



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250/3  
„Einzelhandel Rhedaer Straße“ und  
10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)**

Umweltbericht



**KORTEMEIER BROKMANN**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

---

---

Stadt Gütersloh

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250/3  
„Einzelhandel Rhedaer Straße“ und  
10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)**

Umweltbericht

---

**Vorhabenträger:**

Schenke Delikatessen GmbH & Co. KG  
Rhedaer Straße 43  
33330 Gütersloh

**Verfasser:**

Kortemeier Brokmann  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Oststraße 92, 32051 Herford

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Sonja Deutzmann  
Dipl.-Ing. Rainer Brokmann

Herford, Juli 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans.....	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Methodische Vorgehensweise für die Umweltprüfung .....	10
2.2	Wesentliche Wirkfaktoren der Planungen .....	12
2.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt .....	14
2.3.1	Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	14
2.3.1.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	14
2.3.1.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
2.3.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	17
2.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	18
2.3.2.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	18
2.3.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
2.3.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	23
2.3.3	Fläche .....	31
2.3.3.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	32
2.3.3.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
2.3.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	32
2.3.4	Boden .....	33
2.3.4.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	33
2.3.4.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
2.3.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	35
2.3.5	Wasser .....	37
2.3.5.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	37
2.3.5.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
2.3.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	38
2.3.6	Klima und Luft .....	39

2.3.6.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	39
2.3.6.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	41
2.3.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	41
2.3.7	Landschaft.....	42
2.3.7.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	42
2.3.7.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	43
2.3.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	44
2.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	45
2.3.8.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	45
2.3.8.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	45
2.3.8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen).....	46
2.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen .....	46
2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	47
2.5	Kumulative Auswirkungen .....	47
<b>3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>49</b>
3.1	Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	50
3.2	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	50
3.3	Textliche Hinweise zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	52
<b>4</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB .....</b>	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung .....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>57</b>
<b>9</b>	<b>Nachtrag zum Satzungsbeschluss .....</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>64</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Lage des Geltungsbereichs (rote Linie) für den vB-Plan Nr. 250/3 und die 10. FNP-Änderung, unmaßstäblich .....	1
Abb. 2	Ausschnitte der Darstellungen des LEP NRW (oben) und des Regionalplans (unten) im Bereich der Planflächen, unmaßstäblich .....	6
Abb. 3	Bestehende (links) und durch die 10. Änderung geplante (rechts) Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP 2020) der Stadt Gütersloh, unmaßstäblich.....	6
Abb. 4	Darstellung des im Bereich der Planflächen bestehenden Planungsrechts (STADT GÜTERSLOH 2020), unmaßstäblich verändert.....	7
Abb. 5	Aktuelle Nutzungsstrukturen mit bestehendem Nahversorger und Stellplatzanlagen.....	20
Abb. 6	Aktuell brachliegende Fläche im Bereich der Erweiterungsplanung.....	21
Abb. 7	Ausschnitt aus der Bodenkarte (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020) im Bereich der Planungen (schwarze Grenze), unmaßstäblich .....	34
Abb. 8	Ausschnitt aus den Darstellungen des „Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplanung“ (Karte II, unmaßstäblich) für den Regierungsbezirk Detmold (LWL 2017) .....	45

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Übersicht potenzieller Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung.....	13
--------	--------------------------------------------------------------------------------	----

## ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Bekanntes Vorkommen planungsrelevanter Arten im Messtischblatt der TK25 Nr. 4116, Quadrant 1	
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 zum BauGB erfolgt nachstehend eine kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans. Diese beinhalten eine Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

Die Stadt Gütersloh plant im südwestlichen Stadtteil Kattenstroth zwischen der Rhedaer Straße im Nordwesten und der Bahntrasse Ruhrgebiet-Berlin im Südosten die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll für die gleiche Gebietskulisse die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) durchgeführt werden. Beide Verfahren beziehen sich auf den gleichen Geltungsbereich in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha (siehe Abb. 1).



**Abb. 1** Lage des Geltungsbereichs (rote Linie) für den vB-Plan Nr. 250/3 und die 10. FNP-Änderung, unmaßstäblich

Insgesamt zielen die Planungen darauf ab, dem vor Ort bereits seit über 40 Jahren bestehenden qualifizierten Nahversorger zu ermöglichen, sich zu modernisieren, zukunftsfähig aufzustellen bzw. den Standort an das verändernde Verbraucherverhalten anzupassen. Das der Stadt vorliegende Planvorhaben beinhaltet insbesondere eine Markterweiterung in Richtung Nordosten bis an den angrenzend bestehenden Getränkemarkt heran. Dadurch kann die vorhandene Baulücke entlang der Bahntrasse geschlossen und die bisher ungeordnete Fläche einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Zusätzlich

sollen nordwestlich der Markterweiterung das Angebot an Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter und das Angebot an Fahrradstellplätzen erweitert werden, die durch eine neue Ein- und Ausfahrt von der Rhedaer Straße für Mitarbeiter ergänzt wird. Die örtlich bestehende Stellplatzanlage soll ebenfalls angepasst werden. Im Inneren des Gebäudes werden u. a. große Erschließungsflächen als sogenannte „Mall“ neu eingerichtet. Gastronomie und Produktionsbereiche werden erweitert. Dadurch wird die Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt von derzeit 2.480 m<sup>2</sup> auf insgesamt 3.415 m<sup>2</sup> (inklusive Erschließungsflächen) vergrößert.

Schon heute wird das Plangebiet flächendeckend über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250 „Wiedenbrücker Straße / Alter Westring / Rhedaer Straße“ (Ursprungsplan) sowie Nr. 250/1 und Nr. 250/2 „SB-Markt Rhedaer Straße“ abgedeckt. Diese setzen die Flächen des Marktstandorts weitgehend gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sowie als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest.

Die Überplanung der Flächen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) gemäß § 12 BauGB ermöglicht eine projektbezogene Festlegung von Planinhalten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten. Wesentliche Planungsziele und -inhalte sind neben der Modernisierung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet eines gewachsenen Siedlungsgefüges u. a. auch die städtebauliche Aufwertung bisher ungeordneter, nicht sinnvoll ausgenutzter und im Wesentlichen brach liegender Flächen und die angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der örtlich bestehenden Gemengelage.

Dazu soll zukünftig als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über den vB-Plan Nr. 250/3 fast flächendeckend ein „Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß textlichen Festsetzungen“ festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet eine kleine Teilfläche an der Rhedaer Straße, wo eine Trafostation mit angegliederter Ladestation für Elektrofahrzeuge besteht. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksanteile sowie Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen konkret verortet und entsprechend kenntlich gemacht. Zudem werden die zulässigen Gebäudehöhen, das Maß der zwingend bzw. zulässigen Vollgeschosse sowie eine für die Flächenausnutzung zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Letztere darf im Hinblick auf die bestehenden Flächennutzungen und die Zielsetzung einer möglichst effektiven baulichen Ausgestaltung des

zentralen Siedlungsbereichs bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 überschritten werden. Ausgeschlossen sind Versiegelungen innerhalb der in den Randbereichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bindung für deren Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zusätzlich wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt, dass anteilig die Dachflächen der im Plangebiet gelegenen Gebäude in einer Größenordnung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> zu begrünen sind. Konkretisierungen erfolgen im VEP und Durchführungsvertrag sowie in der Baugenehmigung.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vB-Plans Nr. 250/3 zielt die im Parallelverfahren durchgeführte 10. FNP-Änderung der Stadt Gütersloh auf eine flächendeckende Darstellung der Planflächen als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel: Nahversorger (S<sub>n</sub>)“ ab. Derzeit wird diese bereits in weiten Teilen bestehende Darstellung noch durch die Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ ergänzt.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung der Stadt Gütersloh entsprechen. Mit dem Inkrafttreten des neuen vB-Plans Nr. 250/3 werden die heute in der Örtlichkeit bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 überlagernd ersetzt.

Insgesamt kommen die Planungen zudem aufgrund der Lage im Zusammenhang bebauter Bereiche und der bereits in weiten Teilen vorhandenen Überbauungen / Versiegelungen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB nach. Sie entsprechen dem Ziel, möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. vordringlich die Möglichkeit von Nachverdichtung etc. zur Innenentwicklung zu überprüfen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zusätzlich wurde mittels einer Verträglichkeitsanalyse (DR. LADEMANN UND PARTNER 2017) gutachterlich festgestellt, dass die Planungen mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh (vom Rat der Stadt Gütersloh im September 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB beschlossen) vereinbar sind.

Unabhängig davon ist im Zusammenhang mit den genannten Planungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Die einzelnen Arbeitsschritte der Umweltprüfung sind vollumfänglich in das Bauleitplanverfahren integriert. Gemäß § 2a

Abs. 2 BauGB<sup>1</sup> werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB dokumentiert, der einen gesonderten Teil der Planbegründung bildet.

Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden wird der vorliegende Umweltbericht gemäß der „Abschichtungsregelung“ des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowohl für die Aufstellung des vB-Plans Nr. 250 / 3 als auch die 10. Änderung des FNP 2020 der Stadt Gütersloh gemeinsam erstellt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem gleichzeitig geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans**

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zum BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und Belange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, im Umweltbericht darzustellen. In diesem Zusammenhang ergeben sich die Ziele des Umweltschutzes mit allgemeiner Gültigkeit insbesondere aus den europäischen und deutschen Gesetzgebungen. Besonders hervorzuheben sind hier

- die Bestimmungen zum europäischen Arten- und Gebietsschutz [Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-R)],
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung [§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)],
- die Bestimmungen zum Artenschutz [§§ 7, 44 und 45 BNatSchG],
- die Vorgaben des Umweltschadengesetzes (USchadG) in Verbindung mit dem BNatSchG
- die Belange des Bodenschutzes [§ 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG)],
- die Belange des Gewässerschutzes einschließlich der Anforderung zur Rückhaltung und zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser [Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG)],
- die Belange des Immissionsschutzes [Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den entsprechenden Rechtsverordnungen bzw. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)],
- die Belange des Forstes [Landesforstgesetz (LFoG NRW)] und

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- der Denkmalpflege [Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG)].

Auf die in den genannten Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und Belange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden, wird in den einzelnen Unterpunkten des Kap. 2 im Umweltbericht eingegangen.

Zudem werden nachstehend die für den Bauleitplan relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachplänen etc. für den Raum ableiten lassen, dargestellt. Es wird beschrieben, wie diese Ziele und Belange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden.

### **Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (LEP NRW (2017)) wird die Stadt Gütersloh als ein Mittelzentrum eingestuft (siehe Abb. 2 links). Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Bielefeld. Die Planflächen liegen innerhalb der Darstellung „Siedlungsraum“, die den Stand der Regionalplanung vom 01.01.2015 abbildet und sich auch im Umfeld weiter fortsetzt.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 21 (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004) sind die Planflächen dementsprechend als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt (siehe Abb. 2 rechts). Die gleiche Darstellung setzt sich angrenzend fort. Die westlich verlaufende B 61 (Westring) dient als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr, die südliche Bahntrasse Ruhrgebiet-Berlin als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“.

Die Kartendarstellung des derzeitigen Entwurfs zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2020 zeigt für den Bereich keine Änderungen (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2020).

Im Ergebnis einer Verträglichkeitsanalyse ist laut Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters (DR. LADEMANN UND PARTNER 2017) eine städtebauliche Vereinbarkeit der geplanten Markterweiterung gegeben. Angesichts der über den vB-Plan abgedeckten Planinhalte und der weiteren Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird zudem den Bedingungen der Bezirksregierung Detmold nachgekommen (u. a. Beschränkung der Verkaufsfläche auf 3.415 m<sup>2</sup>), die im Zuge der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) formuliert wurden (Schreiben vom 02.08.2018). Details zu diesen Zusammenhängen sind der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 3.3) zu entnehmen.

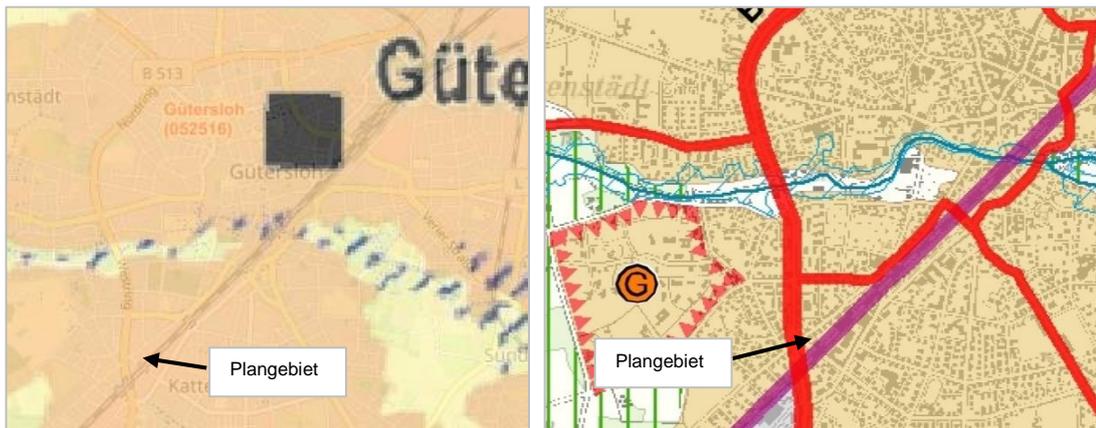


Abb. 2 Ausschnitte der Darstellungen des LEP NRW (oben) und des Regionalplans (unten) im Bereich der Planflächen, unmaßstäblich

### Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Gütersloh stellt die Planflächen bereits in weiten Teilen als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel: Nahversorger (S<sub>n</sub>)“ dar (siehe Abb. 3 links). Übrige Teilbereiche sind als Gemischte Bauflächen dargestellt.

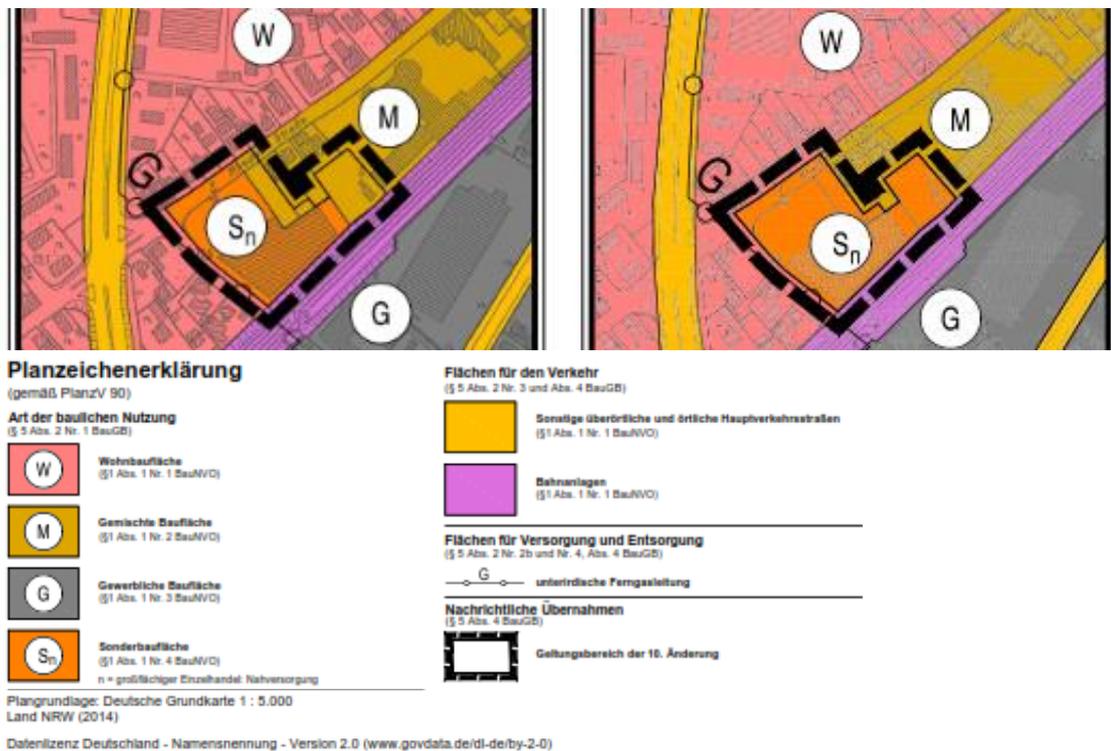
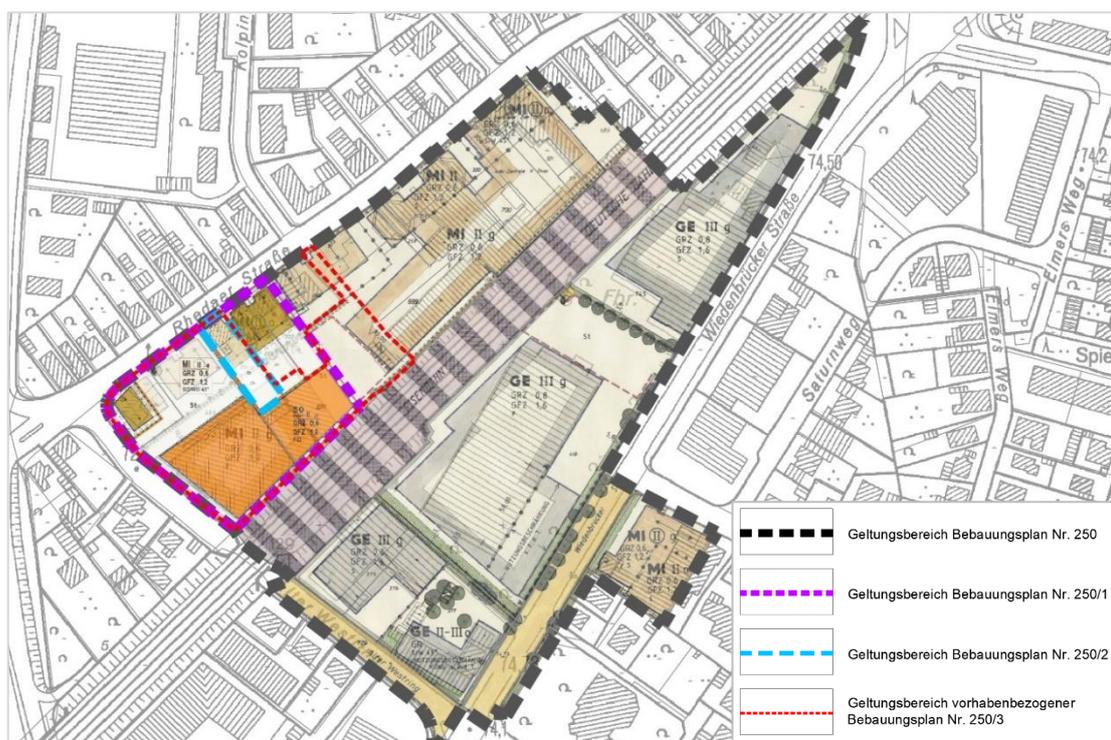


Abb. 3 Bestehende (links) und durch die 10. Änderung geplante (rechts) Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP 2020) der Stadt Gütersloh, unmaßstäblich

Zusätzlich werden die Planflächen über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250 „Wiedenbrücker Straße / Alter Westring / Rhedaer Straße“ (Ursprungsplan) sowie Nr. 250/1 und Nr. 250/2 „SB-Markt Rhedaer Straße“ abgedeckt (siehe Abb. 4). Diese setzen die Flächen des Marktstandorts weitgehend gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest (GRZ 0,6). Auch die Stellplatzanlagen sind entsprechend abgesichert. Ausnahmen bilden die bestehenden Stellplatzflächen im westlichen Kreuzungsbereich zwischen Rhedaer Straße und Altem Westring (Flurstück 464 tlw.). Diese sind über den Bebauungsplan Nr. 250/1 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (GRZ 0,6) festgesetzt. Ebenfalls als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ist der geplante Erweiterungsbereich im Osten festgesetzt, der noch über den Ursprungsplan (B-Plan Nr. 250) abgedeckt ist und aktuell brach liegt.



**Abb. 4** Darstellung des im Bereich der Planflächen bestehenden Planungsrechts (STADT GÜTERSLOH 2020), unmaßstäblich verändert

Die 10. FNP-Änderung zielt auf die flächendeckende Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel: Nahversorger (S<sub>n</sub>)“ (siehe Abb. 3 rechts) ab. Über den vB-Plan Nr. 250/3 soll als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fast flächendeckend ein „Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß textlicher Festsetzungen“ festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet eine kleine Teilfläche an der Rhedaer Straße, wo eine Trafostation mit angegliederter Ladestation für Elektrofahrzeuge besteht. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksanteile sowie Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen konkret verortet und entsprechend kenntlich gemacht. Zudem werden die zulässigen Gebäudehöhen, das Maß der zwingend bzw. zulässigen Vollgeschosse sowie eine für die Flächenausnutzung zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Letztere darf im Hinblick auf die bestehenden Flächennutzungen und die Zielsetzung einer möglichst effektiven baulichen Ausgestaltung des zentralen Siedlungsbereichs bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 überschritten werden. Ausgeschlossen sind Versiegelungen innerhalb der in den Randbereichen überlagernd festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bindung für deren Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zusätzlich wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt, dass anteilig die Dachflächen der im Plangebiet gelegenen Gebäude in einer Größenordnung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> zu begrünen sind. Konkretisierungen erfolgen im VEP und Durchführungsvertrag sowie in der Baugenehmigung.

Im Hinblick auf beide Bauleitplanverfahren werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung der Stadt Gütersloh entsprechen. Mit dem Inkrafttreten des neuen vB-Plans Nr. 250/3 werden die heute in der Örtlichkeit bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 überlagernd ersetzt.

### **Landschaftsplanung, Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche**

Die innerstädtischen Planflächen liegen außerhalb der Grenzen eines Landschaftsplans. Vor Ort sind weder Schutzgebiete ausgewiesen noch liegen innerhalb der Planflächen Hinweise auf naturschutzfachlich wertvolle Bereiche vor. Gleiches gilt für die angrenzenden Bereiche, die ebenfalls durch bestehende Bebauungen und Siedlungsstrukturen geprägt sind. Erst im Abstand von gut 650 m südwestlich beginnt das im Kreis Gütersloh weiträumig per Verordnung festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „LSG Gütersloh (LSG-3914-001)“ (LANUV NRW 2020).

Folglich wird durch die Planungen keine Betroffenheit naturschutzfachlich wertvoller Bereiche wie Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Natura 2000-Gebieten, gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen, Biotopkataster-, Biotopverbund- oder auch lokalen Katasterflächen ausgelöst.

### **Wasserwirtschaft**

Im direkten Plangebiet sind keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Auch berichtspflichtige Gewässer im Sinne der EU-WRRL liegen in der Örtlichkeit nicht vor (MKULNV NRW 2020), sodass im Rahmen der Planungen keine weiteren Vorgaben aus Bewirtschaftungsplänen etc. zu berücksichtigen sind.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Der Vorhabensbereich liegt im bebauten innerstädtischen Innenbereich und zeigt weder land- noch forstwirtschaftliche Nutzungen.

### **Bau- und Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Auch Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Sollten davon abweichend bei späteren Bodenarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) getätigt werden, sind diese gem. §§ 15, 16 DSchG unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen. Die Entdeckung ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Altlasten und Hinweise auf Kampfmittelvorkommen**

Im Rahmen der Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Fachbereichs Ordnung der Stadt Gütersloh per Stellungnahme vom 13.01.2021 informiert, dass das Plangebiet zwischenzeitlich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg überprüft worden ist. Dabei wurden ein Blindgänger-Verdachtspunkt und eine Bombardierung festgestellt (Aktenzeichen 22.05.01.01(57-02-11283)). Der Blindgänger-Verdachtspunkt (Nr. 14300) befindet sich unter dem bereits vorhandenen Gebäude des Lebensmittelmarktes. Vor einem möglichen Abriss des Gebäudes muss mit dem Fachbereich Ordnung wegen der weiteren Vorgehensweise Kontakt aufgenommen werden. Zusätzlich gilt aufgrund der früheren Bombardierung, dass die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Vorfeld zu sondieren sind. Für weitere Maßnahmen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Fachbereich Ordnung vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unabhängig davon gilt, dass grundsätzlich die Belange des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. BBodSchG sowie der BBodSchV und dem LBodSchG) zu berücksichtigen sind. Neben einem möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gehört dazu auch, dass z. B. bei Entdeckungen, die auf Kontaminationen hindeuten, die Erdarbeiten umgehend einzustellen sind und die zuständige Kreisverwaltung zu verständigen ist.

## **2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung**

### **2.1 Methodische Vorgehensweise für die Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen für

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Im Weiteren wird im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung gemäß Nr. 2a der Anlage 1 zum BauGB für die einzelnen Belange eine Darstellung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) vorgenommen (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden). Ergänzend dazu wird gemäß Nr. 2a der Anlage 1 des BauGB die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufgezeigt („Nullvariante“), soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine solche Abschätzung grundsätzlich nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden kann, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern auch die Folge großräumiger, politischer oder gesellschaftlicher Prozesse sein können.

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zum BauGB erfolgt im Weiteren eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Soweit möglich, sind hierzu insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a–i BauGB zu beschreiben. Unter Berücksichtigung der mit dem jeweiligen Planverfahren verfolgten Ziele und räumlichen Lage des Plangebiets zählen hierzu u. a. mögliche erhebliche Auswirkungen infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens – soweit relevant – einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels oder auch
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Für die prognostizierten Auswirkungen werden gemäß Nr. 2c Anlage 1 zum BauGB Maßnahmen entwickelt und beschrieben, mit denen festgestellte erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder – soweit möglich – ausgeglichen werden sollen. Gleiches betrifft gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Gemäß Nr. 2d Anlage 1 zum BauGB werden zudem in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl zu beschreiben.

Darüber hinaus ist gemäß Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB vorzunehmen. Sofern in diesem Zusammenhang eine Relevanz für das Planvorhaben besteht, können dabei zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden. Soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.

Weiterhin werden gemäß Nr. 3a-d der Anlage 1 zum BauGB folgende Inhalte bearbeitet:

- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse),
- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben anhand dieser Anlage,
- d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Summe auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Zudem beschränkt sich die Umweltprüfung bei Bauleitplanverfahren, die zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführt werden, gemäß der „Abschichtungsregelung“ des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund beziehen sich die Betrachtungen in der vorliegenden Unterlage schwerpunktmäßig auf die verbindlichen Festsetzungen des vB-Plans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“. Nur so weit darüber hinaus andere bzw. additive Auswirkungen durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) erkennbar sind, werden diese explizit benannt und ergänzend bearbeitet.

## **2.2 Wesentliche Wirkfaktoren der Planungen**

Die durch die Aufstellung des vB-Plans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“ einschließlich der 10. FNP-Änderung der Stadt Gütersloh zu erwartenden Umweltauswirkungen lassen sich im Wesentlichen in anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterteilen. Diese können sich temporär oder auch langfristig auf die verschiedenen Belange des Umweltschutzes auswirken. Dementsprechend haben insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase Relevanz für die Planungen.

Die nachfolgende Tabelle liefert in diesem Zusammenhang eine standardisierte Übersicht einzelner Vorhabenbestandteile und absehbar entstehender Wirkfaktoren für die potenziell betroffenen Belange. Diese Übersicht dient nicht zuletzt der Ableitung der erforderlichen Prüfkriterien im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Ableitung des erforderlichen Untersuchungsrahmens, kann aber unter Berücksichtigung der baulich bereits stark überprägten Bestandssituation und innerstädtischen Lage deutlich eingegrenzt werden.

**Tab. 1 Übersicht potenzieller Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Vorhabenbestandteile	Wirkfaktoren	Potenziell betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des Menschen und seiner Gesundheit
<b>baubedingt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustelleneinrichtungen</li> <li>• Bauwerksgründungen</li> <li>• Baustellenbetrieb</li> <li>• Einfriedungen</li> <li>• Beleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Flächenbeanspruchung</li> <li>• Biotopverlust / -degeneration</li> <li>• Beeinträchtigung / Zerschneidung von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Fläche</li> <li>• Boden</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Erschütterungen / Bodenvibration durch Baustellenbetrieb und -verkehr</li> <li>• Beunruhigungen und Belästigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Eingriffe / Veränderungen für Grundwasserstände und den Wasserhaushalt</li> <li>• Verunreinigung von Boden, Wasser und Luft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Klima und Luft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre visuelle und akustische Störungen (Lärm und Licht), Blendwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Landschaft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Staub- und Schadstoffimmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>• Klima und Luft</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
<b>anlagebedingt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• visuelle räumliche Veränderungen</li> <li>• veränderte Beleuchtungen</li> <li>• Fäll- und Rodungsarbeiten</li> <li>• Abrissarbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• visuelle und akustische Störungen (Lärm und Licht), Blendwirkungen</li> <li>• Beeinträchtigung angestammter Lebensräume durch Anlockungseffekte oder auch Vergrämung lichtempfindlicher Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Klima und Luft</li> </ul>
<b>betriebsbedingt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche Verstärkung bestehender Störungen und Immissionen durch Betriebstätigkeiten, Ziel- und Quellverkehre, Menschen etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung / Beunruhigung und Vergrämung durch veränderte / verstärkte Lärm- und Lichtimmissionen / Blendwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>

Vorhabenbestandteile	Wirkfaktoren	Potenziell betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des Menschen und seiner Gesundheit
<ul style="list-style-type: none"> <li>• veränderte / neue Beleuchtungen</li> <li>• zusätzliche Schadstoffeinträge etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadstoffablagerungen und Luftverschmutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Klima und Luft</li> </ul>

### **2.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt**

Im Umweltbericht ist im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Nr. 2a und 2b der Anlage 1 zum BauGB mittels einer Darstellung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) sowie einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung für die einzelnen Belange vorzunehmen.

Nachstehend erfolgen diese Beschreibung und Bewertung sowohl für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch für die Belange des Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt.

#### **2.3.1 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Im Hinblick auf die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen lassen sich die planungsrelevanten Werte und Funktionen den Teilkriterien Wohnen und (landschaftsbezogene) Erholung zuordnen. Dabei stehen die Belange des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit in engem Zusammenhang mit den übrigen Umweltbelangen, die durch europäische und nationale Ziele des Umweltschutzes geschützt werden. Allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind sauberes Trinkwasser, saubere Luft, unbelastetes Klima sowie die Möglichkeiten der landschaftsbezogenen Erholung. Daneben spielt unter anderem auch die Bereitstellung von adäquaten Flächen für Wohnen und Freizeit / Erholung eine wichtige Rolle für das Wohlbefinden des Menschen.

##### **2.3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

Die Planflächen werden bereits überwiegend durch den vor Ort seit über 40 Jahren bestehenden Lebensmittelmarkt geprägt (Gebäude, Stellplatzflächen, Umfahrten etc.).

Wohnbebauungen / -nutzungen sind innerhalb der Planflächen nicht vorhanden, grenzen aber im unmittelbaren Nahbereich sowohl entlang der Rhedaer Straße als auch der Straße Westring an. Die drei Wohngebäude entlang der Rhedaer Straße, die vom Geltungsbereich

der vorliegenden Planungen umschlossen werden, sind über den Bebauungsplan Nr. 250/1 sowie den Ursprungsplan Nr. 250 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In einem der Gebäude ist im Erdgeschoss sowie in einem eingeschossigen Anbau eine Pizzeria untergebracht. Als Immissionsrichtwerte sind hier gem. TA-Lärm 60 dB(A) tags und 45dB(A) nachts anzusetzen (siehe unten).

Für weitere umliegende (Wohn)Bebauungen liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Eine Einstufung in den baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist jedoch gegeben. In diesen Bereichen geht die Stadt in Bezug auf die Immissionsschutzbelange im Bestand von einem sogenannten faktischen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Dies entspricht der Herangehensweise der Abwägungen im Hinblick auf die vor Ort bereits rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen. Insbesondere die homogen stadtbildprägenden zweigeschossigen Wohnhäuser beidseits der Rhedaer Straße bestehen bereits seit den 1920er / 1930er Jahren, während sich der Lebensmittelmarkt 1977 an diesem Standort niedergelassen hat. Diese gewachsene Nachbarschaft existiert somit seit über 40 Jahren.

Südöstlich der den Vorhabenbereich begrenzenden Bahntrasse schließen sich beidseits des Alten Westrings Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO an.

Die nachstehende Tabelle liefert die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Zusätzlich gehen daraus die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnungen) hervor, die im Rahmen der Abwägung und Bewertung von Lärmschutzmaßnahmen ergänzend und orientierungsgebend hinzugezogen werden können.

<b>Orientierungswerte der DIN 18005 / Beiblatt 1</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
Allgemeine und Reine Wohngebiete (WA und WR)	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorfgebiete und Mischgebiete (MD und MI)	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	55 dB(A)
<b>Immissionsrichtwerte der TA-Lärm</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)
Kerngebiete (MK), Dorf- und Mischgebiete (MD und MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
<b>Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
Reine und Allgemeine Wohngebiete (WA und WR), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59 dB(A)	49 dB(A)
Kerngebiete (MK), Dorf- und Mischgebiete (MD und MI)	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	69 dB(A)	59 dB(A)

Dabei ist für die Örtlichkeit zu berücksichtigen, dass schon heute deutliche Vorbelastungen durch die bestehenden Kfz-Verkehre auf dem westlich verlaufenden Westring (B 61) und auf der Rhedaer Straße vorhanden sind. Zusätzlich gehen auch von den heutigen Standortnutzungen Vorbelastungen durch Ziel- und Quellverkehre, Lüftungen, Parkplatznutzungen etc. aus. Weitere Vorbelastungen sind durch den Schienenverkehr auf der südwestlich verlaufenden Bahntrasse gegeben.

Vor diesem Hintergrund wurde im Hinblick auf die möglichen vorhabenbezogenen Auswirkungen durch die Stadt die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung, von Verkehrsuntersuchungen sowie einer lichttechnischen Stellungnahme beauftragt.

Die Verkehrszählungen fanden am 10. und 11. Juli 2019 im Bereich der bestehenden Zu- und Abfahrten des Marktstandortes statt und wurden jeweils im Zeitraum zwischen 6:00 – 22:00h durchgeführt, innerhalb dessen aufgrund der bestehenden Ladenöffnungszeiten (7:00 – 21:00h) mit betriebsbedingten Kunden- und Beschäftigungsverkehren zu rechnen ist. Insgesamt wurden 4.900 Kundenbewegungen gezählt, von denen 3.100 motorisiert waren. Die übrigen Kunden (rund 37 %) kamen zu Fuß. Die höchsten Verkehrsbelastungen wurden am Nachmittag zwischen 16:15 – 17:15h ermittelt. Probleme bei der Abwicklung der örtlichen Verkehre im Übergang zum öffentlichen Straßenraum wurden jedoch zu keiner Zeit festgestellt (RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2020).

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden seitens der AKUS GmbH (2020) die mit der Umsetzung der Planungen zu erwartenden Belastungen für die im Umfeld des Plangebiets gelegenen relevanten Immissionsorte geprüft. Berücksichtigung fanden die wesentlichen Geräuschquellen Warenanlieferung, Kälte- und Lüftungstechnik, Einkaufswagensammelstellen, Stellplatznutzung und Müllentsorgung. Im Ergebnis zeigte sich, dass im Bereich der betrachteten relevanten Immissionsorte schon heute die Beurteilungspegel durch den Betrieb des Marktes – auch ohne die Umsetzung jetzt vorgesehener Erweiterungsplanungen – teilweise oberhalb der Richtwerte für WA-Gebiete liegen. Insgesamt werden jedoch die MI-Richtwerte, die im Sinne des BauGB gesundes Wohnen immer noch gewährleisten, mit einer Ausnahme an allen relevanten Wohnlagen sowohl tags als auch nachts eingehalten (AKUS GMBH 2020). Die genannte Ausnahme bildet Immissionsort I11 (Rhedaer Straße Nr. 37). Da die hier ermittelten MI-Richtwertüberschreitungen um 2 dB(A) tags bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 250/2 erkannt und durch entsprechende vertragliche Regelungen behoben wurden, haben die im Gutachten dargestellten Werte für die vorliegenden Planungen keine weitere Relevanz mehr. Vorausgesetzt werden die ebenfalls im Gutachten formulierten technischen konfliktminimierenden Maßnahmen wie die Gestaltung der Stellplatzanlagen mit Asphalt oder einem fugenfreien Pflaster (AKUS GMBH 2020).

Ergänzend wurden die lichttechnischen Auswirkungen durch die Kfz-Bewegungen aufgrund der Kfz-Scheinwerfer der Kunden-Pkw auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des geplanten Bauvorhabens geprüft. Im Ergebnis wurde dabei unter Berücksichtigung des

§ 50 STVZO, der die Rahmenbedingungen für die Verwendung von Abblendlicht im Straßenverkehr regelt, keine Überschreitungen der anzusetzenden Immissionswerte feststellt (UPPENKAMP UND PARTNER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ 2020).

Mit Blick auf (landschaftsbezogene) Erholungsfunktionen zeigt der innerstädtische Standort keine Bedeutung.

### **2.3.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich kurzfristig nicht wesentlich verändern. Angesichts der über den Flächennutzungsplan bestehenden Darstellungen, die über die Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 in verbindliches Planungsrecht umgesetzt wurden (siehe Kap. 1.2), ist vor Ort grundsätzlich eine überwiegende Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel möglich, die randlich durch mischgebietstypische Nutzungen ergänzt werden können.

### **2.3.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Die angestrebte bauliche Neuordnung der Planflächen zielt auf eine Stärkung und anteilige Erweiterung des örtlich bestehenden Nahversorgers ab. Die diesbezüglichen baubedingten Auswirkungen (Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen) sind zeitlich begrenzt, sodass diese bei einer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine nachhaltig negativen Auswirkungen für die im Raum bestehenden Wohnfunktionen darstellen und als nicht erheblich eingestuft werden. Anlagebedingt sind ebenfalls keine verfahrenskritischen Sachverhalte bzw. erheblich negativen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen zu erwarten. Diese werden annähernd mit der Bestandssituation vergleichbar sein.

Damit bleibt zu überprüfen, inwiefern unter Einbezug vorhandener Vorbelastungen für die im Raum bestehenden Wohnbebauungen langfristig gesehen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB aufgrund der zukünftigen Betriebstätigkeit gewährleistet werden kann. Grundsätzlich gilt angesichts der bestehenden Nutzungen, der innerstädtischen Lage und der am Standort und seinem Umfeld gewachsene Gemengelage, dass vor Ort die Pflicht einer gegenseitigen Rücksichtnahme besteht sowie die vorhandenen Immissionen als Vorbelastung zu tolerieren sind. Bzgl. dieser Vorbelastungen wurden im Rahmen der für die vorliegenden Planungen eingeholten schalltechnischen Untersuchung und einer lichttechnischen Stellungnahme keine Richtwertüberschreitungen festgestellt, die gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB (Mischgebietswerte werden eingehalten) im Bereich der umliegenden relevanten Immissionsorte infrage stellen (siehe Kap. 2.3.1.1). In Bezug auf den Immissionsort I11 (Rhedaer Straße Nr. 37) wird vorausgesetzt, dass die im Zuge des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 250/2 formulierten Maßnahmen gegeben sind. Die vorliegende Planung löst laut Gutachten in der summierten Betrachtung aller

Einflussquellen keine immissionsrelevante Veränderung der gegebenen schalltechnischen Situation aus. Dementsprechend werden im Ergebnis im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen dazu getroffen. Details zu weiteren betriebsbedingten Regelungen sowie der technischen Umsetzung einzelner Parameter etc. werden im Zuge der Baugenehmigung konkretisiert und verbindlich geregelt.

Auch im Hinblick auf mögliche vorhabenbedingte Verkehrszunahmen und darüber ausgelöste Belastungen für den Standort und sein Umfeld zeigt sich unter Berücksichtigung der zukünftig geänderten Erschließungssituation (zusätzliche Zu- / Abfahrt im Nordosten) und der ergänzenden Stellplatzanlage, dass die leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Standorts auch bei einer worst-case-Betrachtung weiterhin in sehr guter Qualität gewährleistet werden kann. Insgesamt wird laut Gutachter das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Planrealisierung weiterhin im unteren Bereich der in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) aufgeführten typischen Frequentierungswerte von Sammelstraßen (400 – 800 Kfz/h) liegen (RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2020).

### **2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bilden den biotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Ihre Betrachtung bezieht sich im Wesentlichen auf international und national ausgewiesene Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, bedeutende Biotop- und Nutzungsstrukturen und auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bzw. Fragestellungen. Ergänzend werden – soweit möglich – bei der Beurteilung der biologischen Vielfalt die genetische Variation innerhalb einzelner Arten, die Artenvielfalt und die Biotop- bzw. Ökosystemvielfalt beurteilt.

#### **2.3.2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

##### **Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche**

Die innerstädtischen Planflächen liegen außerhalb der Grenzen eines Landschaftsplans. Schutzgebietsausweisungen oder Hinweise auf naturschutzfachlich wertvolle Bereiche liegen innerhalb der Planflächen nicht vor. Gleiches gilt für angrenzende Bereiche, die ebenfalls durch bestehende Bebauungen und Siedlungsstrukturen geprägt sind und keine naturschutzfachlich sensiblen Strukturen zeigen.

##### **Pflanzen / Biotop- und Nutzungsstrukturen**

Insgesamt liegen die Planflächen im Landschaftsraum „Gütersloher Sandebene (LR-IIIa-063)“, die zu der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland (NR-540)“ gehört (LANUV NRW 2020). Die Gütersloher Sandebene umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Gütersloh mit seinem Zentrum und den umliegenden Stadtteilen. Das flachwellige Gelände ist schwach nach Südwest geneigt und liegt zwischen 65 – 95 m ü. NN. An natürlichen Waldgesellschaften dominieren Buchen-Eichenwälder in verschiedener Ausprägung. Auf

höher gelegenen sandigen und trockenen Standorten stocken bodensaure Eichenwälder und Eichen-Birkenwälder, die Bachtäler sind natürliche Standorte von Eichen-Hainbuchenwäldern, Traubenkirschen-Erlen-Eschenwäldern und Erlenbrüchen. Der Landschaftsraum wird von den Emszuflüssen Lutter und Dalke mit ihren Nebenbächen entwässert (LANUV NRW 2020).

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen vor Ort (Stand Sommer 2018) sind sowohl innerhalb der innerstädtisch gelegenen, ca. 1,1 ha umfassenden Planfläche als auch in dem angrenzenden Umfeld bereits durch vorhandene Siedlungsstrukturen überprägt und fast flächendeckend versiegelt. Neben den Gebäudekomplexen des vorhandenen Nahversorgers sowie den dazugehörigen Stellplatzanlagen, Umfahrten etc. umfasst der Vorhabenbereich nur kleinräumig gärtnerisch angelegte Grünflächen (siehe Abb. 5). Dazu zählen Schnittheckenelemente aus Hainbuchen entlang der umgebenden Straßen, einzelne Pflanzbeete mit Bodendeckern, Jungwuchs von Einzelbäumen (Zierkirsche) innerhalb der Stellplatzanlage und ein kleiner Gartenabschnitt mit Rasen und einigen Sträuchern. Der für den Lebensmittelmarkt geplante Erweiterungsbereich im Nordosten (siehe Abb. 6), der bisher über den Bebauungsplan Nr. 250/1 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (GRZ 0,6) festgesetzt ist, liegt derzeit brach und zeigt keine relevanten Nutzungen. Diese Teilflächen sind ebenfalls versiegelt bzw. anteilig geschottert und werden regelmäßig befahren.

Damit zeigen die Planflächen bereits im Bestand in der Summe einen sehr hohen Versiegelungsgrad wie er im Hinblick der örtlich festgesetzten GRZ von 0,6 möglich ist (Versiegelungsgrad bis 80 %).

Angrenzende Flächen sind ähnlich stark durch Siedlungsnutzungen überprägt. Sie zeigen eine Gemengelage aus Bebauungen mit unterschiedlichen Nutzungen. Südöstlich verläuft in Hochlage auf einem Wall mit Brombeergebüsch die Bahntrasse Ruhrgebiet-Berlin. Südöstlich davon schließen sich Gewerbeflächen an.

Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der Planflächen ist im Bestand nicht gegeben. Ein Vorkommen seltener bzw. besonders oder streng geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und ist angesichts der innerstädtischen Lage und bestehenden Siedlungsnutzungen auszuschließen.



Abb. 5 Aktuelle Nutzungsstrukturen mit bestehendem Nahversorger und Stellplatzanlagen



**Abb. 6**      **Aktuell brachliegende Fläche im Bereich der Erweiterungsplanung**

### **Tiere**

Anhand der örtlichen Biotop- und Lebensraumausstattung kann bereits eine gute Vorabschätzung durchgeführt werden, welche Arten und Artengruppen im Wirkraum des Vorhabens vorkommen könnten. Bei einer solchen Vorabschätzung geht es zum einen um das Arteninventar insgesamt, welches den ökologischen Wert des Plangebietes widerspiegelt, zum anderen aber insbesondere auch um solche Arten, die gemäß § 7 BNatSchG besonders und streng geschützt sind. Ergänzend dazu wurde in NRW seitens des LANUV NRW eine fachliche Auswahl von Arten vorgenommen („planungsrelevante Arten“), die bei Planvorhaben besonders zu berücksichtigen sind (LANUV NRW 2019).

Bei einer solchen Abschätzung und Eingrenzung des zu erwartenden Artenspektrums unterstützen neben dem Wissen über die spezifischen Habitat- und Lebensraumansprüche auch die Datensammlungen anerkannter Fachinformationssysteme des LANUV NRW.

Dabei ist für die Strukturen der Vorhabenkulisse und ihrer Habitateignung zu relativieren, dass es sich um einen nur ca. 1,1 ha großen, in den Siedlungsraum eingebundenen und stark anthropogen überprägten Bereich handelt. Angesichts der fast fehlenden Strukturen mit möglicher Habitateignung und den schon im Bestand hohen Störeinflüssen ist das mögliche Lebensraumpotenzial stark eingeschränkt bzw. kaum vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich die mögliche Tierartenzusammensetzung auf einzelne wenige Individuen von weit verbreiteten störungsunempfindlichen „Allerweltsarten“ einschränken lässt, die aufgrund ihrer Häufigkeit in NRW als „ungefährdet“ gelten. So sind beispielsweise Einzeltiere von ubiquitären Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster oder Kohlmeise sowie Kleinsäugetern wie Mäuse, Igel, Kaninchen etc. denkbar, die möglicherweise in den von den Planflächen abgewandten, rückliegenden Gärten umliegender Bebauungen Rückzugsnischen finden. Den von Straßen umgebenen Planflächen selbst ist hingegen auch für solche häufigen Arten aufgrund des Fehlens von Rückzugsnischen (siehe Abb. 5 und Abb. 6) keine besondere bzw. essenzielle Bedeutung als (Teil-) Lebensraum zuzuschreiben.

Speziell für in NRW „planungsrelevante“ Arten kann ein mögliches Vorkommen vor Ort sowie eine Bedeutung der Planflächen im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Von den für den Quadrant 1 im MTB-Nr. 4116 „Rietberg“ der TK25 gelisteten 48 Arten (LANUV NRW 2019) ist für den überwiegenden Teil der 5 Säugetierarten (Fledermäuse), 42 Vogelarten sowie 1 Reptilienartart (siehe Anlage 1) keine Habitataignung gegeben. Den gewerbehaltartigen Einzelhandelsgebäuden fehlen Strukturen wie z. B. Holzverkleidungen, Dachüberstände, Rollladenkästen, frostfreie Dachböden oder Keller, sodass ihnen keine Eignung für Arten, die Gebäudespalten als Verstecke, Quartiere oder Nistbereiche nutzen, zuzuschreiben ist. Auch den kleinräumigen Grünflächen mit Pflanzbeeten, jungen Zierkirschen und Schnitthecken im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen ist keine besondere Bedeutung in Hinblick auf ihre mögliche Habitataignung zuzuschreiben. Gleiches gilt auch für den einzigen außerhalb der Stellplatzanlage im südlichen Randbereich der Planfläche gelegenen Einzelbaum (Platane). Auch dieser zeigte in der Örtlichkeit keine relevanten Strukturen oder Altnester. Die derzeit brach liegenden Bereichen, die für die Markterweiterung vorgesehen sind, zeigen mit befahrenen Schotterflächen und versiegelten Bereichen ebenfalls keine Habitataignung.

Darüber hinaus ist zusätzlich zu dem Fehlen von naturnahen artenreichen Strukturen, Horst- und Höhlenbäume, Gewässern etc. innerhalb der Planflächen zu berücksichtigen, dass auch das Planumfeld stark gestört ist. Angesichts der innerstädtischen Lage, dem hohen Versiegelungsgrad und den intensiven Flächennutzungen einschließlich Kfz-Verkehren, Beleuchtungen, Menschengemisch etc. sind dementsprechend in der Summe lediglich temporäre Vorkommen von Einzeltieren denkbar, die sich gegenüber den bestehenden Vorbelastungen relativ unempfindlich zeigen. Dazu könnten beispielsweise siedlungsraumtypische und in Bezug auf die genannten Faktoren eher unempfindliche Fledermausarten wie die Zwergfledermaus zählen (SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND VERKEHR 2012). Diese könnten beispielweise im Bereich von Lampen auf Insektenjagd gehen oder sich entlang der Bahntrasse als linearer Struktur im Raum orientieren. Geeignete Quartierstrukturen liegen in der Planfläche nicht vor. Weitere Arten, die im Messtischblattausschnitt (siehe Anlage 1) bekannt sind, werden vor Ort ausgeschlossen.

Diese Einschätzung spiegelt sich auch in der Datensammlung des Portals „NaturschutzInformation NRW (Kartenanwendung @LINFOS)“ (LANUV NRW 2020) wider. Für die Planflächen und angrenzende Bereiche liegen darin keine Hinweise zu Artvorkommen vor. Nächstgelegene Fundpunkte liegen im Abstand von mind. 600 m zum Plangebiet. Sie beinhalten Einzelnachweise der Zwergfledermaus (Objektkennung: FT-4116-1294-2015, FT-4116-1291-2015 und FT-4116-0003).

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im § 1 BauGB nachgekommen. Bei der Beurteilung der Biodiversität sind unterschiedliche Ebenen wie die genetische Variation, Artenvielfalt und Biotop- bzw. Ökosystemvielfalt zu beurteilen.

Dabei gilt für den Standort – wie für alle siedlungsstrukturell überprägten und eng in den Siedlungsraum eingebundenen Standorte –, dass in Bezug auf die zu beurteilenden Ebenen und Teilaspekte im Vergleich zu dem natürlicherweise bestehenden Potenzial von einer deutlichen Verringerung bzw. Abwertung auszugehen ist. Aufgrund des zusätzlich vor Ort bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist den Planflächen keine Bedeutung für die biologische Vielfalt zuzuschreiben. Bedeutende Wechselwirkungskomplexe sind nicht mehr vorhanden.

### **2.3.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Nutzung der Planflächen entsprechend der über die Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 bestehenden Festsetzungen als Sonder- und Mischgebiet städtebaulich gewollt und zulässig. Die mögliche und umgesetzte Flächenausnutzung liegt bei einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 %. Eine entsprechende Fortführung der Nutzungen in mindestens gleicher Intensität ist zu erwarten. Angesichts der dadurch bereits fehlenden Bedeutung der Flächen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind vorhabenunabhängig keine Veränderungen des Umweltzustands für die Belange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Es sind weder ökologische Aufwertungen und die Schaffung von Habitatstrukturen absehbar noch ist die Möglichkeit relevanter Strukturverluste erkennbar.

### **2.3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

#### **Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche**

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten und / oder naturschutzfachlich wertvollen Bereichen besteht durch die örtlichen Planungen nicht.

#### **Pflanzen / Biotop- und Nutzungsstrukturen**

Angesichts der innerstädtischen Lage der Planflächen, der bereits bestehenden baulichen Überprägung und des hohen Versiegelungsanteils sind die vorhabenbedingt möglichen Beeinträchtigungen für die Belange Pflanzen / Biotop- und Nutzungsstrukturen zu

vernachlässigen. Das natürliche Potenzial des Standorts ist auch ohne die Umsetzung der vorliegenden Planungen nicht mehr gegeben. Die gem. der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne zulässigen Flächenausnutzungen, die bei einer GRZ von 0,6 bis zu 80 % reichen, wurden in der Realnutzung mehr als ausgeschöpft. Dementsprechend werden durch die zukünftig geplanten Festsetzungen als „Sondergebiet“ mit einer GRZ von 0,8 im Vergleich zur Bestandssituation keine relevanten Veränderungen bewirkt bzw. kein Verlust ökologisch hochwertiger Strukturen ausgelöst. Das gilt auch unter Berücksichtigung der per Festsetzung des vB-Plan Nr. 250/3 zukünftig zulässigen Überschreitung der Gesamt-GRZ durch versiegelte Freiflächen bis zu einem Wert von 0,95. Denn von der Überschreitung ausgenommen sind weiterhin die auch zukünftig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB überlagert festgesetzten Randbereiche der Planfläche, die bestandsorientiert für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindung für deren Erhalt in die Neuplanungen aufgenommen werden. Damit wird hier eine gärtnerische Gestaltung fortgeführt bzw. werden im Randbereich der geplanten Markterweiterung weiter ergänzende Pflanzflächen aufgenommen. Insgesamt werden die mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegten Flächenanteile in den textlichen Festsetzungen des vB-Plans unterteilt und mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Pflanzbindungen belegt. Im Plan werden diese mit Buchstaben kenntlich gemacht. Sie zielen auf die Anpflanzung von Hecken (Teilfläche a) und Bodendeckern (Teilfläche b) im nordöstlichen Erweiterungsbereich des Nahversorgers sowie der dort zukünftig ergänzenden Zufahrt ab. Die vorhandenen Heckenelemente entlang der Rhedaer Straße und der Straße Alter Westring werden durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert und sind langfristig zu erhalten. Innerhalb der Stellplatzanlagen wird – ebenfalls mit den heute rechtskräftigen Festsetzungen vergleichbar – eine Anpflanzung von mindestens 1 Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus wird für die Gebäudekörper anteilig auf mind. 1.035 m<sup>2</sup> eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (Teilfläche c der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), die in der innerstädtischen Lage einer größeren Flächenbepflanzung ermöglicht und damit im Vergleich zur Bestandssituation eine gewisse ökologische Aufwertung des Standorts bewirkt.

In der Summe zeigt sich, dass Bestands- und Planungssituation annähernd vergleichbar sein werden. Dementsprechend wird von einer rechnerischen biotopwertbasierten Eingriffsbilanzierung für die Umsetzung des vB-Plans Nr. 250/3 abgesehen. Die Planungen stehen insgesamt im Einklang mit den Zielsetzungen des § 1a BauGB und beschränken sich auf Flächen im baulichen Innenbereich, die schon heute dem Freiraum entzogen wurden und keine ökologische Wertigkeit mehr zeigen. Externer Kompensationsbedarf besteht nicht.

Es wird jedoch im Hinblick auf die genannten Bepflanzungen empfohlen, folgende Sachverhalte in die Inhalte des Bebauungsplans aufzunehmen bzw. die inhaltliche Konkretisierung der Maßnahmen in Bezug auf die zeitliche Umsetzung, Pflanzqualitäten, dauerhafte Pflege etc. im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich zu regeln.

Stellplatzbegrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Anpflanzung von Laubbäumen: Für je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum (mind. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 - 18) innerhalb der Stellplatzflächen in Pflanzgruben mit mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum (*Pflanzsubstrate gemäß FLL*) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten – hier Kugelkirsche (*Prunus fruticosa globosa*). Vorhandene heimische standortgerechte Gehölze können angerechnet werden. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich wird empfohlen, Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen unter den Bäumen mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

Mögliche Arten für niedrigwüchsige Bodendecker sind z. B. Bleiwurz (*Ceratostigma plum-baginooides*), Elfenblume (*Epimedium perralchicum*), Hängepolsterglockenblume (*Campanula poscharskyana*), Immergrün (*Vinca minor*), Schwertblättriger Alant (*Inula ensifolia*), Sibirische Fetthenne (*Sedum (Phedimus) hybridum*), Storchschnabel (*Geranium Hybride*) etc. Eine abschließende Auswahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzusehen (ergänzender Bepflanzungsplan).

Heckenpflanzung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche a)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter heimischer Gehölze als mindestens einreihige geschlossene Schnitthecke – hier Hainbuche (*Carpinus betulus*). Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, mind. Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 125 cm. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Bodendecker (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche b)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter Bodendecker. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Eine abschließende Artenauswahl (Vorschläge siehe Stellplatzbegrünung) ist im Rahmen der Ausführungsplanung (ergänzender Bepflanzungsplan) vorzusehen.

Dachbegrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche c)

Im Plangebiet sind die Dachflächen in einer Größenordnung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Zudem sind bei der Umsetzung und Pflege die FLL „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ zu berücksichtigen, die für die genannte Begrünungsart und Vegetationsform einen durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 10 cm vorsieht (FLL-Richtlinie Ausgabe 2018, Tab. 3, S. 57).

Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen.

#### Erhalt von Hecken (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet bestehenden Laubhecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig (heute Hainbuche (*Carpinus betulus*)) zu ersetzen.

#### Allgemeine Hinweise

Die festgesetzten Planzungen sind fach- und sachgerecht sowie zeitnah mit der Realisierung des Plangebietes umzusetzen – spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen – und dauerhaft zu sichern. Bei festgestellten Mängeln ist in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzubessern.

#### **Tiere**

Im Kontext „Tiere“ ist im Rahmen der Planungen den vorhabenbedingt möglichen Funktionsverlusten von Lebensraum Rechnung zu tragen, die vorliegend nur sehr kleinräumig sind. Zudem ist in diesem Zusammenhang zwischen möglichen Beeinträchtigungen oder Verlusten von Jagd- und Nahrungshabitaten bzw. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu unterscheiden. Insbesondere sind die durch die Umsetzung der Planungen möglichen Tötungsrisiken abzuwägen und es ist zu prüfen, ob die Planungen essentielle Habitatstrukturen betreffen, durch deren Wegfall eine erfolgreiche Reproduktion in Fortpflanzungsstätten nicht mehr erfolgen kann (LANA 2010).

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass gem. § 19 Abs. 1 BNatSchG keine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) vorliegt, sofern ermittelte nachteilige Auswirkungen von Tätigkeiten durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB genehmigt wurden oder zulässig sind. Es ist jedoch im Rahmen des Umweltberichtes sicher auszuschließen, dass durch die Umsetzung der Planungen kein Schaden entsteht, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von Arten und natürlichen Lebensräumen hat. Die zu berücksichtigenden Arten im Sinne des USchadG sind die Arten des Artikels 4 Abs. 2 oder des Anhangs I der VS-RL oder der Anhänge II und IV der FFH-RL. Die natürlichen Lebensräume im Sinne dieser Gesetzgebung sind die Lebensräume der genannten Arten sowie natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (§ 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG).

Dabei sind unter Berücksichtigung der örtlich bestehenden Flächennutzungen – sowohl innerhalb des für den vB-Plan und die FNP-Änderung abgegrenzten Geltungsbereich als auch in umliegenden Bereichen – keine Verluste essenzieller Habitatstrukturen oder im Vergleich zur Bestandssituation erhebliche Störungen durch die Umsetzung der Planungen erkennbar. Dies gilt auch bei einem Gebäudeabriss der bestehenden gewerblichen Einzelhandelsgebäude oder auch bei einem punktuellen Verlust von derzeit gärtnerisch

hergerichteten Strukturen. In der Summe zeigen diese keine relevanten Habitategenschaften. Die Örtlichkeit wird unter Berücksichtigung der im vB-Plan Nr. 250/3 weiterhin überlagernd getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie der schon heute städtebaulich überprägten, überwiegend versiegelten und durch Lärm, Licht, Verkehr, Menschen etc. vorbelasteten Bestandssituation auch nach der Umsetzung der geplanten Neuordnung mit dem Ist-Zustand vergleichbar sein. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG (siehe auch nachstehender Abschnitt zum „Artenschutz“) ist in Bezug auf die Umsetzung der Inhalte des vB-Plans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Vorhandene Heckenelemente werden erhalten und ergänzt sowie Bodendecker und Einzelbäume innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt. Zusätzlich können durch die für Dachflächen anteilig festgesetzte extensive Dachbegrünung (mind. 1.035 m<sup>2</sup>) kleinräumig Strukturen in der innerstädtischen Lage geschaffen werden, die sich beispielweise positiv auf mögliche Insektenpopulationen auswirken könnten. Diese sind wiederum Nahrungsquelle für im Siedlungsraum ggf. vorkommende Vögel oder Fledermäuse, sodass diese Maßnahme insgesamt positiv zu werten ist.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die für jedermann geltenden Verbote des § 39 BNatSchG zu beachten sind. Danach gilt u. a., dass Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem gilt es, additive Störungen durch Lärm und Licht grundsätzlich zu vermeiden. Auch wenn sich die im Raum möglicherweise vorkommenden Arten und deren Individuen an die im Raum bestehenden Vorbelastungen gewöhnt haben, sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Zudem sind in Anlehnung an die Vorgaben von UNEP / EUROBATS (2018) Lichtkegel ggf. unvermeidbarer neuer Beleuchtungen nach unten auszurichten. Ergänzend dazu wird empfohlen, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen können durch die Verwendung geschlossener Lampengehäuse und geringe Masthöhen deutlich gemindert werden. Auch der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin wirkt sich konfliktmindernd aus. Solche Leuchtmittel zeigen eine geringe Anziehung auf Insekten und werden von Fledermäusen kaum wahrgenommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gleichermaßen wird in den Hinweisen des Bebauungsplans auf die Berücksichtigung und Anwendung der Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh von 2019 verwiesen. Ergänzende Regelungen sind im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung vorzunehmen.



## Biologische Vielfalt

Die örtliche Gesamtsituation zeigt, dass innerhalb des Plangebiets kein natürliches Potenzial mehr vorhanden ist und die genetische Vielfalt, mögliche Artenzusammensetzungen sowie die Biotop- bzw. Ökosystemvielfalt nicht mehr gegeben ist. Die fehlende Bedeutung spiegelt sich sowohl in den in Kap. 2.3.2.1 beschriebenen Nutzungsstrukturen als auch in den örtlich fehlenden naturschutzfachlichen Schutzfunktionen wider (siehe Kap. 1.2). Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der über den Bebauungsplan abgedeckten Planinhalte keine negativen Veränderungen im Kontext „Biologische Vielfalt“ zu erwarten. Der Status quo wird annähernd gleichbleiben.

## Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist speziell zu prüfen, ob das Planvorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Da sowohl die 10. FNP-Änderung (FNP 2020) als auch die Aufstellung des vB-Plans Nr. 250/3 der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegt, greifen für die Verfahren die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach sind die nachstehenden aufgelisteten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf die europäisch geschützten Arten zu beschränken, die die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wild lebende europäische Vogelarten umfassen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist sicher auszuschließen, dass

- 1) wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG],
- 2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden [§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG],
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG] als auch dass
- 4) wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) [§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG].

Dabei gilt gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass ein Verstoß gegen Nr. 3 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*)) festgesetzt bzw. dem Planvorhaben verbindlich zugeordnet werden, sofern diese für einen Funktionserhalt erforderlich sind.

Auch können nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zuständige Behörden in folgenden Fällen von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zulassen

- „zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.“

Voraussetzungen für solch eine Ausnahme sind, dass keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Zudem sind Artikel 16 Abs. 3 FFH-RL und Artikel 9 Abs. 2 V-RL zu beachten.

Wenn die Durchführung der Vorschrift zu einer unzumutbaren Belastung führen würde, kann eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 beantragt werden. Diese Regelung bezieht sich jedoch auf seltene Einzelfälle.

Zur weiteren Eingrenzung dieses Artenspektrums hat das LANUV NRW zusätzlich eine landesweite naturschutzfachlich begründete Auswahl an Arten getroffen, die bei einer Artenschutzprüfung im Sinne einer „Art-für-Art-Betrachtung“ einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten werden in Nordrhein-Westfalen „planungsrelevante Arten“ genannt. Alle besonders geschützten, aber vom LANUV NRW nicht als planungsrelevant eingestuft Vogelarten befinden sich in Nordrhein-Westfalen derzeit in einem guten Erhaltungszustand. Diese sogenannten „Allerweltsarten“ sind bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht (siehe auch Abschnitt „Tiere“).

Für häufige, ubiquitäre „Allerweltsarten“ kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erheblichen Störungen der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko entstehen). Vorhabenbedingte Störungen betreffen aufgrund der i. d. R. großen räumlich zusammenhängenden Populationen und sehr hohen Individuenzahlen erfahrungsgemäß nur Bruchteile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft ausreichend sind, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten solcher ubiquitärer Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten, da diese keine besonderen Habitatanforderungen stellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der räumliche Zusammenhang für diese Arten so weit zu fassen ist, dass bis zur vollen Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen möglicherweise auftretende, vorübergehende Verluste an Brutrevieren nicht zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang führen.

Sollte im Ausnahmefall dennoch eine dieser Arten zwar nicht landesweit, aber gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sein oder sollte eine bedeutende lokale Population von einer Planung betroffen sein, ist die Behandlung dieser Art im Planungsverfahren einzelfallbezogen abzustimmen. Ein dahingehendes Erfordernis besteht vor Ort nicht.

Grundsätzlich wurde bereits in den Abschnitten „Tiere“ und „Pflanzen / Biotop- und Nutzungsstrukturen“ herausgearbeitet, dass vor Ort keine relevante Habitategnung besteht und angesichts der Vergleichbarkeit von Bestands- und Planungssituation keine vorhabenbedingten Konflikte erkennbar sind. Dies gilt auch im Hinblick auf die mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten bzw. die besonderen Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Essenzielle Habitatstrukturen (Niststandorte, Quartiere, bedeutende Nahrungshabitate etc.), durch deren Wegfall eine erfolgreiche Reproduktion in möglicher Weise im Raum bestehenden Fortpflanzungsstätten nicht mehr möglich sein wird (LANA 2010), wird ausgeschlossen. Gleiches gilt für erhebliche additive Störungen.

Dementsprechend sind keine speziellen Festsetzungen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes über den vB-Plan Nr. 250/3 abzudecken. Gleiches gilt für den Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen, die vorgezogen zum Eingriff wirksam sein müssen.

Unabhängig davon bleibt zu berücksichtigen (siehe ebenfalls Abschnitt „Tiere“), dass die Vorgaben des § 39 BNatSchG für jedermann gelten und entsprechend zu beachten sind. Danach gilt u. a., dass Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichten zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. 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. Ein entsprechender Hinweis wird in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend sind additive Störungen durch Lärm und Licht grundsätzlich zu vermeiden. Auch wenn sich die im Raum möglicherweise vorkommenden Arten und deren Individuen

an die im Raum bestehenden Vorbelastungen gewöhnt haben, wird empfohlen, im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vB-Plan Nr. 250/3 zu regeln, dass Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken sind sowie in Anlehnung an die Vorgaben von UNEP / EUROBATS (2018) Lichtkegel ggf. unvermeidbarer neuer Beleuchtungen nach unten ausgerichtet werden. Ergänzend dazu wird empfohlen, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen können durch die Verwendung geschlossener Lampengehäuse und geringe Masthöhen deutlich gemindert werden. Auch der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin wirkt sich konfliktmindernd aus. Solche Leuchtmittel zeigen eine geringe Anziehung auf Insekten und werden von Fledermäusen kaum wahrgenommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird in den Hinweisen des Bebauungsplans auf die Berücksichtigung und Anwendung der Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh von 2019 verwiesen.

### **2.3.3 Fläche**

Mit Inkrafttreten der letzten Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) am 16. September 2017 ist gemäß § 2 Abs. 1 UVPG neben dem Umweltbelang Boden die Fläche eigenständig zu berücksichtigen. Diese Differenzierung wurde mit Novellierung des BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) gleichermaßen in den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgenommen (siehe Kap. 2.1).

Die Umweltbelange Fläche und Boden stehen in unmittelbarem Zusammenhang und zeigen wiederum mit den Umweltbelangen Wasser sowie Klima und Luft einen engen inhaltlichen Zusammenhang. Dabei ist bzgl. des Umweltbelangs Fläche insbesondere die Größe bzw. der Umfang in Bezug auf die Flächenausdehnung eines Planvorhabens relevant. In der weiteren Differenzierung sind für den Umweltbelang die bestehende und geplante Nutzungsintensität bzw. der bestehende und geplante Versiegelungsanteil innerhalb der Planfläche wichtige Kriterien, die wiederum das Zusammenwirken mit den Umweltbelangen Tiere, Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima und Luft bedingen. Vor diesem Hintergrund ist auch die räumliche Lage des Vorhabens einschließlich der bestehenden Ein- und Anbindung an bereits urban überprägte Bereiche sowie der Bezug zum Freiraum für den Umweltbelang Fläche relevant.

Fläche ist eine endliche Ressource, die wie der Boden eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen darstellt. Dementsprechend besteht die allgemeine Zielsetzung, neue Flächeninanspruchnahmen zu minimieren. Mit der Berücksichtigung des Belangs Fläche folgt der Gesetzgeber im Wesentlichen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes, die u. a. das sogenannte „30-Hektar-Ziel“ benennt (DIE BUNDESREGIERUNG 2012).

Dem Inhalt dieses Ziels zufolge soll die Neuinanspruchnahme der begrenzten Ressource Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden. Gemäß den Grundsätzen des § 1a BauGB können dabei gerade im Hinblick auf die Bauleitplanung insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung beitragen. Diese sind im Rahmen von Planungen grundsätzlich zu forcieren, um neue Siedlungsansätze, Flächeninanspruchnahmen und die Beanspruchung bisher unversiegelter Böden so gering wie möglich zu halten. Zusätzlich können Entsiegelungsmaßnahmen dazu beitragen, bereits durch Baumaßnahmen beanspruchte Flächen wieder zurückzuführen, um den Belang positiv zu stärken.

### **2.3.3.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

Insgesamt umfassen die örtlichen Planungen eine innerstädtisch gelegene Fläche von ca. 1,1 ha. Diese zeigt eine an die bestehenden Festsetzungen der örtlich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 als Sonder- und Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 angelehnte Nutzung mit einem sehr hohen, fast flächendeckenden Versiegelungsgrad durch Gebäude, Stellplatzanlagen, Zufahrten etc.

### **2.3.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planungen werden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich kurzfristig nicht wesentlich verändern. Bestehende Nutzungen würden weiter fortbestehen. Innerhalb der geplanten Erweiterungsbereiche für den örtlich bestehenden Nahversorger im Osten wären zwar derzeit nur mischgebietstypische Nutzungen realisierbar, der zulässige Versiegelungsgrad wäre allerdings vorhabenunabhängig annähernd vergleichbar (bis 80 %). Die Planflächen sind dahingehend schon heute ausgereizt und fast flächig versiegelt. Insgesamt ist die Gebietskulisse im Status quo bereits dem Freiraum entzogen und auch durch die umliegenden Bebauungen eng in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

### **2.3.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Gemäß § 1a BauGB ist möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind seitens der Kommunen die Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu prüfen und darzulegen. Des Weiteren ist im Rahmen der Planungen darauf hinzuwirken, dass additive Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden und Bodenentsiegelungen forciert werden (sogenannte „Bodenschutzklausel“).

Angesichts der innerstädtischen Lage, der bestehenden Überprägung bzw. weitestgehenden Versiegelungen der Planflächen sowie der rechtskräftigen Festsetzung über die

Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Belang Fläche zu erkennen. Vielmehr entsprechen die Planungen den Grundsätzen und Zielsetzungen des § 1a BauGB und zielen auf eine flächensparende Nachverdichtung und effiziente Ausnutzung und Neuordnung von bereits dem Freiraum entzogenen Siedlungsflächen ab. Damit sind sie auch trotz der für das geplante Sondergebiet zukünftig zulässigen Überschreitung der GRZ bis hin zu einem Wert von 0,95 für den Belang Fläche positiv zu werten.

### **2.3.4 Boden**

Böden bilden als land- und forstwirtschaftliche Standorte eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen. Gleiches gilt in Bezug auf ihre Filterwirkung und die dadurch bestehende Funktion zur Bildung von sauberem Grundwasser. Ferner beeinflussen Böden auch den Energie- und Stoffhaushalt der Atmosphäre. Insgesamt bilden die abiotischen Faktoren die Grundlage für die Ausprägung der Artenzusammensetzung der verschiedenen Standorte.

Damit ergeben sich in Abhängigkeit der jeweiligen Bodeneigenschaften bzw. Bodentypen ggf. entsprechende Schutzwürdigkeiten aufgrund der bestehenden Bedeutung als Standort für gefährdete Pflanzengesellschaften, einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit oder auch einer besonderen natur- oder kulturgeschichtlichen Bedeutung.

Der Verlust von Boden resultiert im Wesentlichen aus Planvorhaben, die derzeit unbebaute Freiflächen in Anspruch nehmen. Aber auch Bearbeitungs- bzw. Bewirtschaftungsverfahren, die die natürlichen Bodenstrukturen erheblich verändern, führen in diesem Zusammenhang zu nachteiligen Effekten.

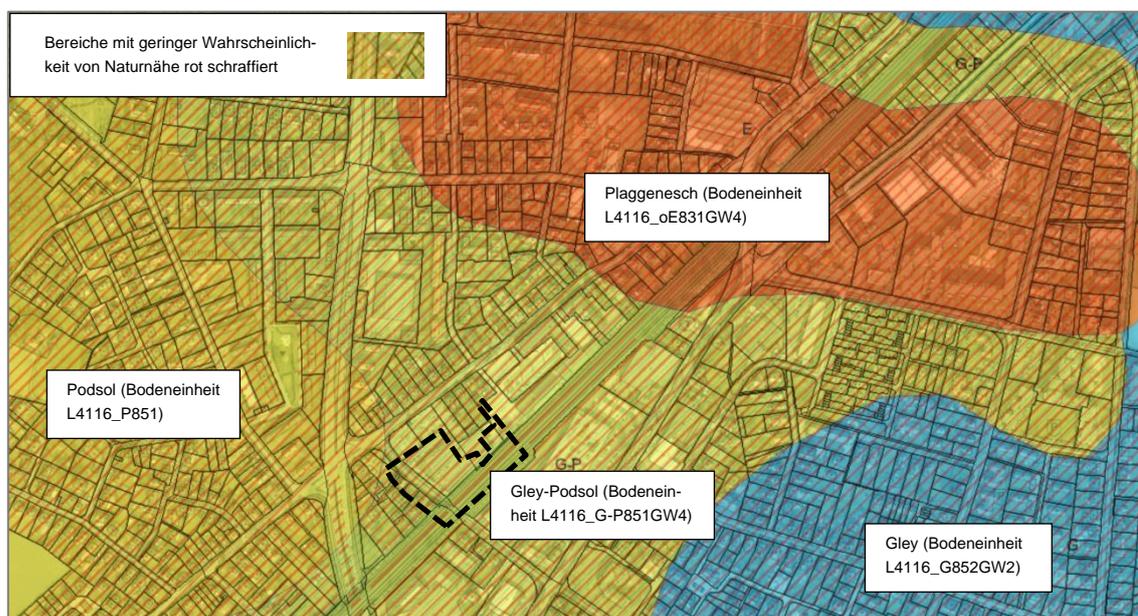
#### **2.3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

Der Landschaftsraum wird im Sinne der Beschreibung für den Landschaftsraum „Gütersloher Sandebene (LR-IIIa-063)“ von eiszeitlichen Schmelzwassersanden und nacheiszeitlichen Niederterrassensanden der Ems geprägt, die wiederum kleinflächig von Flugsanden und Dünenfeldern überlagert wurden. In den Niederungen und Bachauen liegen einige anmoorige Stellen und Niedermoore. Die Böden des Landschaftsraumes setzen sich aus trockenen Podsolen und Podsol-Regosolen auf Dünen, grundwasserbeeinflussten Gley-Podsolen und Podsol-Gleyen sowie Braunerden und Pseudogleyen auf lehmigen Sanden der Geschiebelehme zusammen (LANUV NRW 2020).

Diese Sachlage zeigt sich auch in dem örtlichen Ausschnitt der Bodenkarte (siehe Abb. 7). Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die örtlichen Planungen eine innerstädtische, in weiten Teilen bebaute und versiegelte Flächen umfassen. Gleiches gilt auch für angrenzende Bereiche. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen der laut Bodenkarte BÜK50 ausgeprägten Sandböden in Form von Gley-Podsol (Bodeneinheit L4116\_G-P851GW4) sowohl im Plangebiet als auch in den daran angrenzenden Bereichen nicht mehr vorhanden sind. Diese Einschätzung spiegelt sich

auch in der Darstellung der Bodenkarte wider, die vor Ort flächendeckend die Einstufung „Bereich mit geringer Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“ zeigt (rote Balkenschraffur in Abb. 7).

Natürlicherweise verfügt der Gley-Podsol weder über besonderen Grundwassereinfluss noch Stauässe und nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung. Die GesamtfILTERWIRKUNG wird als sehr gering bewertet. Gleichmaßen zeigen die Wertzahlen der Bodenschätzung mit 15 – 30 Punkten nur einen geringen Ertragswert. Damit zeigt der Boden keine hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung in NRW schutzwürdiger Boden- und Bodenteilfunktionen (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020).



**Abb. 7** Ausschnitt aus der Bodenkarte (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020) im Bereich der Planungen (schwarze Grenze), unmaßstäblich

Unabhängig davon wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß §4 Abs. 2 BauGB seitens des Fachbereichs Ordnung der Stadt Gütersloh per Stellungnahme vom 13.01.2021 darauf hingewiesen, dass vor Ort zwischenzeitlich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg ein Blindgänger-Verdachtspunkt und eine Bombardierung festgestellt worden sind (Aktenzeichen 22.05.01.01(57-02-11283)). Der Blindgänger-Verdachtspunkt Nr. 14300 befindet sich unter dem bereits vorhandenen Gebäude des Lebensmittelmarktes.

#### **2.3.4.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich kurzfristig nicht wesentlich verändern. Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind eine Ausnutzung und Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung der heute rechtskräftigen

Festsetzungen weiterhin flächendeckend möglich. Natürliche Bodenfunktionen sind bereits nicht mehr vorhanden. Dementsprechend sind vorhabenunabhängig keine relevanten Verschlechterungen für die Bestandssituation zu erwarten. Entsiegelungsmaßnahmen sind hingegen innerhalb des günstig gelegenen innerstädtischen Standorts ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **2.3.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden. Die zu schützenden Funktionen des Bodens werden dabei im § 2 BBodSchG näher erläutert und decken sich im Wesentlichen mit den in der Bestandsbewertung des Umweltbelangs zugrunde gelegten Prüfkriterien des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017). Danach werden die Böden hinsichtlich ihres Schutzwürdigkeitsgrades in zwei Stufen unterteilt. Die Schutzwürdigkeit wird ausgedrückt als Grad der Funktionserfüllung der Böden mit den Stufen „hohe Funktionserfüllung“ und „sehr hohe Funktionserfüllung“. Dabei werden vom Geologischen Dienst NRW Böden mit den folgenden Bodenteilfunktionen als schutzwürdige Böden eingestuft:

- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Biotopotenzial für Extremstandorte,
- Regler- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Reglerfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum sowie
- Funktion für den Klimaschutz als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsénke.

Darüber hinaus besagt der Grundsatz in § 1a Abs. 2 BauGB, dass möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll (sogenannte „Bodenschutzklausel“). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind in diesem Zusammenhang seitens der Kommunen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu überprüfen und darzulegen. Des Weiteren ist im Rahmen der Planungen darauf hinzuwirken, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Auch landwirtschaftliche oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) sollen nur im notwendigen Umfang baulich entwickelt werden.

Darüber hinaus besagt der Grundsatz in § 1a Abs. 2 BauGB, dass möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll (sogenannte „Bodenschutzklausel“). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind in diesem Zusammenhang seitens der Kommunen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu überprüfen und darzulegen. Des Weiteren ist im Rahmen der Planungen

darauf hinzuwirken, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Auch landwirtschaftliche oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) sollen nur im notwendigen Umfang baulich entwickelt werden.

Dabei führen Planungen mit baulichen Entwicklungen im Wesentlichen immer zu einer Versiegelung und Verdichtung von Boden. Aufgrund der bisherigen Nutzungen und den vor Ort in weiten Teilen bestehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen ist jedoch davon auszugehen, dass der Standort keine natürlichen Bodenfunktionen mehr aufweist. Unabhängig davon handelt es sich auch bei einer natürlichen Ausprägung bei dem laut Bodenkarte vorliegenden Gley-Podsol nicht um einen Bodentyp mit in NRW besonders schützenswerter Funktionen. Auch besteht keine Betroffenheit von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Insgesamt werden die mit den Planungen verbundenen Entwicklungen und Nutzungsänderungen im Vergleich zu den bereits bestehenden Bodenveränderungen sowie dem gegebenen Versiegelungsgrad zu keinen nennenswerten Veränderungen führen. Die Planungen beschränken sich auf weitestgehend versiegelte und insgesamt veränderte Böden, sodass sich trotz der für das geplante Sondergebiet zukünftig zulässigen Überschreitung der Gesamt-GRZ bis zu einem Wert von 0,95 im Vergleich zum Status quo keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Belang Boden ergeben werden. Die Planungen stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des § 1a Abs. 2 BauGB und berücksichtigen die sogenannte „Bodenschutzklausel“.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von ggf. erforderlichen Bodenarbeiten die entsprechenden DIN-Normen zu berücksichtigen sind (DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten“), um die Auswirkungen unvermeidbare Eingriffe zu minimieren. Der Ab- und Auftrag von Oberboden ist gesondert von allen anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Bodenaushub ist soweit technisch möglich innerhalb der Planflächen zu verbringen. Verunreinigungen sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

Zusätzlich wird aufgrund der bestehenden Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg zu einem Blindgänger-Verdachtspunkt (Nr. 14300) unter dem bereits vorhandenen Gebäude sowie einer früheren Bombardierung des Gebiets in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen, dass vor einem möglichen Abriss des Gebäudes mit dem Fachbereich Ordnung wegen der weiteren Vorgehensweise Kontakt aufgenommen werden muss. Insgesamt sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Für weitere Maßnahmen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Fachbereich Ordnung vorzunehmen.

### **2.3.5 Wasser**

Der Umweltbelang Wasser steht mit den Belangen Boden sowie Klima und Luft in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Wasser ist die Lebensgrundlage aller Organismen, Transportmedium für Nährstoffe, aber auch belebendes und gliederndes Landschaftselement. Im Zusammenhang mit den Umweltbelangen Fläche und Boden bildet es die Basis für die Grundwasserneubildung. Neben den ökologischen Funktionen bilden Grund- und Oberflächenwasser eine wesentliche Produktionsgrundlage für den Menschen, z. B. zur Trink- und Brauchwassergewinnung, als Vorfluter für die Entwässerung und für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

Im Zusammenhang mit dem Belang Grundwasser sind die ökologische Funktion des Grundwassers im Landschaftswasserhaushalt relevant sowie auch die Bedeutung des Grundwassers für die Wassergewinnung. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, inwieweit eine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber den mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen besteht.

Der Belang Oberflächengewässer umfasst neben den natürlichen Fließ- und Stillgewässern auch alle Gewässer künstlichen Ursprungs. Ihre Bedeutung für den natürlichen Wasserhaushalt leitet sich ab aus der Art und dem ökologischen Zustand der Oberflächengewässer und ihrer Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben, aber auch aus der Bedeutung ihrer Ufer und Auen als Retentionsräume. Die Biotopfunktionen der Gewässer sind bereits durch die Belange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dargestellt (Kap. 2.3.2). Daran werden die engen funktionalen Wechselbeziehungen zwischen abiotischen und biotischen Belangen, insbesondere dem Zustand der Oberflächengewässer als Einflussgröße, deutlich.

Gemäß der WRRL ist eine Verschlechterung des Zustands der oberirdischen Gewässer sowie des Grundwassers zu vermeiden. Oberirdische Gewässer (soweit sie nicht als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden) sind nach § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Das Grundwasser ist gem. § 47 WHG u. a. so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird.

#### **2.3.5.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

Im Vorhabenbereich und dessen näheren Umfeld sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Gleiches gilt für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten (MKULNV NRW 2020).

In Bezug auf das Grundwasser liegen die Planflächen im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Oberen Ems (Rietberg/Verl) (EU-Code: DE\_GB\_DENW\_3\_08)“. Dieser weist nach Angaben des Grundwasserkörpersteckbriefs (Stand 2016) einen guten mengenmäßigen Zustand auf. Der chemische Zustand wird hingegen als schlecht eingestuft. Ausschlaggebend sind die Stoffe Ammonium-N, Cadmium und Cadmiumverbindungen sowie Nitrat, die die Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV (Grundwasserverordnung) überschreiten (MKULNV NRW 2020).

Oberflächengewässer sind vor Ort weder innerhalb der Planflächen noch unmittelbar angrenzend vorhanden. Dementsprechend sind auch keine berichtspflichtigen Gewässer bzw. dafür bestehende Bewirtschaftungspläne oder spezielle Maßnahmen im Sinne der EU-WRRL im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem.

### **2.3.5.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich kurzfristig nicht verändern. Die Entwässerung würde analog zum Bestand erfolgen. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, des Grundwasserkörpers oder von Oberflächengewässern sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist der Versiegelungsanteil vor Ort bereits hoch. Die Neuanlagen von Oberflächengewässern sind nicht absehbar.

### **2.3.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Gemäß § 1 WHG sind nachteilige Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Umweltbelangs zu gewährleisten.

Vorhabenbedingt sind diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen festgesetzter Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete zu erwarten. Gleiches gilt für Oberflächengewässer.

Im Hinblick auf die Vorgaben gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei Planvorhaben zu berücksichtigen, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu versickern oder einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. In diesem Zusammenhang gilt, dass die vor Ort den Geltungsbereich zu weiten Teilen prägende Bebauung bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Für die vorliegenden Planungen wurde aufbauend auf den bestehenden Entwässerungsanlagen und vorhandenen Kanalisationsanschlüssen durch das Fachbüros

RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH (2021) in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau, Abteilung Stadtentwässerung der Stadt Gütersloh ein Entwässerungskonzept erarbeitet. In diesem Konzept werden die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse für die Erweiterung des SB-Marktes an den gültigen Stand der Technik angepasst. Analog zur Bestandssituation wird keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Zum Teil ist aber eine neu zu errichtende, unterirdische Anlage vorgesehen, um das erforderliche Rückhaltevolumen abzudecken (RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2021).

In der Summe zeigt sich, dass durch die Aufstellung und Umsetzung des vB-Plans Nr. 250/3 für den Umweltbelang „Wasser“ und insbesondere auch im Kontext „Grundwasser und Versickerung“ keine nachhaltig negativen Veränderungen – wie z. B. die Verringerung von Versickerungsflächen etc. – im Vergleich zur Bestandssituation bewirkt werden. Vielmehr ist die anteilig im vB-Plan für die Dachflächen festgesetzte extensive Begrünung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche c) positiv zu werten. Die hier vorzusehenden Anpflanzungen werden in Kombination mit dem Substrataufbau dazu beitragen, dass Niederschlagswasser anteilig aufgenommen werden kann und erst zeitlich verzögert wieder verdunstet. Details zur Dachbegrünung werden im Durchführungsvertrag sowie der späteren Baugenehmigung geregelt. Auf der Grundlage des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes (RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2021) werden im Weiteren die erforderlichen wasserrechtlichen Antragsunterlagen gefertigt und zur Genehmigung vorgelegt.

### **2.3.6 Klima und Luft**

Die Umweltbelange Klima und Luft korrespondieren mit den Belangen Boden und Wasser und bilden mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Klima und Luft werden durch die Faktoren Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Wind, Niederschlag und Strahlung bestimmt. Hinsichtlich der Qualität von Klima und Luft ist zwischen der freien Landschaft und den Siedlungsräumen zu unterscheiden. Während in der freien Landschaft das Klima weitgehend durch natürliche Gegebenheiten bestimmt wird, bildet sich in Siedlungsräumen ein durch anthropogene Einflüsse geprägtes Klima aus. So kann es zu einer erhöhten thermischen Belastung im Sommer und erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen kommen.

Die gesetzlichen und planungsrechtlichen Zielsetzungen zeigen, dass sowohl der Erhalt von bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen als auch der Immissionsschutz wesentliche Aspekte zur Wahrung der Belange Klima und Luft darstellen.

#### **2.3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

Die im Landschaftsraum „Gütersloher Sandebene (LR-IIIa-063)“ gelegenen Planflächen unterliegen dem Einfluss eines atlantischen bis subatlantischem Klimas mit vorherrschend westlichen Winden, milden Wintern und kühlen Sommern (LANUV NRW 2020). Die

Niederschläge im Stadtgebiet Gütersloh lagen vor Ort innerhalb des Bemessungszeitraums 1981 – 2010 bei rund 800 mm / Jahr. Die durchschnittliche Jahrestemperatur lag bei ca. 9,9°C. Im Vergleich zu dem Bemessungszeitraum der Klimanormalperiode 1961 – 1990 ist bzgl. der genannten klimatischen Gegebenheiten schon heute sowohl ein Temperaturanstieg von 0,7°C als auch ein Anstieg des jährlichen Niederschlags um rund 70 mm zu vermerken (LANUV NRW 2020).

Bezogen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten ist prinzipiell zwischen Siedlungsflächen sowie offenen landwirtschaftlichen Flächen, Wald oder auch Gewässern zu unterscheiden. Im Gegensatz zu den Siedlungsflächen können zweitgenannte Strukturen durch ihre Kaltluftproduktion und Filterwirkung mögliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsräume darstellen. Für das Stadtklima von Gütersloh sind in diesem Zusammenhang die Frischluftkorridore (Stadtpark / Sundern, Dalkeae, Schlangenbach, Kattenstroth) und die Kaltluft produzierenden innerstädtischen Grünflächen wie der Stadtpark, der Botanische Garten und der Dalke-Grünzug relevant (LANUV NRW 2020). Die vorliegend betrachteten Planflächen liegen außerhalb dieser Bereiche. Sie liegen im bebauten Siedlungszusammenhang und übernehmen angesichts der überwiegend versiegelten Flächenanteile für das örtliche Kleinklima keine klimatische und / oder lufthygienische Ausgleichsfunktion. Vielmehr heizen sich die vor Ort vorzufindenden Bereiche schnell auf und wirken sich damit sowohl auf die Luftfeuchtigkeit als auch auf Luftbewegungen negativ aus. Eine ähnliche Sachlage ist auch für das gesamte Umfeld mit einer typischen innerstädtischen Gemengelage gegeben. Dementsprechend unterliegt der geplante Geltungsbereich in der Klimakarte für die Stadt Gütersloh (B.9.2 – Stadtklima (Klimatope)) der Darstellung „Gewerbeklima innerhalb zusammenhängender städtischer Bebauung“ (STADT GÜTERSLOH 2015a).

Nennenswerte Kaltluftströmungen sind aufgrund des fast ebenen Geländes ( $\leq 2\%$ ) und der umliegend bestehenden Bebauungen einschließlich der Bahntrasse in Dammlage südöstlich nicht vorhanden. In der Klimakarte für die Stadt Gütersloh (B.9.3 – Stadtklima (Luftaustausch)) werden der Bereich und umliegende Flächen in die Kategorie 3 (geschlossene Siedlungsbereiche mit schlechter Durchlüftung) eingruppiert. Der Bahnanlage wird ein Leitbahncharakter zugeschrieben (STADT GÜTERSLOH 2015b).

Bzgl. lufthygienischer Schadstoffbelastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand vor Ort keine erheblichen Vorbelastungen durch die örtlichen Gewerbetätigkeiten oder vorhandenen Kfz-Verkehre bekannt.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wird das Bestandsgebäude des Nahversorgers Edeka Schenke schon heute durch eine großflächige Photovoltaikanlage genutzt. Ergänzend dazu ist auf dem Parkplatz im Nahbereich der Rhedaer Straße eine öffentliche Ladestation für Elektrofahrzeuge installiert.

### **2.3.6.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich kurzfristig nicht wesentlich verändern. Die Planflächen in ihrer innerstädtischen Lage sind bzgl. der darin möglichen Flächenversiegelungen im Wesentlichen ausgereizt. Da größere Entsiegelungsmaßnahmen unwahrscheinlich sind, ist insgesamt keine relevante Veränderung für die bestehende klimatische Situation zu erwarten.

Wie sich die allgemeine Klimasituation in Europa, Deutschland oder auch konkret innerhalb von Gütersloh entwickeln wird, ist angesichts des zwar in Ansätzen bereits erkennbaren, aber nur allgemein prognostizierbaren Klimawandels kaum vorherzusagen. In Hinblick auf den im Vergleich zu heute gemessenen mittleren Jahrestemperaturanstieg um 0,7°C als auch der Niederschläge um 43 mm im Vergleich zur Klimanormalperiode 1961 – 1990 (LANUV NRW 2020) zeichnet sich jedoch grundsätzlich eine Verschärfung der klimatischen Bedingungen deutlich ab.

### **2.3.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Durch die örtlichen Planungen soll im Wesentlichen die planungsrechtliche Basis zur Erweiterung des vor Ort bereits bestehenden Verbrauchermarktes geschaffen werden. Dabei werden Flächen überplant, für die gemäß bestehendem Planungsrecht eine bauliche Nutzung mit einem Versiegelungsgrad bis 80 % möglich ist und die in der Realnutzung schon heute fast flächig überbaut und versiegelt sind. Sensible oder für das örtliche Kleinklima besonders hervorzuhebende Strukturen sind von den Planungen nicht betroffen. Unter der Berücksichtigung, dass die heute vor Ort in den Randbereichen des Verbrauchermarktes und der Stellplatzanlage kleinflächig bestehenden Grünstrukturen (Heckenelemente, Beetpflanzungen und einzelne Laubbäume innerhalb der Stellplätze) über den vB-Plan Nr. 250/3 bestandsorientiert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB neu festgesetzt werden, sind Bestands- und Planungssituation vergleichbar. Zusätzlich werden diese durch weitere gärtnerisch anzulegende Flächen ergänzt, die ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Innerhalb dieser sind u. a. zusätzliche Anpflanzungen mit Hecken- und Bodendeckern vorgesehen. Zusätzlich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für die im Plangebiet entstehenden Gebäude anteilig eine extensive Dachbegrünung in einer Größenordnung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> festgesetzt, die mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen kombiniert werden kann. Diese werden dazu beitragen, dass sich die Dachflächen weniger stark aufheizen, indem die hier vorzusehenden Anpflanzungen in Kombination mit dem Substrataufbau (Details siehe Durchführungsvertrag) Niederschlagswasser aufnehmen und anschließend durch Verdunstung zeitlich verzögert wieder abgeben. Damit werden sich positive Effekte für das örtliche Kleinklima einstellen. PV-Anlagen, die mit der Dachbegrünung kombiniert werden können, sind ebenfalls in Hinblick auf die Belange Klima / Luft

grundsätzlich positiv zu werten. Für die nicht begrünten Dachflächen ist der Betrieb einer solchen PV-Anlage analog zur Bestandssituation vorgesehen (siehe VEP zum vB-Plan Nr. 250/3).

Auch die auf dem Parkplatz im Nahbereich der Rhedaer Straße bzw. einer Trafostation bestehende Ladestation für Elektrofahrzeuge wird erhalten und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend eingezeichnet. Im vB-Plan Nr. 250/3 erfolgt in diesem Bereich eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Versorgungsfläche).

Da baubedingte Auswirkungen (Staub- und Schadstoffemissionen) zeitlich begrenzt sein werden, sind bei einer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben auch dadurch keine nachhaltig negativen Auswirkungen für die Belange zu erwarten. Damit werden in der Summe Bestands- und Planungssituation vergleichbar sein. Dies gilt unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen und Festsetzungen, die im VEP und Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 250/3 zu konkretisieren sind, auch trotz der zukünftig zulässigen Gesamt-GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von 0,95.

Bezüglich anderer gebietsbezogener Emissionen, die sich betriebsbedingt negativ auf die Belange Klima und Luft auswirken könnten (z. B. Luftschadstoffe), sind im Vergleich zum Status quo ebenfalls keine sich erheblich negativ auswirkenden Veränderungen durch die Umsetzung der Planungen zu erwarten. Nutzungsformen und Verkehrsströme werden annähernd vergleichbar bleiben. Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten, sodass in der Summe durch die Umsetzung der Planungen keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange Klima und Luft absehbar sind.

### **2.3.7 Landschaft**

Der Umweltbelang Landschaft bzw. das für diesen Belang ausschlaggebende Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch das Relief, Biotop- und Vegetationsstrukturen sowie Besiedelung geprägt. Diese Teilfaktoren haben sich wiederum in Abhängigkeit von Geologie, Böden, Klima und historischer Entwicklung der Landschaft gebildet. Das Landschaftsbild lässt somit sowohl Rückschlüsse auf die naturräumlichen Gegebenheiten als auch auf die kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklungen einer Region zu und bildet damit auch ein wichtiges Erkennungsmerkmal und identifikationsstiftendes Element für die Bevölkerung.

#### **2.3.7.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)**

Das Landschaftsbild der Gütersloher Sandebene wird im Sinne der Beschreibung für den Landschaftsraum „Gütersloher Sandebene (LR-IIIa-063)“ von dem großflächigen kompakten Zentrum, den außenliegenden Stadtteilen von Gütersloh sowie dem stark landwirtschaftlich geprägten Umland bestimmt. Der Raum ist von einem dichten Verkehrsnetz an Straßen und mehreren Bahntrassen zerschnitten. Die lichten Kiefernwälder mit eingesprenkten Offenbiotopen (Magerrasen, Heiden) sind von einem dichten Netz an

Trampelpfade durchzogen und werden intensiv zur Erholung und Sport genutzt (LANUV NRW 2020).

Die für den Landschaftsraum typischen Strukturen sind jedoch innerhalb des innerstädtisch gelegenen und durch Bebauung und Versiegelung überprägten Plangebiets mit angrenzenden Gebäuden, Straßen und einer Bahntrasse nicht mehr vorhanden. Insgesamt sind die Planflächen schon heute dem Freiraum bzw. der Landschaft entzogen. Auch für den Siedlungsraum besonders strukturgebende Elemente (z. B. markante Altbaumbestände oder Einzelbäume etc.) fehlen. Den punktuellen Stellplatzbegrünungen / -eingrünungen ist in diesem Zusammenhang keine Bedeutung für den Raum zuzuschreiben.

Allerdings sind auch keine erheblichen raumwirksamen Störelemente wie herausstechender Geschossflächenbau, Gebäudekörper in Form von Hochregallagern etc. vor Ort vorhanden. Vorhandene Gebäude sind aufgrund der durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bestehenden Beschränkungen nicht höher als 2 Vollgeschosse. Aufgrund des fast ebenen Geländes und der engen Einbindung zwischen umliegenden Bauungen mit vergleichbaren Gebäudehöhen lösen damit die Planflächen keine Fernwirkung für den Raum aus. Auch die an der Rhedaer Straße in zwei Bereichen bestehenden Fahnenstandorte fügen sich gewissermaßen in die Örtlichkeit ein (siehe Abb. 5). Gleiches gilt für die auf den Marktgebäuden schon heute montierten Photovoltaikanlagen. Auch diese zeigt keine relevante negative Raumwirkung.

Für Werbeanlagen ist zudem derzeit beschränkend festgesetzt, dass diese nur an der Stätte der Leistung auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten der Gebäude zulässig sind (siehe B-Plan Nr. 250/1 und Nr. 250/2). Des Weiteren sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstungszone im 1. OG (Obergeschoss) bei Geschossen von mehr als 3,5 m oberhalb einer Höhe von 5,0 m über Gelände unzulässig. Es gilt, dass Großflächenwerbung (> 2,0 m<sup>2</sup>), Werbefahnen und Spruchbänder, Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig sind. Ausnahmeregelungen bestehen z. B. für die genannten Fahnenanlagen entlang der Rhedaer Straße. Für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist derzeit festgesetzt, dass diese bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gehweg zulässig sind. Sie sind straßenseitig mit mind. 1 Kletterpflanze pro 1,5 m laufende Einfriedung zu begrünen (siehe B-Plan Nr. 250/1 und Nr. 250/2).

### **2.3.7.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Mögliche Nachverdichtungen im Gebiet wären im Rahmen der Zulässigkeiten der bestehenden Bebauungspläne an den Bestand bzw. die bestehenden Festsetzungen der heute rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst zu realisieren.

Nachhaltige Veränderungen für den ohnehin durch Siedlungsstrukturen überprägten Raum sind dabei nicht erkennbar.

### **2.3.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Im Rahmen der Umsetzung der örtlichen Planungen und der damit verbundenen städtebaulichen Ordnung der Planflächen sind aufgrund der vorhandenen Bebauungen und der engen Einbindung in den Siedlungsraum keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für die Landschaft zu erwarten. Im Vergleich zu den schon heute planungsrechtlich bestehenden Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung der Flächen werden die zukünftig geplanten und im Hinblick auf die Festsetzungen des vB-Plans Nr. 250/3 zulässigen Nutzungen keine relevanten Veränderungen bewirken. Auch nennenswerte landschaftsbildprägende Strukturelemente sind von den Planungen nicht betroffen.

Entsprechende Gebäudeansichten einschließlich der Gestaltung von Fassaden etc. sowie die Konkretisierung von Werbeanlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Grundsätzlich wird der überwiegende Gebäudeanteil des neuen Marktgebäudes eingeschossig, einige Gebäudeteile in Richtung Bahnlinie gestaffelt zweigeschossig konstruiert. Durchgehend wird der Baukörper – wie auch im Bestand – mit einem Flachdach ausgestattet. Der nördliche Teil der Dachflächen wird extensiv begrünt (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche c). Im südlichen Bereich werden flach aufgeständerte Photovoltaikanlagen installiert.

Bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf den VEP und Durchführungsvertrag verwiesen. Die Zulässigkeiten und zukünftigen Regelungen für den Standort orientieren sich an dem bestehenden Planungsrecht. Die am Marktgebäude zulässigen Werbeanlagen sind in den Gebäudeansichten des VEP dargestellt und genau vermaßt. Zusätzlich werden die heute bestehenden Fahnenstandorte an der Rhedaer Straße bestandsorientiert überplant und gesichert. Weitere freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Auch in Bezug auf eine Eingrünung werden über den vB-Plan für die Örtlichkeit vergleichbare Festsetzungen getroffen wie sie schon heute vor Ort festgesetzt und vorzufinden sind. Es wird erneut eine Stellplatzbegrünung mit der Anpflanzung von mind. einem Laubbaum für je angefangene 6 Stellplätze festgelegt sowie der Erhalt der örtlichen Heckenelemente festgesetzt. Im Randbereich der heute noch nicht eingegrünter Erweiterungsflächen werden Flächen für weitere Heckenpflanzungen und Bodendecker verortet (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche a und b).

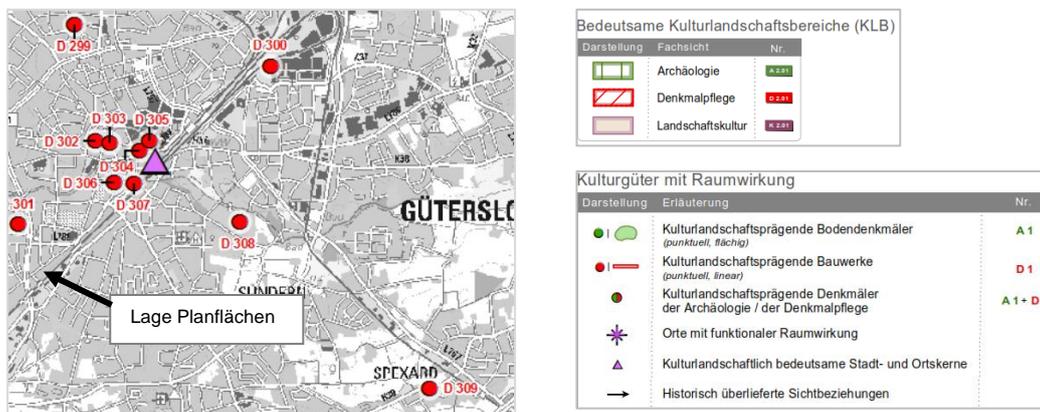
Dementsprechend sind in der Summe unter Berücksichtigung der genannten Planinhalte, Festsetzungen und Maßnahmen, die im VEP und Durchführungsvertrag konkretisiert werden, im Vergleich zur Ausgangssituation keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter umfasst vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart. Damit umfasst der Begriff sowohl den visuell bzw. historisch bedingten Landschaftsschutz im Sinne der Landespflege als auch die umweltspezifische Seite des Denkmalschutzes.

#### 2.3.8.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Das Planungsgebiet liegt im Kulturlandschaftsraum Nr. 6 „Ostmünsterland“ (LWL 2017). Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche für die Archäologie, die Denkmalpflege oder die Landschaftskultur liegen vor Ort und im unmittelbaren Nahbereich der Planflächen nicht vor. Gleiches gilt für kulturlandschaftsprägende Bauwerke (siehe Abb. 8).



**Abb. 8** Ausschnitt aus den Darstellungen des „Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplanung“ (Karte II, unmaßstäblich) für den Regierungsbezirk Detmold (LWL 2017)

Auch ein Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälen, archäologischen Besonderheiten oder anderen geschützten Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und in den daran angrenzenden Flächen nicht bekannt. Standortgebundene Bodenressourcen, Vorrangflächen, Fernleitungen etc. sind ebenfalls nicht vorhanden. Unmittelbar südöstlich grenzen – außerhalb der Planflächen – Gleisanlagen der Bahn an.

#### 2.3.8.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die örtlichen Verhältnisse voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Angesichts der schon heute fehlenden Bedeutung der Flächen für Kultur- und sonstige Sachgüter sind in keinem der möglichen Planungsszenarien für die Belange Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (mögliche erhebliche Auswirkungen)**

Unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation und fehlenden Bedeutung der unmittelbaren Planflächen für die Belange Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die mit den Planungen verfolgten städtebaulichen Ziele keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen erfolgen. Das gilt auch für die südöstlich angrenzende Bahnanlage.

Sofern trotzdem im Rahmen von späteren Bodenarbeiten Anzeichen auf kultur- oder erdschichtliche Funde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) vorliegen, sind diese gem. §§ 15, 16 DSchG unverzüglich der Kommune oder dem LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen. Die Entdeckungen sind drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

Bei einer Gesamtbetrachtung aller in den Kapiteln 2.3.1 bis 2.3.8 genannten Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird deutlich, dass sie zusammen ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen, in dem sich viele Funktionen gegenseitig ergänzen und aufeinander aufbauen. Insbesondere zwischen den Belangen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima bestehen in der Regel enge Wechselwirkungen mit zahlreichen Abhängigkeiten und Einflussfaktoren.

Aufgabe des Umweltberichtes ist es nicht, sämtliche funktionalen und strukturellen Beziehungen aufzuzeigen, sondern es sollen vielmehr die Bereiche herausgestellt werden, in denen vorhabenbezogene Auswirkungen das gesamte Wirkungsgefüge beeinflussen und sich Auswirkungen verstärken können. Dies sind sogenannte Wechselwirkungskomplexe.

In der Summe ist dabei festzustellen, dass das Wechselwirkungsgefüge innerhalb des Plangebietes aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der im Wesentlichen bestehenden Überprägung durch vorhandene Bebauungen und dazu gehörenden Infrastrukturen etc. schon vorbelastet und gestört ist. Besonders herauszustellende Wechselwirkungskomplexe, die in ihrer Bedeutung für das Ökosystem hervorzuheben wären, sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Dementsprechend werden über die bereits für die einzelnen Umweltbelange benannten Auswirkungen hinaus (siehe Kap. 2.3.1 bis 2.3.8) keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens verursacht, die sich negativ verstärkend auf die im Raum bestehenden Wechselwirkungen auswirken könnten.

## **2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Gemäß Anlage 1 des BauGB (Nr. 2b Buchstaben dd) sind im Umweltbericht soweit möglich Angaben zur Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung bei einer Durchführung der Planung zu machen.

Besondere Hinweise, die zu erheblichen Beeinträchtigungen für den Raum führen, sind dabei im Hinblick auf die örtlichen Planungen nicht bekannt. Allerdings fehlen in diesem Zusammenhang weiterführende Kenntnisse, um detaillierte Aussagen machen zu können. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass vorhabenbedingt entstehende Abfälle im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planungen soweit wie möglich reduziert werden sollten und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Dabei gilt gemäß der Grundsatznorm des § 6 KrWG folgende Rangfolge der „Maßnahmen der Vermeidung und Abfallbewirtschaftung“:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwertung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzenden Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung von Abfällen können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) vermieden werden.

## **2.5 Kumulative Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 des BauGB (Nr. 2b Buchstaben ff) ist im Umweltbericht auch eine durch die Planungen ggf. bestehende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorzunehmen. Dabei sind insbesondere potenzielle Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auch in Bezug auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen zu betrachten.

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen auf einen Umweltbelang verstanden. Sie bilden damit die Gesamtwirkung aller auf einen Belang wirkenden Belastungen ab. Kumulative Auswirkungen können infolge eines Plans oder mehrerer Pläne, Programme und Projekte auftreten. Sie können im Zusammenwirken mit bereits existierenden oder zukünftigen Belastungen sowie deren Folgewirkungen auftreten.

In der Fachliteratur werden im Wesentlichen zwei Arten kumulativer Wirkungen unterschieden. Eine Anhäufung gleichartiger Belastungen wird als additive Kumulation beschrieben, während die synergetische Kumulation die Kombinationswirkung aus verschiedenen Belastungen / Faktoren beschreibt, die in der Summe aber auch dazu führen, dass sie zu einer negativen Verstärkung der Gesamtbelastung für einen Umweltbelang führen (BFN 2017, S. 21.).

Auch wenn im Kontext von kumulativen und synergetischen Auswirkungen im Wesentlichen von Belastungen gesprochen wird, können diese aber grundsätzlich auch einen positiven Charakter haben.

Im Hinblick auf die vorliegenden bestandsorientierten Planungen sind dabei nach derzeitigem Stand keine Hinweise auf erhebliche kumulative und / oder synergetische Auswirkungen bekannt, die der Umsetzung der vorliegend betrachteten Bauleitplanverfahren (Aufstellung des vB-Plans Nr. 250/3 und 10. FNP-Änderung (FNP 2020)) entgegenstehen würden. Das gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch trotz der räumlichen Nähe im Hinblick auf die südwestlich der Planflächen seitens der Stadt angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/Alter Westring“. Dieses Planverfahren läuft parallel zum Flächennutzungsplanverfahren für die 13. FNP-Änderung (FNP 2020) der Stadt Gütersloh und zielt auf eine langfristige Sicherung des Plangebiets als Gewerbestandort ab. Des Weiteren sollen vor Ort die Einzelhandelsnutzungen begrenzt und ein Sondergebiet zur Berücksichtigung eines großflächigen SB-Warenhauses ausgewiesen werden (STADT GÜTERSLOH 2020). Da es sich bei den genannten Bauleitplanverfahren ebenfalls um Planungen in einem bereits durch Siedlungsnutzungen (überwiegend Gewerbe) überprägten Bereich südlich der Bahnlinie handelt, sind keine relevanten kumulativen und / oder synergetischen Auswirkungen erkennbar. Weitere Details zur Auswirkung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/10 für den dafür vorgesehenen Standort werden im Zuge der dazu erforderlichen Verfahrensschritte zu den Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden. Aktuell gilt hier eine Veränderungssperre.

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht sind gem. Nr. 2c der Anlage 1 des BauGB geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, zu beschreiben. Gleiches gilt für gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Dabei ist unter Berücksichtigung des schon heute innerhalb des Geltungsbereichs für den vB-Plan Nr. 250/3 einschließlich der 10. FNP-Änderung bestehenden Planungsrechts (Festsetzung eines Sonder- und Mischgebiets) eine fast flächige Überbauung der Flächen zulässig. Auch die Realnutzung spiegelt diese Sachlage wider.

Die seitens der Stadt angestrebte Neuordnung des Standorts zielt im Wesentlichen darauf ab, dem vor Ort bereits seit über 40 Jahren bestehenden qualifizierten Nahversorger zu ermöglichen, sich zu modernisieren, zukunftsfähig aufzustellen bzw. den Standort an das veränderte Verbraucherverhalten anzupassen. Die Überplanung der Flächen durch die Aufstellung eines vB-Plans gemäß § 12 BauGB ermöglicht eine projektbezogene Festlegung von Planinhalten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem werden in dem zum vB-Plan Nr. 250/3 zugehörigen VEP sowie dem Durchführungsvertrag weitere Regelungen aufgenommen, die mögliche Konflikte durch die geplante Standortentwicklung minimieren. Diese Art der Detaillierungsmöglichkeit soll an dem örtlich zentralen Standort genutzt werden, um sowohl eine Sicherung der städtischen Planungsziele als auch deren Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung des Standorts in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sowie der mit den Planungen verfolgten Ziele und abgedeckten Inhalte wird von einer rechnerischen biotopwertbasierten Eingriffsbilanzierung abgesehen. Externer Kompensationsbedarf entsteht nicht.

Unabhängig davon erfolgt nachstehend gem. Anlage 1 des BauGB (Nr. 2c) eine Beschreibung der für die vorliegenden Planungen vorgesehenen Maßnahmen, mit denen generell erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Ergänzend dazu werden die für die Maßnahmen ggf. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen benannt.

### 3.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der örtlichen Planungen (z. B. Baugenehmigung) zu berücksichtigen:

- Reduzierung neuer Versiegelungsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Tragschichten und Oberflächenbelägen, soweit es im Zusammenhang mit betriebsbedingten Anforderungen der Planungen möglich ist
- Berücksichtigung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 / Beiblatt „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der Richtwerte der TA Lärm zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Durchführung erforderlicher Bodenarbeiten entsprechend dem Stand der Technik und unter Einhaltung einschlägiger DIN-Normen
- Verwendung von Bodenaushub innerhalb des Plangebiets, soweit technisch möglich
- schadlose Abführung anfallenden Oberflächenwassers
- Bepflanzung unversiegelter Grundstückflächen mit möglichst standortgerechten heimischen Gehölzen
- Nutzung regenerativer Energien, umweltverträglicher Baustoffe etc.
- Reduzierung und ordnungsgemäße Entsorgung von vorhabenbedingt entstehenden Abfällen

### 3.2 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ergänzend zu den in Kap. 0 genannten allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden über den vB-Plan Nr. 250/3 u. a. die nachstehend benannten Festsetzungen getroffen, die im Wesentlichen der Strukturierung und Gestaltung des Plangebiets dienen. Gleichzeitig tragen sie aber auch zu einer Minderung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen für die verschiedenen Umweltbelange bei und wirken sich anteilig positiv aus. Die für diese Maßnahmen formulierten verbindlichen Festsetzungstexte sind der Plankarte zum Bebauungsplan zu entnehmen bzw. werden in dem zum vB-Plan zugehörigen VEP und Durchführungsvertrag konkretisiert.

#### Stellplatzbegrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Anpflanzung von Laubbäumen: Für je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum (mind. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 - 18) innerhalb der Stellplatzflächen in Pflanzgruben mit mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum (*Pflanzsubstrate gemäß FLL*) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten – hier Kugelkirsche (*Prunus fruticosa globosa*). Vorhandene heimische standortgerechte Gehölze können angerechnet werden. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich wird empfohlen, Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen

unter den Bäumen mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

Mögliche Arten für niedrigwüchsige Bodendecker sind z. B. Bleiwurz (*Ceratostigma plum-baginooides*), Elfenblume (*Epimedium perralchicum*), Hängepolsterglockenblume (*Campanula poscharskyana*), Immergrün (*Vinca minor*), Schwertblättriger Alant (*Inula ensifolia*), Sibirische Fetthenne (*Sedum (Phedimus) hybridum*), Storchschnabel (*Geranium Hybride*) etc. Eine abschließende Auswahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung (ergänzender Bepflanzungsplan) vorzusehen.

#### Heckenpflanzung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche a)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter heimischer Gehölze als mindestens einreihige geschlossene Schnitthecke – hier Hainbuche (*Carpinus betulus*). Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, mind. Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 125 cm. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen.

#### Bodendecker (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche b)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter Bodendecker. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Eine abschließende Artenauswahl (Vorschläge siehe Stellplatzbegrünung) ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzusehen (ergänzender Bepflanzungsplan).

#### Dachbegrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Teilfläche c)

Im Plangebiet sind die Dachflächen in einer Größenordnung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Zudem sind bei der Umsetzung und Pflege die FLL „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ zu berücksichtigen, die für die genannte Begrünungsart und Vegetationsform einen durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 10 cm vorsieht (FLL-Richtlinie 6. Ausgabe 2018, Tab. 3, S. 57). Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen.

#### Erhalt von Hecken (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet bestehenden Laubhecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig (heute Hainbuche (*Carpinus betulus*)) zu ersetzen.

### Allgemeine Hinweise

Die festgesetzten Planungen sind fach- und sachgerecht sowie zeitnah mit der Realisierung des Plangebietes umzusetzen – spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen – und dauerhaft zu sichern. Bei festgestellten Mängeln ist in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzubessern.

### **3.3 Textliche Hinweise zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Des Weiteren werden nachfolgend verschiedene Hinweise genannt, die inhaltlich ergänzend zu den allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Kap. 0) sowie den in Kap. 3.2 genannten Inhalten und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen sind.

- Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sofort bei der Stadt anzuzeigen und drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. erzielt, sind diese gem. Landesbodenschutzgesetz NRW umgehend bei der Stadt anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.
- Aufgrund bestehender Hinweise auf Kampfmittelvorkommen im Plangebiet (Blindgänger-Verdachtspunkt unter dem Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes sowie frühere Bombardierungen) muss vor einem möglichen Abriss des Gebäudes mit dem Fachbereich Ordnung wegen der weiteren Vorgehensweise Kontakt aufgenommen werden. Zusätzlich sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Vorfeld zu sondieren sind. Für weitere Maßnahmen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Fachbereich Ordnung vorzunehmen.
- Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. ä. festgestellt, die ggf. auf Kampfmittelbelastungen zurückzuführen sind, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei, das Ordnungsamt und der staatliche Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.
- In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. 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.
- Additive Störungen durch Lärm und Licht sind grundsätzlich zu vermeiden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Zudem sind in Anlehnung an die Vorgaben von UNEP / EUROBATS (2018) Lichtkegel ggf. unvermeidbarer neuer Beleuchtungen nach unten auszurichten. Ergänzend wird

- empfohlen, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen können durch die Verwendung geschlossener Lampengehäuse und geringe Masthöhen deutlich gemindert werden. Auch der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blauanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin wirkt sich konfliktmindernd aus. Solche Leuchtmittel zeigen eine geringe Anziehung auf Insekten und werden von Fledermäusen kaum wahrgenommen. Ergänzende Regelungen sind im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung vorzunehmen.
- Bei der Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind die Vorgaben und genauen Angaben und Vermaßungen in dem zum vB-Plan Nr. 250/3 zugehörigen VEP sowie dem Durchführungsvertrag zu beachten.

#### **4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten einschließlich der Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl der vorliegenden Planungen zu prüfen.

Schwerpunktmäßig werden diese im Rahmen der separaten städtebaulichen Begründung zu diesem Bauleitplan thematisiert. Grundsätzlich gilt, dass die absichernde Planung für den bereits seit über 40 Jahren ansässigen qualifizierten Nahversorger unter Berücksichtigung des örtlichen Umfelds keine nennenswerten Spielräume am Standort aufzeigt. Da auch im weiteren Stadtgebiet die Verfügbarkeit einer anderen entsprechend großen Fläche innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs fehlt, stellen im Ergebnis sowohl der nunmehr abgegrenzte Geltungsbereich als auch die über die Planverfahren abgedeckten Planinhalte die bestmögliche Alternative dar.

#### **5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB**

Im Umweltbericht sind gem. Nr. 2e der Anlage 1 des BauGB erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB zu beschreiben. Es ist darzulegen, inwiefern Auswirkungen für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplanverfahren zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Unbeschadet davon bleibt § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unterschiedliche Flächennutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden sind. Gleiches gilt für sonstige schutzbedürftige Gebiete<sup>2</sup>.

In diesem Zusammenhang können im Analogieschluss zu den bereits bestehenden Nutzungen im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planungen erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sind Betriebsstätten des Einzelhandels wie der örtliche Marktstandort wenig anfällig für schwere Unfälle / Katastrophen, durch die z. B. ein Austritt von Öl in ein Gewässer o. ä. ausgelöst werden kann. Auch bezüglich der bisherigen Betriebstätigkeiten sind keine Hinweise auf „Störfälle“ oder besondere Risiken bekannt. Zudem liegen die Planflächen nicht in einer als kritisch einzustufenden „Katastrophenregion“, die z. B. aufgrund von Erdbeben etc. dazu beiträgt, dass die Wahrscheinlichkeit für betriebsbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen naturgemäß steigt.

In der Summe sind keine ergänzenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## **6 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung**

Im Umweltbericht sind gem. Nr. 3a der Anlage 1 des BauGB Angaben zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) abzugeben.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass sich keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung ergeben haben. Grundsätzlich erfolgte die Betrachtung der gemäß der Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes – einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege – anhand von Kriterien, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden können. Mit den Kriterien wurden ihre Bedeutungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Umsetzung des Vorhabens beschrieben. Die zugrunde gelegten Wertesysteme orientieren sich an gesetzlichen Vorgaben, naturraumbezogenen Umweltqualitätszielen und fachspezifischen Umweltvorsorgestandards. Grundlage der Betrachtung bildet dazu die Auswertung einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie vorhandener Unterlagen hinsichtlich der für den Raum festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Ergänzend wurden vorhabenbezogen erarbeitete Fachgutachten und Erhebungen ausgewertet und berücksichtigt (schalltechnische Untersuchungen, Verkehrsuntersuchung, lichttechnische Bewertung von Auswirkungen durch Kfz-

---

<sup>2</sup> Sonstige schutzbedürftige Gebiete sind im Sinne des Gesetzes insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

Bewegungen, Nutzungskartierung etc.). Bezüglich der in diesen Unterlagen verwendeten, z. T. sehr komplexen technischen Verfahren wird im Detail auf den Methodikteil der jeweiligen Gutachten / Berichte verwiesen.

Basierend auf der Bewertung des Bestands wurde die Erheblichkeit der mit der Planung verbundenen prognostizierbaren Auswirkungen für den jeweiligen Umweltbelang eingestuft. Bestehende Vorbelastungen sowie die planungsrechtlichen Gegebenheiten durch die örtlich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 wurden berücksichtigt. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei gem. § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Da die vorliegende Umweltprüfung im Sinne der „Abschichtungsregelung“ des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowohl für die vorbereitende Ebene der Flächennutzungsplanung als auch der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dient, basiert diese schwerpunktmäßig auf den konkretisierten Planungen des vB-Plans Nr. 250/3 bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Ergebnis verbleiben gewisse Wissenslücken, sodass nur bedingt detaillierte Aussagen im Hinblick auf die Teilaspekte Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung sowie die Verwendung getroffen werden können. Grundsätzlich wurde jedoch durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB einschließlich des zugehörigen Durchführungsvertrags und dem VEP ermöglicht, dass sehr differenzierte Regelungen für die Standortentwicklung festgelegt werden konnten, die soweit bekannt in die Umweltprüfung mit eingeflossen sind. Im Ergebnis zeigte sich, dass unter Einbezug der Ausgangssituation und der in der vorliegenden Unterlage für die einzelnen Belange formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben werden, die eine ergänzende rechnerische biotopwertbasierende Eingriffsbilanzierung erfordern. Externer Kompensationsbedarf besteht nicht.

## **7 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zum BauGB sind im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu beschreiben, die bei einer Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entstehen. Zielsetzung eines solchen „Monitorings“ ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gemäß § 4c BauGB liegt die Verantwortung zur Durchführung der Überwachung bei den Kommunen als Träger der Bauleitplanung. Dieser Vorgabe entsprechend erfolgt die Überwachung der für das vorliegende Bauleitplanverfahren prognostizierbaren erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Gütersloh. Dabei sind folgende Sachverhalte sicherzustellen.

- Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu wahren.
- Eine schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß den Vorgaben des § 44 LWG dauerhaft sicherzustellen.
- Der fachgerechte Umgang mit Boden ist im Rahmen späterer Bodenarbeiten entsprechend den Vorgaben der DIN-Normen zu gewährleisten und ggf. verunreinigte Böden sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.
- Die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Sicherung der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Teilflächen ist zu dokumentieren. Die Flächen sind turnusmäßig (nach je ca. 5 -10 Jahre) zu kontrollieren und festgestellte Mängel im Hinblick auf die Festsetzungsziele bis zur jeweils nächsten Vegetationsperiode zu beseitigen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind die allgemeinen und für jedermann geltenden Verbote des § 39 BNatSchG zu beachten.
- Die ergänzenden Regelungen zu einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet sind gemäß den Angaben im Durchführungsvertrag und der Baugenehmigung zu beachten.
- Die Umsetzung der Planungen – insbesondere auch in Bezug auf die Gestaltung von Baukörpern, Werbeanlagen etc. – ist an den Vorgaben des zum vB-Plan Nr. 250/3 zugehörigen VEP sowie dem Durchführungsvertrag auszurichten.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nachstehend erfolgt gem. Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB eine nichttechnische, allgemein verständliche Zusammenfassung des vorliegenden Umweltberichts.

Die Stadt Gütersloh plant im südwestlichen Stadtteil Kattenstroth zwischen der Rhedaer Straße im Nordwesten und der Bahntrasse Ruhrgebiet-Berlin im Südosten die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 250/3 „Einzelhandel Rhedaer Straße“. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll für die gleiche Gebietskulisse die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) durchgeführt werden. Beide Verfahren beziehen sich auf den gleichen Geltungsbereich in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha.

Insgesamt zielen die Planungen darauf ab, dem vor Ort bereits seit über 40 Jahren bestehenden qualifizierten Nahversorger zu ermöglichen, sich zu modernisieren, zukunftsfähig aufzustellen bzw. den Standort an das veränderte Verbraucherverhalten anzupassen. Das der Stadt vorliegende konkrete Planvorhaben beinhaltet insbesondere eine Markterweiterung in Richtung Nordosten bis an den angrenzend bestehenden Getränkemarkt heran. Dadurch kann die vorhandene Baulücke entlang der Bahntrasse geschlossen und die bisher ungeordnete Fläche einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Zusätzlich sollen nordwestlich der Markterweiterung das Angebot an Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter und das Angebot an Fahrradstellplätzen erweitert werden, die durch eine neue Ein- und Ausfahrt von der Rhedaer Straße für Mitarbeiter ergänzt wird. Die örtlich bestehende Stellplatzanlage soll ebenfalls angepasst werden.

Schon heute wird das Plangebiet flächendeckend über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250 „Wiedenbrücker Straße / Alter Westring / Rhedaer Straße“ (Ursprungsplan) sowie Nr. 250/1 und Nr. 250/2 „SB-Markt Rhedaer Straße“ abgedeckt. Diese setzen die Flächen des Marktstandorts weitgehend gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest. Die GRZ liegt bei 0,6. Auch die Stellplatzanlagen sind entsprechend abgesichert. Ausnahmen bilden die bestehenden Stellplatzflächen im westlichen Kreuzungsbereich zwischen Rhedaer Straße und Altem Westring (Flurstück 464 tlw.). Diese sind über den Bebauungsplan Nr. 250/1 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (GRZ 0,6) festgesetzt. Ebenfalls als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ist der geplante Erweiterungsbereich im Osten festgesetzt, der noch über den Ursprungsplan (B-Plan Nr. 250) abgedeckt ist und aktuell brach liegt.

Die Überplanung der Flächen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) gemäß § 12 BauGB ermöglicht eine projektbezogene Festlegung von Planinhalten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten. Wesentliche

Planungsziele und -inhalte sind neben der Modernisierung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet eines gewachsenen Siedlungsgefüges u. a. auch die städtebauliche Aufwertung bisher ungeordneter, nicht sinnvoll ausgenutzter und im Wesentlichen brach liegender Flächen und die angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der örtlich bestehenden Gemengelage.

Als Art der baulichen Nutzung wird zukünftig über den vB-Plan Nr. 250/3 fast flächendeckend ein „Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß textlichen Festsetzungen“ festgesetzt. Eine Ausnahme bildet eine kleine Teilfläche an der Rhedaer Straße, wo eine Trafostation mit angegliederter Ladestation für Elektrofahrzeuge besteht. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksanteile sowie Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen konkret verortet und entsprechend kenntlich gemacht. Zudem werden die zulässigen Gebäudehöhen, das Maß der zwingend bzw. zulässigen Vollgeschosse sowie eine für die Flächenausnutzung zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Letztere darf im Hinblick auf die bestehenden Flächennutzungen und die Zielsetzung einer möglichst effektiven baulichen Ausgestaltung des zentralen Siedlungsbereichs bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 überschritten werden. Ausgeschlossen sind Versiegelungen innerhalb der in den Randbereichen überlagernd festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bindung für deren Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zusätzlich wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt, dass anteilig die Dachflächen der im Plangebiet gelegenen Gebäude in einer Größenordnung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> zu begrünen sind. Konkretisierungen erfolgen im VEP und Durchführungsvertrag sowie in der späteren Baugenehmigung.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vB-Plans Nr. 250/3 zielt die im Parallelverfahren durchgeführte 10. FNP-Änderung der Stadt Gütersloh auf eine flächendeckende Darstellung der Planflächen als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel: Nahversorger (S<sub>n</sub>)“ ab. Derzeit wird diese bereits in Weiten teilen bestehende Darstellung noch durch die Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ ergänzt.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung der Stadt Gütersloh entsprechen. Mit dem Inkrafttreten des neuen vB-Plans Nr. 250/3 werden die heute in der Örtlichkeit bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 überlagernd ersetzt.

Zusätzlich stimmen die Planungen mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh (vom Rat der Stadt Gütersloh im September 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB beschlossen) überein (DR. LADEMANN UND PARTNER 2017).

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen der Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Dazu wurden das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Die Auswirkungsprognose wurde schwerpunktmäßig auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bezogen.

Für die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB zu berücksichtigenden Belange sind zusammenfassend folgende Sachverhalte darzustellen.

#### Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Anlagebedingt sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Baubedingte Auswirkungen (Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen) sind zeitlich begrenzt, sodass diese ebenfalls nicht erheblich sind.
- Auch betriebsbedingt sind im Vergleich zur Bestandssituation nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.
- Vorhabenbedingte Verluste oder baubedingte Beeinträchtigungen besonderer Funktionen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung entstehen nicht.
- Im Ergebnis der für die vorliegenden Planungen eingeholten schalltechnischen Untersuchung und einer lichttechnischen Stellungnahme ergeben sich keine Richtwertüberschreitungen, die gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB im Bereich der umliegenden relevanten Immissionsorte infrage stellen.
- Auch im Hinblick auf mögliche vorhabenbedingte Verkehrszunahmen wird laut Gutachter weiterhin eine sehr gute Qualität gewährleistet sein und das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen im unteren Bereich der in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) aufgeführten typischen Frequentierungswerte von Sammelstraßen (400 – 800 Kfz/h) liegen.
- Details zu weiteren betriebsbedingten Regelungen, technischer Umsetzung einzelner Parameter etc. werden im Zuge des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung konkretisiert und verbindlich geregelt.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Für naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind aufgrund der räumlichen Entfernungen sensibler Strukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Ökologisch hochwertige Strukturen sind von den Planungen nicht betroffen.
- Vorhandene Anpflanzungen zur Stellplatzbegrünung etc. werden in gleichartiger Form im vB-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB neu festgesetzt.
- Ergänzend werden weitere gärtnerisch anzulegende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

- Positiv wird sich die gem. Abs. 1 Nr. 25a BauGB für die im Plangebiet entstehenden Gebäude festgesetzte extensive Dachbegrünung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> auswirken, durch die eine potenzielle zusätzliche Nahrungsfläche für Insekten etc. entsteht.
- Die heute in den Randbereichen des Verbrauchermarktes und der Stellplatzanlagen kleinflächig bestehenden Grünstrukturen (Heckenelemente, Beetpflanzungen und einzelne Laubbäume innerhalb der Stellplätze) werden bestandsorientiert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB neu festgesetzt und ergänzt.
- Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial im Sinne des § 44 BNatSchG zeigt der vorbelastete, innerstädtisch gelegene und stark bebaute Standort nicht. Die allgemeinen und für jedermann geltenden Verbote des § 39 BNatSchG bleiben zu beachten.
- Additive Störungen durch Lärm und Licht gilt es grundsätzlich zu vermeiden. Ergänzende Regelungen zu einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet sind im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung vorzunehmen.
- Der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

#### Fläche

- Insgesamt umfassen die örtlichen Planungen eine nur ca. 1,1 ha große innerstädtische Fläche.
- Der Standort zeigt weitestgehend Bebauung, wie sie laut bestehendem Planungsrecht der örtlich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 250, Nr. 250/1 und Nr. 250/2 zulässig ist (Sondergebiet und Mischgebiet (GRZ 0,6)).
- Die Planungen entsprechen den Grundsätzen und Zielsetzungen des § 1a BauGB und zielen auf eine flächensparende Nachverdichtung sowie eine effiziente Ausnutzung und Neuordnung von bereits dem Freiraum entzogenen Siedlungsflächen ab.
- Damit ist die Planung auch trotz der für das geplante Sondergebiet zukünftig zulässigen Überschreitung der GRZ bis hin zu einem Wert von 0,95 für den Belang Fläche positiv zu werten.

#### Boden

- Der Standort weist bereits jetzt keine oder nur noch in sehr geringem Maße natürliche Bodenfunktionen auf.
- Unabhängig davon besteht keine Betroffenheit von Böden mit einer hohen oder sehr hohen Funktionserfüllung, schutzwürdiger Boden- und Bodenteilfunktionen sowie größerer zusammenhängender land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Die mit den Planungen verbundenen Entwicklungen und Nutzungsänderungen werden im Vergleich zu den bereits bestehenden Bodenveränderungen und dem örtlichen Versiegelungsgrad trotz der zukünftig zulässigen Überschreitung der Gesamt-GRZ bis zu einem Wert von 0,95 zu keinen nennenswerten Veränderungen führen.
- Insgesamt stehen die Planungen im Einklang mit den Zielsetzungen des § 1a Abs. 2 BauGB und berücksichtigen die sogenannte „Bodenschutzklausel“.

- Aufgrund eines festgestellten Blindgänger-Verdachtspunkt (Nr. 14300) sowie früherer Bombardierungen sind jedoch sowohl ein möglicher Abriss des Bestandsgebäudes des Lebensmittelmarktes, als auch die Sondierung zu bebauender Flächen und Baugruben im Weiteren zu berücksichtigen. Ggf. zusätzliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh abzustimmen.

### Wasser

- Eine Betroffenheit von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ist ausgeschlossen.
- Gleiches gilt für Oberflächengewässer.
- Im Kontext „Grundwasser und Versickerung“ sind im Vergleich zur Bestandssituation ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.
- Im positiven Sinne ist die anteilig für die Dachflächen vorgesehene extensive Begrünung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> zu werten, die dazu beitragen wird, dass Niederschlagswasser anteilig aufgenommen werden kann und erst zeitlich verzögert wieder verdunstet.
- Details zur Dachbegrünung werden im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung geregelt. Auf der Grundlage des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes (RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2021) werden im Weiteren die erforderlichen wasserrechtlichen Antragsunterlagen gefertigt und zur Genehmigung vorgelegt.

### Klima und Luft

- Durch die örtlichen Planungen soll im Wesentlichen eine für den örtlichen Nahversorger standortsichernde Umstrukturierung des bereits als Sonder- und Mischgebiet festgesetzten innerstädtischen Bereichs erfolgen.
- Sensible oder für das örtliche Kleinklima besonders hervorzuhebende Strukturen sind von den Planungen nicht betroffen.
- Die heute in den Randbereichen des Verbrauchermarktes und der Stellplatzanlagen kleinflächig bestehenden Grünstrukturen (Heckenelemente, Beetpflanzungen und einzelne Laubbäume innerhalb der Stellplätze) werden bestandsorientiert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB neu festgesetzt.
- Ergänzend werden weitere gärtnerisch anzulegende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- Positiv wird sich die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für die im Plangebiet entstehenden Gebäude festgesetzte extensive Dachbegrünung von mind. 1.035 m<sup>2</sup> auswirken, durch die sich die Dachflächen weniger stark aufheizen werden.
- Auch die für die übrigen Dachflächen analog zur Bestandssituation geplante PV-Anlage ist positiv zu werten.
- Die auf dem Parkplatz im Nahbereich der Rhedaer Straße bestehende Ladestation für Elektrofahrzeuge wird bestandsorientiert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt (Versorgungsfläche).

- Insgesamt werden Bestands- und Planungssituation in Bezug auf die Belange Klima / Luft wenigstens vergleichbar sein.
- Details zu Maßnahmen wie der Dachbegrünung werden im VEP und Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 250/3 sowie in der Baugenehmigung geregelt.

#### Landschaft

- Im Vergleich zu den schon heute planungsrechtlich bestehenden Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung der Änderungsbereiche werden die geplanten Umstrukturierungen keine relevanten Veränderungen bewirken.
- Raumwirksame bzw. landschaftsbildprägende Strukturelemente sind von den Planungen nicht betroffen.
- Zulässige Gebäudehöhen werden an den schon heute bestehenden Festsetzungen orientiert.
- Zulässigkeiten von Werbeanlagen orientieren sich ebenfalls am Bestand und sind in den Gebäudeansichten des VEP genau verortet und vermaßt.
- Gleiches gilt für Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die eine gleichartige Begrünung des Fachmarktzentrums sicherstellen werden.
- Örtlich zulässige Flächenentwicklungen werden mit dem Bestand vergleichbar sein.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Die Flächen haben keine Bedeutung für die Belange.
- Die südöstlich verlaufende Bahnanlage wird von den Planungen nicht tangiert.

#### Wechselwirkungen

- Vor Ort ist das Wechselwirkungsgefüge aufgrund bestehender Nutzungen und Infrastrukturen vorbelastet und gestört.
- Besonders herauszustellende Wechselwirkungskomplexe, die in ihrer Bedeutung für das Ökosystem hervorzuheben wären, sind nicht mehr vorhanden.

Damit zeigen die Ergebnisse des Umweltberichts, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation sowie der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so weit reduziert werden können, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG bei einer Umsetzung der Planungen erfüllt werden. Von einer rechnerischen biotopwertbasierenden Eingriffsbilanzierung kann unter Berücksichtigung des heute bereits bestehenden Planungsrechts, dem Ausschluss eines Verlustes ökologisch wertvoller Strukturen und der Vergleichbarkeit von Bestands- und Planungssituation abgesehen werden. Externer Kompensationsbedarf besteht nicht.

Zudem kommen die Planungen aufgrund der Lage im Zusammenhang bebauter Bereiche und den bereits in weiten Teilen vorhandenen Überbauungen / Versiegelungen insgesamt den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB nach. Sie entsprechen dem Ziel, möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und

bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. vordringlich die Möglichkeit von Nachverdichtung etc. zur Innenentwicklung zu überprüfen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

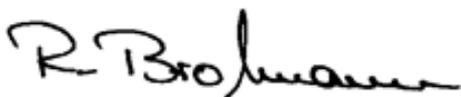
## 9 Nachtrag zum Satzungsbeschluss

Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Informationen zu einem zwischenzeitlich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg im Plangebiet festgestellten Blindgänger-Verdachtspunkt sowie einer früheren Bombardierung wurden durch dahingehende geringfügige Ergänzungen des Umweltberichts berücksichtigt. Zusätzlich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichmaßen wurde mit dem Hinweis zur Berücksichtigung und Anwendung der Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh von 2019 verfahren.

Zusätzlich wurde im Nachgang zur Entwurfsoffenlage in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau, Abteilung Stadtentwässerung der Stadt Gütersloh durch das Fachbüro RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH (2021) ein Entwässerungskonzept erarbeitet, mittels dessen die Entwässerung sichergestellt wird. Auf die Unterlage, die im Weiteren als Grundlage für die erforderlichen wasserrechtlichen Antragsunterlagen und Genehmigungen dient, wurde ergänzend verwiesen.

Insgesamt haben sich keine Informationen oder Hinweise auf besondere neue umweltrelevante Fragestellungen oder zusätzliche Probleme im Plangebiet ergeben. Dementsprechend zeigen die dargelegten Inhalte des Umweltberichts zum Satzungsbeschluss keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen im Vergleich zum Umweltbericht zum Offenlageentwurf des Bebauungsplans.

Herford, Juli 2021



## 10 Literaturverzeichnis

Nachstehend erfolgt gem. Nr. 3d der Anlage 1 zum BauGB eine Auflistung der Quellen (Referenzliste), die für die im vorliegenden Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

AKUS GMBH (2020)

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250/3 "Einzelhandel Rhedaer Straße" der Stadt Gütersloh.

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (2004)

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. - Website, abgerufen am 28. 11. 2017 [HTTP://WWW.BEZREG-DETMOLD.NRW.DE/400\\_WIRUEBERUNS/030\\_DIE\\_BEHOERDE/040\\_ORGANISATION/030\\_ABTEILUNG\\_3/020\\_DEZERNAT\\_32/REGIONALE\\_ENTWICKLUNGSPLANUNG\\_\\_REGIONALPLAN/TA\\_OB\\_BI/INDEX.PHP](http://www.bezreg-detmold.nrw.de/400_WIRUEBERUNS/030_DIE_BEHOERDE/040_ORGANISATION/030_ABTEILUNG_3/020_DEZERNAT_32/REGIONALE_ENTWICKLUNGSPLANUNG__REGIONALPLAN/TA_OB_BI/INDEX.PHP).

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (2020)

Neuaufstellung des Regionalplans OWL (Entwurf 2020) - Zeichnerische Festlegungen & Erläuterungskarten (Blatt 23). - Website, abgerufen am 06. Oktober 2020 [[https://www.bezreg-detmold.nrw.de/200\\_Aufgaben/010\\_Planung\\_und\\_Verkehr/009\\_Regionale\\_Entwicklungsplanung\\_\\_Regionalplan/Regionalplan-OWL/Entwurf\\_2020/Kartenblaetter/Blatt23.pdf#Blatt23](https://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/Regionalplan-OWL/Entwurf_2020/Kartenblaetter/Blatt23.pdf#Blatt23)].

BFN (2017)

Kumulative Wirkungen des Ausbaus erneuerbarer Energien auf Natur und Landschaft.

DIE BUNDESREGIERUNG (2012)

Nationale Nachhaltigkeitsstrategie - Fortschrittsbericht. - Berlin.

DR. LADEMANN UND PARTNER (2017)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh, Hamburg und Düsseldorf.

GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB (2017)

Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1 : 50.000 - Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. - DRITTE AUFLAGE 2017.

IMA GDI.NRW (2020)

GEOportal.NRW. - Website, abgerufen am 06. Oktober 2020 [<https://www.geoportal.nrw/>].

LANA (2010)

Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht. - BUND/LÄNDER-  
ARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG.

LANDESREGIERUNG NRW (2017)

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). - WMS-Dienst  
abgerufen am: 24. 10. 2019

[<https://maps.regioplaner.de/?activateLayers=LEP,GrenzenKreise,GrenzenStaede>].

LANUV NRW (2019)

Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen". -  
Website, abgerufen am 23. 01. 2020

[<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start>].

LANUV NRW (2020)

Klimaatlas NRW. - Website, abgerufen am 10. Oktober 2020

[<http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>].

LANUV NRW (2020)

NaturschutzInformation NRW - Fachinformationssystem @LINFOS. - Website,  
abgerufen am 23. 01. 2020

[<https://www.naturschutzinformationen.nrw.de/coyo/page/1132/844/linfos/linfos>]

.

LWL (2017)

Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplanung für den  
Regierungsbezirk Detmold. Hrsg.: LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE -  
LWL-DENKMALPFLEGE .

MKULNV NRW (2020)

ELWAS-WEB. - Website, abgerufen am 28. Januar 2020

[<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>].

RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2020)

Stadt Gütersloh, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250/3 „Einzelhandel  
Rhedaer Straße“ - Verkehrsuntersuchung.

RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2021)

Bauvorhaben Erweiterung SB-Markt Rhedaer Str. 43, 33330 Gütersloh -  
Kurzerläuterung Entwässerungskonzept.

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND VERKEHR (2012)

Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse.



STADT GÜTERSLOH (2015a)

Umweltdaten L(i)ebenswertes Gütersloh. - Website, abgerufen am 19. Oktober 2020 [<http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/7>]. -  
FACHBEREICH UMWELTSCHUTZ; LETZTE ÄNDERUNG: 08.07.2015 - HIER: KARTE  
B.9.2. - STADTKLIMA (KLIMATOPE).

STADT GÜTERSLOH (2015b)

Umweltdaten L(i)ebenswertes Gütersloh. - Website, abgerufen am 19. Oktober 2020 [<http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/8>]. -  
FACHBEREICH UMWELTSCHUTZ; LETZTE ÄNDERUNG: 08.07.2015 - HIER: KARTE  
B.9.3. - STADTKLIMA (LUFTAUSTAUSCH).

STADT GÜTERSLOH (2020)

Bebauungspläneonline. - Website, abgerufen am 22. Juni 2020  
[<http://www.geodaten.guetersloh.de/Bebauungsplaene>].

UNEP / EUROBATS (2018)

Guidelines for consideration of bats in lighting projekts. - AGREEMENT ON THE  
CONSERVATION OF POPULATIONS OF EUROPEAN BATS.

UPPENKAMP UND PARTNER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2020)

Gutachterliche Stellungnahme zur Vermeidung unzulässiger Lichtimmissionen  
im Umfeld des Bauvorhabens Schenke in Gütersloh (Kfz-Emissionen).

## Anlage 1:

Bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten im örtlichen Messtischblattausschnitt der TK25 Nr. 4116, Quadrant 1 (LANUV NRW 2019)

Deutscher Artname	Wissens. Artname	EHZ NRW (ATL)	Status NRW
<b>Säugetiere</b>			
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	G	Nachweis
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G-	Nachweis
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	G	Nachweis
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	G	Nachweis
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	G	Nachweis
<b>Vögel</b>			
Baumfalke	<i>Calidris alpina</i>	U	Brutnachweis
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	U	Brutnachweis
Bekassine	<i>Carduelis cannabina</i>	G	Rast-/Wintervorkommen
Bluthänfling	<i>Tringa glareola</i>	unbek.	Brutnachweis
Eisvogel	<i>Tringa erythropus</i>	G	Brutnachweis
Feldschwirl	<i>Alcedo atthis</i>	U	Brutnachweis
Feldsperling	<i>Alauda arvensis</i>	U	Brutnachweis
Fischadler	<i>Passer montanus</i>	G	Rast-/Wintervorkommen
Gartenrotschwanz	<i>Charadrius dubius</i>	U	Brutnachweis
Girlitz	<i>Actitis hypoleucos</i>	unbek.	Brutnachweis
Habicht	<i>Serinus serinus</i>	G-	Brutnachweis
Kiebitz	<i>Numenius arquata</i>	U-	Brutnachweis
Kleinspecht	<i>Tringa nebularia</i>	U	Brutnachweis
Kuckuck	<i>Accipiter gentilis</i>	U-	Brutnachweis
Löffelente	<i>Philomachus pugnax</i>	S	Rast-/Wintervorkommen
Mäusebussard	<i>Vanellus vanellus</i>	G	Brutnachweis
Mehlschwalbe	<i>Dryobates minor</i>	U	Brutnachweis
Mittelspecht	<i>Anas querquedula</i>	G	Brutnachweis
Nachtigall	<i>Cuculus canorus</i>	G	Brutnachweis
Neuntöter	<i>Buteo buteo</i>	U	Brutnachweis
Rauchschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	U	Brutnachweis
Rebhuhn	<i>Luscinia megarhynchos</i>	S	Brutnachweis
Saatgans	<i>Hirundo rustica</i>	G	Rast-/Wintervorkommen

Deutscher Artname	Wissens. Artname	EHZ NRW (ATL)	Status NRW
Schleiereule	<i>Perdix perdix</i>	G	Brutnachweis
Schwarzspecht	<i>Circus aeruginosus</i>	G	Brutnachweis
Silberreiher	<i>Tringa totanus</i>	G	Rast-/Wintervorkommen
Sperber	<i>Tyto alba</i>	G	Brutnachweis
Star	<i>Dryocopus martius</i>	unbek.	Brutnachweis
Steinkauz	<i>Accipiter nisus</i>	G-	Brutnachweis
Teichrohrsänger	<i>Sturnus vulgaris</i>	G	Brutnachweis
Turmfalke	<i>Athene noctua</i>	G	Brutnachweis
Turteltaube	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	S	Brutnachweis
Uferschnepfe	<i>Falco tinnunculus</i>	S	Rast-/Wintervorkommen
Wachtel	<i>Streptopelia turtur</i>	U	Brutnachweis
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	G	Brutnachweis
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	U	Brutnachweis
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	U	Brutnachweis
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	G	Brutnachweis
Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>	G	Rast-/Wintervorkommen
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	U	Brutnachweis
Zwergsäger	<i>Mergellus albellus</i>	G	Rast-/Wintervorkommen
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	G	Brutnachweis
<b>Reptilien</b>			
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	G	Nachweis
<b>Legende</b>			
S	ungünstig/schlecht (rot)		
U	ungünstig/unzureichend (gelb)		
G	günstig (grün)		
ATL	atlantische biogeographische Region von NRW		
EHZ	Erhaltungszustand in NRW		