen. Von den aufgeführten

Arten befinden sich unter den Vögeln die Waldohreule, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, die Rauchschwalbe, der Feldsperling und der Gartenrotschwanz in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Die überplanten Flächen sind aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Einzelhandelsnutzung mit entsprechender Frequentierung der Flächen sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die angrenzenden teils stark belasteten Verkehrswege (u. a. Bahntrasse) einen Lebensraum mit nur geringer Bedeutung für die Tierwelt dar. Es ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Die vorhandenen Bäume sowie die randlich verlaufende Schnitthecke im Plangebiet werden ggf. von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Diese werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan planerisch gesichert und durch weitere Bäume und Laubhecken auf den erweiterten Stellplatzflächen ergänzt. Zudem werden Teile der Dachflächen des künftigen Marktgebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest. Somit werden sich die vor Ort bereits vorkommenden Strukturen durch die vorliegend planerisch zugelassene Markterweiterung nicht maßgeblich verändern. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht werden keine wesentlichen neuen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten zugelassen. Darüber hinaus empfiehlt das Büro Kortemeier Brokmann im Umweltbericht, die Beleuchtung des künftigen Marktgebäudes und der umgebenen Flächen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und insgesamt fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen. Vor diesem Hintergrund ist im Ergebnis nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ zu rechnen.

Aufgrund der konkreten Planungssituation werden nach heutigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden nach derzeitigem Kenntnisstand im vorliegenden Planungsfall weiterhin nicht als notwendig erachtet. Zur allgemeinen Information und Beachtung im Rahmen der Planumsetzung wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen sowie zur Beleuchtung in die Plankarte zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Konkrete Regelungen können letztlich auf Genehmigungsebene festgelegt werden. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Zur Beachtung im Rahmen der Planumsetzung wird ergänzend auf die Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh 2019 verwiesen.[15]

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

[15] https://www.guetersloh.de/de-wAssets/docs/fachbereich-31-umweltschutz/programm-biologische-vielfalt/Artenschutzleitlinie_der_Stadt_Guetersloh_2019.pdf

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Gütersloher Stadtgebiets im gewachsenen Siedlungsgefüge und ist i. W. durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und die vorgelagerte Stellplatzanlage geprägt. Im Norden wird zudem eine kleine Gartenfläche in Anspruch genommen und eine brach gefallene, ungeordnete Gewerbefläche mobilisiert. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Gütersloh liegen nicht vor. Ältere Daten aus Anfang der 2000er Jahre liefert das Gutachten „Stadtklima und Lufthygiene in Gütersloh“ (Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn). Der Rat der Stadt Gütersloh hat im September 2013 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** sowie erste Schritte der Umsetzung beschlossen. Für die vorbereitende Bauleitplanungsebene werden darin keine konkreten Vorgaben getroffen. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient der planerischen Absicherung einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung eines seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelmarkts und somit der Absicherung seiner Nahversorgungsfunktion. Im Bereich der baulichen Erweiterung wird eine brach gefallene Gewerbefläche mobilisiert und nachverdichtet. Eine besondere klimatische Funktion der Fläche ist angesichts der zentralen Lage und örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zum geltenden Planungsrecht wird ausschließlich im Bereich der überplanten Gartenfläche eine neue Baumöglichkeit geschaffen. Entlang der Bahntrasse könnte heute schon eine Stellplatzanlage eingerichtet werden bzw. im Bereich des ausgewiesenen Mischgebiets ein Baukörper entstehen. Die Gartenfläche könnte bisher als Stellplatzanlage genutzt und somit auch versiegelt werden. Die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage ebenfalls nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei.

Darüber hinaus werden bestehende Hecken und Bäume auf der Stellplatzanlage planerisch gesichert und durch weitere standortgerechte, heimische Laubhecken und Einzelbäume sowie Bodendecker ergänzt. Ein großer Teil der Dachflächen wird mit einer **extensiven Dachbegrünung** versehen, die weiteren Flächen werden mit **Photovoltaikanlagen** ausgestattet. Diese Maßnahmen wirken sich insgesamt positiv auf die klimatischen Verhältnisse in dieser gewachsenen Siedlungslage aus. Zudem sieht die Vorhabenplanung zwei Stellplätze für Elektroautos mit E-Ladestationen und insgesamt 45 Fahrradstellplätze für Kunden und 15 für Mitarbeiter neben den neuen Eingangsbereichen vor. Der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, zudem erfolgt die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Ergebnis sind im Zuge der Planumsetzung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzungen **keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen** im Änderungsbereich zu erwarten. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die vorliegende 10. FNP-Änderung umfasst auf der vorbereitenden Planungsebene die Erweiterung der Darstellung einer Sonderbaufläche und hat im Ergebnis soweit erkennbar **keine wesentlichen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Ergänzend wird auf die Begründung zum parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 verwiesen.

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

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 10. FNP-Änderung ist durch den Planungsausschuss der Stadt Gütersloh am 12.03.2019 (DS-Nr. 48/2019) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung vom 01.04.2019 bis einschließlich 12.04.2019 durchgeführt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2019 um Stellungnahme bis zum 03.05.2019 gebeten.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien (ehemals Planungsausschuss) hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB beschlossen (DS-Nr. 406/2020). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung vom 04.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.2020 um Stellungnahme bis zum 19.02.2021 gebeten.

Parallel zur 10. FNP-Änderung wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

b) Planentscheidung

Mit der 10. FNP-Änderung und der parallel durchgeführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ verfolgt die Stadt Gütersloh i. W. das Ziel, die **zukunftsfähige Weiterentwicklung** des bereits seit vielen Jahren vorhandenen Lebensmittelmarkts planerisch abzusichern. Dem ansässigen Lebensmittelvollsortimenter soll im Rahmen der gesamtstädtischen Verträglichkeit die Möglichkeit zur Neuaufstellung und angemessenen Vergrößerung seines Marktgebäudes gegeben werden. Ein weiteres Ziel stellt die **Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der Nahversorgungsfunktion** unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Zudem dient die Planung der städtebaulichen Aufwertung des Marktstandorts und der verträglichen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange.

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

Gütersloh, im Juli 2021

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung und Bauordnung:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, 05.05.2021