

STADT GÜTERSLOH

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“

— ENTWURF —

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

17. August 2023

Evers & | **Stadt**
Partner | **Planer**

Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	5
1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	5
1.2. Grundlagen und Untersuchungen	6
2. Anlass und Ziel der Planung	7
2.1. Lage und Bestand des Plangebietes	8
3. Planerische Rahmenbedingungen	11
3.1. Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017	11
3.1.2. Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld	13
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	16
3.2.1. Flächennutzungsplan	16
3.2.2. Bestehende Bebauungspläne	18
3.2.3. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	19
3.2.4. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope	19
3.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh 2017	20
3.4. Verträglichkeitsgutachten, raumordnerische Verträglichkeit	23
4. Bauungs- und Nutzungskonzept, Alternativenprüfung	27
5. Bebauungsplaninhalte	30
5.1. Art der baulichen Nutzung	30
5.1.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m ²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“	31
5.1.2. Gewerbegebiet (eingeschränkt)	37
5.2. Maß der baulichen Nutzung	41
5.3. Überbaubare Fläche	45
5.4. Bauweise	46
5.5. Verkehrliche Erschließung	46
5.6. Grünordnerische Belange	50
5.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	50
5.6.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	51
5.7. Ver- und Entsorgung	54

5.7.1.	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	54
5.7.2.	Oberflächenentwässerung / Grundwasser.....	54
5.7.3.	Brandschutz und Löschwasser.....	55
5.7.4.	Abfallbeseitigung.....	56
5.8.	Immissionsschutz.....	56
5.8.1.	Lärmimmissionen.....	56
5.8.2.	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	64
5.9.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW.....	64
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	65
6.1.	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	65
6.2.	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	65
6.3.	Artenschutz.....	66
6.4.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	66
6.5.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	67
7.	Flächen- und Kostenangaben.....	67
7.1.	Flächenangaben.....	67
7.2.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	68
7.3.	Kostenangaben.....	68
8.	Aufhebung und Änderung bestehender Pläne.....	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan 2004, 16. Änderung 2011 (Änderungsbereich schwarz umrandet)	145
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2007.....	18
Abbildung 3: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gütersloh (Dr. Lademann & Partner), 2017, S. 81	223

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 3905), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5 S. 1), das Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470), die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) sowie die Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

Da dem Bebauungsplan konkrete Vorhaben zu Grunde liegen, soll dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dadurch können Festsetzungsmöglichkeiten, die über die eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgehen, ebenfalls projektbezogen festgesetzt werden. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zusätzlich der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag bindend. Dabei wird entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Rechtsplan) eingeräumte Flexibilität durch das den Gegenstand des Durchführungsvertrages darstellende Vorhaben konkretisiert. Hierüber können die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens sowie die städtischen Planungsziele an dem städtebaulich sensiblen Standort zum östlichen Innenstadteingang gesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ soll darüber hinaus als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

1.2. Grundlagen und Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2016 (akt. Lesefassung mit Änderungen), - (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen), 2017, in der Fassung der Änderung vom 06. August 2019
- Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – GEP TA OB BI (Bezirksregierung Detmold), 2004
- Regionalplan OWL – Entwurf (Bezirksregierung Detmold), 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Porta Areal Holzstraße und Friedrich-Ebert-Straße“ in Gütersloh (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), August 2023
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh (Dr. Lademann & Partner), August 2017
- Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts (Dr. Lademann & Partner), Dezember 2021
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ in Gütersloh (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), August 2021
- Umweltbericht (PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH), August 2023
- Geotechnische Stellungnahme, Versickerung von Oberflächenwasser (Böker und Partner), August 2022 und März 2023
- Außenanlagen-Erläuterungsbericht LPH 2 Vorplanung (AD.engineering), August 2023

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ ist eine bauliche Nachverdichtung auf einer weitläufigen Stellplatzanlage zweier Möbelhausfilialen des Vorhabenträgers „Porta“ östlich des Gütersloher Hauptbahnhofs. Die städtebauliche Zielsetzung besteht in der Ausprägung klarer Raumkanten an der Straßengabelung Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße sowie der sinnvollen Nutzungsergänzung an einem verkehrsgünstigen Standort inmitten des Stadtgebietes. Vor diesem Hintergrund soll die Nutzungsmischung am Standort durch die Ansiedlung weiterer Funktionen ausgeweitet werden.

Aufbauend auf einem Ideenwettbewerb zur Ausgestaltung der Ecksituation der ortsansässigen Fachhochschule ist ein diversifiziertes Nutzungskonzept durch das Büro prasch buken partner Architekten ausgearbeitet worden. Entlang der Holzstraße im Osten des Plangebietes ist die Ansiedlung einer Hotel- und Gastronomienutzung sowie zusätzlicher Büroflächen in den oberen Geschossen angedacht. Die Betrachtung des Hotelangebotes sowie demgegenüber die Identifizierung von Hotelpotenzialen in der Stadt Gütersloh lassen den Schluss zu, dass ein überproportionaler Anstieg der Gästeankünfte als auch Übernachtungen zu erwarten ist, die vom derzeitigen Bestand der Beherbergungsmöglichkeiten, insbesondere in Hinblick auf die wesentlichen Zielgruppen der geplanten Ansiedlung, nicht vollumfänglich abgedeckt werden. Im Nahbereich des geplanten Hotelstandortes befindet sich u.a. der Unternehmenshauptsitz eines großen Herstellers für Haushalts- und Gewerbegeräte sowie weitere Nutzungen, die einen Nutzungsschwerpunkt im Bereich von Geschäftsreisenden erwarten lassen. Dazu biete die weitläufige Stellplatzanlage geeignete Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes.

Südwestlich im Plangebiet an der Friedrich-Ebert-Straße ist als Ergänzung der bestehenden Möbelfachmärkte ein Fachhandel für Fahrradbedarf vorgesehen sowie ein Fitnessstudio im Obergeschoss. Der Fachmarkt schafft eine Aufweitung des Branchenspektrums im Einzelhandel und ermöglicht zugleich die Erzielung von Synergieeffekten aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in Kombination mit der vorhandenen Stellplatzanlage. Gemäß Gütersloher Sortimentsliste zählen *Fahrräder und Zubehör* zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wodurch die Ansiedlung des Fachhandels nicht in Konkurrenz mit den städtischen Zentren- und Versorgungsstrukturen tritt. Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (2017) ein Ergänzungsstandort („Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße“). Auf diese soll gemäß dem Entwicklungskonzept die Ansiedlung von nicht-zentrelevanten Sortimenten konzentriert werden, um Agglomerationseffekte erzielen zu können. Zusammengefasst sollen die angestrebten zukünftigen Nutzungen eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Beherbergungsangebotes am funktionalen Übergang zur Innenstadt bieten.

Die Nachverdichtung trägt zur Einhaltung der Vorschriften zum Umweltschutz im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB bei. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind bereits vollflächig versiegelt und können im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Die Angebotserweiterung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ weist im Bereich der geplanten Baukörper zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Möbelhandel – Möbel-discounter“ sowie „Möbelhandel – Möbelhaus“ sowie ergänzend Flächen für Stellplätze aus. Die genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gütersloh lassen sich nicht im Rahmen des gelten Planungsrechts realisieren. Daher sieht diese die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ als erforderlich und geboten an.

2.1. Lage und Bestand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ liegt östlich des Stadtzentrums und zugleich östlich des Hauptbahnhofs sowie der von Südwest nach Nordost verlaufenden Bahnverkehrsstrasse Hamm – Minden. Er liegt nur ca. 700 m vom Rathaus und den Haupteinkaufsstraßen der Innenstadt entfernt und weist damit eine sehr zentrale Lage innerhalb des Stadtgebiets auf und umfasst ca. 22.890 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232/1 umfasst die Flurstücke 317 und 318 (tlw.) der Flur 51 und die Flurstücke der Straßenverkehrsfläche 301 (tlw.) der Flur 51 sowie die Flurstücke 552 (tlw., 553 (tlw.), 554, 555, 556 und 557 der Flur 52 der Gemarkung Gütersloh.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Mitte der Zufahrt zur Stellplatzanlage der zwei Möbelhäuser sowie des Gartencenters westlich der Holzstraße, östlich von der Straßenmitte der Holzstraße, südlich von der Nordseite der Friedrich-Ebert-Straße und östlich von der Stellplatzanlage vor dem Möbeldiscounter abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flächen einer Stellplatzanlage zweier Möbelhäuser. Die Stellplatzanlage ist mit Einzelbäumen durchgrünt und durch eine straßenbegleitende flach bewachsene Rasenfläche gerahmt. Zusätzlich sind Werbeflächen in Form von Fahnenmasten sowie Beleuchtungsmasten vorhanden. Im Norden befindet sich ein Industriedenkmal in Form einer alten Dampfturbine innerhalb des Plangebiets.

Nutzung und Umgebung

Die beiden vorhandenen Möbelhäuser grenzen nordwestlich an das Plangebiet an und prägen derzeit zusammen mit der großflächigen Stellplatzanlage maßgeblich das Ortsbild. Sie stellen die westliche Grenze des Geltungsbereiches dar und prägen die Stellplatzanlage hinsichtlich ihrer Bauweise und der Gebäudevolumina. Dahinter befindet sich die Bahntrasse Hamm – Minden. Nördlich des Plangebietes schließt ein Gartencenter hinter einer weiteren Stellplatzanlage an. Südwestlich verläuft die Friedrich-Ebert-Straße vierspurig von Südost nach Nordwest, östlich die Holzstraße zweispurig von Nord nach Süd. Südlich auf der gegenüberliegenden Seite der

Friedrich-Ebert-Straße schließt ein gemischtgenutztes Gebiet mit Wohn- und Gewerbeeinheiten an. Östlich der Holzstraße befindet sich ein Quartier, welches überwiegend von einer Wohnfunktion geprägt wird sowie straßenseitig eine Schule und einige untergeordnete Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen beherbergt.

Das Plangebiet liegt folglich an der Schnittstelle zwischen flächenintensiven Fachmarktstandorten und kleinteilig strukturierten Wohn- und Mischgebietsflächen und ist folglich von einem ausgeprägten städtebaulichen Strukturbruch geprägt.

Topografie

Die Topografie der Stellplatzanlage sowie des umgebenden Grüns ist sehr eben. Im Plangebiet selbst gibt es kleinere Höhenunterschiede, die aufgrund der Flächenausdehnung jedoch kaum ersichtlich sind. Während das Gelände im Nordosten Höhen von rd. 77,75 m üNN aufweist, nimmt das Gelände in Richtung Südwesten leicht ab. Die dort vorhandene Geländehöhe beträgt laut Vermessung ca. 76,50 m üNN. Der Straßenraum weist ein ähnliches Niveau auf und beträgt in der Holzstraße von Nord nach Süd rund 77,50 m üNN. Die Höhenlage der Friedrich-Ebert-Straße beträgt im östlichen Teilbereich ebenfalls rund 77,50 m üNN und verliert aufgrund der Unterführung in Richtung Innenstadt auf der Länge des Plangebietes rund 0,75 m. Im westlichen Teilbereich beträgt die Höhenlage demnach 76,75 m üNN. Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich keine nennenswerten topographischen Erhebungen.

Verkehr und Infrastruktur

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Friedrich-Ebert-Straße (L 757), die in ca. 1,2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung an die Bundesstraße 61 anschließt. In Richtung Südosten geht die Friedrich-Ebert-Straße in die Verler Straße über, die nach ca. 4 km eine Anschlussstelle zur Bundesautobahn BAB2 aufweist. Dadurch ist eine überdurchschnittliche Einbindung in örtliche und überörtliche Verkehrswege vorhanden. Durch eine fußläufige Entfernung von ca. 500 m zum Gütersloher Hauptbahnhof, der östlich des Plangebietes liegt, sowie die Bushaltestelle „Gütersloh, Holzstraße“, direkt am Rand des Plangebietes gelegen, ist zusätzlich eine gute Erreichbarkeit mit Verkehrsträgern des ÖPNV gegeben. Das östlich des Hauptbahnhofes angrenzende Innenstadtgebiet mit dem Schwerpunkt an Handel und Dienstleistungen ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch seine Lage in der Nähe von verschiedenen Verkehrsstrassen insbesondere gegenüber verkehrlichen Immissionen exponiert. Südwestlich und östlich grenzen teils stark frequentierte Straßenzüge überörtlicher Bedeutung an das Plangebiet. Darüber hinaus liegt westlich, parallel zu dem Möbelfachmarkt, in geringer Entfernung eine Bahntrasse. Ergänzend sind die umgebenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen, die über Kunden- und Lieferverkehre zusätzlich Immissionen an den Nord- bzw. Westseiten der geplante Baukörper auslösen.

Luft und Klima

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt und durch die vorhandenen Flächen des ruhenden Verkehrs charakterisiert. Die Versiegelung wird mit ca. 90-100 % gemäß den Umweltdaten der Stadt Gütersloh kartiert. Eine Belastung von Luft und Klima erfolgt insbesondere ausgehend von den Verkehren der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Holzstraße.

Sowohl durch die asphaltierten Straßenzüge als auch die gleichermaßen überwiegend versiegelte Stellplatzanlage der Möbelmärkte resultiert ein negativer Einfluss auf das Lokalklima. Die Bildung von lokalen Hitzeinseln wird begünstigt. Gemäß den Umweltdaten der Stadt Gütersloh ist das sogenannte Klimatop der Fläche als „Gewerbeklima innerhalb zusammenhängender städtischer Bebauung“ zu klassifizieren. Die Durchlüftung innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches wird in den Umweltdaten als vermindert eingestuft, wobei für das Plangebiet als Mikrostandort insbesondere die Bahnanlagen im Nordwesten ohne Bebauungen eine Schneise der Luftzufuhr repräsentieren.

Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die großvolumigen Baukörper der ansässigen Handelsnutzungen dominiert. Insbesondere aus Richtung der Friedrich-Ebert-Straße blickend werden die hohen, hallenartigen Gebäudetypologien wahrgenommen. Gerade die Ausrichtung der undefinierten südöstlichen Gebäudekante des kleineren Möbelmarktes wirkt aufgrund der Straßennähe auf das Ortsbild ein. Im Vordergrund wird das Ortsbild des Plangebietes durch die weitläufige Stellplatzanlage geprägt. Punktuelle Strukturen, insbesondere in Form der straßenbegleitenden Bäume sowie dem Industriedenkmal, treten in der Gesamtwirkung aufgrund ihrer geringeren Volumina und Höhe hinter den gewerblichen Nutzungen zurück.

Die Umgebung wird optisch-visuell vorrangig durch die Friedrich-Ebert-Straße sowie die Holzstraße und die hier östlich angrenzende, überwiegend viergeschossige Wohnbebauung geprägt. Die gemischten Bebauungsstrukturen aus Wohnnutzungen und gewerblichen Elementen südwestlich an der Gartenstraße und Blumenstraße stehen aufgrund der Straßenführung der Friedrich-Ebert-Straße in geringerem Bezug zum Plangebiet. Hier sind zusätzlich die Bestandsgehölze zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Gartenstraße bzw. Blumenstraße als wahrzunehmendes, visuell abschirmendes Raumelement zu nennen.

Grünbestand und Gewässerstrukturen

Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich an der Südgrenze des Geltungsbereiches größere straßenbegleitende Bäume (Platanen). An der plangebietszugewandten Westseite der Holzstraße sind ebenfalls jüngere straßenbegleitende Baumpflanzungen (Ahorn) vorzufinden. Umfassendere Gehölzbestände sind entlang der Straßenzüge jeweils auf der vom Plangebiet abgewandten Seite vorhanden.

Im Plangebiet finden sich ca. 35 weitere Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlage, die der Durchgrünung und Auflockerung dieser dienen. Umgeben wird das Plangebiet von Freiflächen, die als Intensivrasen angelegt sind und die die Stellplatzanlage von der Friedrich-Ebert-Straße und der Holzstraße abgrenzen. Der Bereich im nördlichen Plangebiet um das Industriedenkmal

ist mit Bodendeckern bepflanzt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes findet sich ein Sickerbecken für anfallende Niederschläge. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Dalke. Der Bachlauf weist geringe Güteklassen hinsichtlich der Naturnähe auf und ist insbesondere im Uferbereich teils übermäßig geschädigt.

Altlasten

Das gesamte Areal der heutigen Möbelmärkte sowie des Gartencenters diente früher der Energieerzeugung für das benachbarte Werk eines Herstellers von Haushalts- und Gewerbegeräten. In der jüngeren Nutzungsgeschichte war eine Holzfabrik (Imprägnierung und Beschichtung) auf dem Gelände ansässig. Das Areal ist über mehrere Jahrzehnte industriell geprägt.

Unweit, aber nicht innerhalb des Plangebietes, liegen kartierte Bodenbelastungen auf in der Vergangenheit industriell genutzten Flächen vor.

Durch die bereits erfolgte Umnutzung der Flächen im Plangebiet in Form der Stellplatzanlage sowie des vorliegenden Nachweises der Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen ist die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Altlasten gering.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in Raumordnungsplänen formuliert und werden in Regionalplänen konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung in der Stadt Gütersloh und der Landesplanung im Land Nordrhein-Westfalen aufgeführt.

3.1.1. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen ist am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Die letzten Änderungen des Landesentwicklungsplans sind mit der am 05. August 2019 erfolgten Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt (GV. NRW. S. 341) in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist mitsamt seinen vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in den LEP 2017 integriert worden.

Im Landesentwicklungsplan 2017 wird die Stadt Gütersloh als Mittelzentrum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bielefeld.

Großflächiger Einzelhandel

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2017 sollen gerade im dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich Gebiete entwickelt werden, die vorrangig Siedlungsfunktionen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ erfüllen können und auf welchen zu diesem Zweck Flächen

unterschiedlicher Nutzungen entwickelt werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.¹ Hierdurch sollen die räumlichen Distanzen zwischen verschiedenen städtischen Nutzungen und Angeboten verringert und hierüber eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe der gesamten Bevölkerung an derartigen Angeboten ermöglicht werden. Zusätzlich ist der Vorrang der Innenentwicklung Inhalt des Landesentwicklungsplans. „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.“²

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung werden folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan 2017 hinsichtlich der Einhaltung abgeprüft:

(6.5-1 Ziel)

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

(6.5-3 Ziel – „Beeinträchtungsverbot“)

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

(6.5-4 Grundsatz)

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

(6.5-5 Ziel)

„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

(6.5-6 Grundsatz)

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 in der Fassung der Änderung vom 06.08.2019, S. 72

² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 in der Fassung der Änderung vom 06.08.2019, S. 45

Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes, in dem großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig ist, muss anhand dieser Ziele geprüft werden.

Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus

(6.6-1 Grundsatz)

„Die Siedlungsbereiche sollen bedarfsgerecht und angepasst an die zentralörtliche Gliederung mit möglichst vielfältig zu nutzenden Bewegungsräumen und Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen ausgestattet werden.“

Hinsichtlich der geplanten Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“, werden die angeführten Ziele und Grundsätze zu Erholungs- Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen beachtet bzw. berücksichtigt. Zum einen ist eine Lage innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld gegeben. Dass die Anordnung des Fitnesscenters im Bereich einer Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt, begünstigt die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Durch die Nähe zum tradierten Zentrum der Stadt Gütersloh ist ebenfalls von keiner Schwächung des zentralen Ortes durch die fitnessbezogene Nutzung auszugehen. Indes liegt durch die zentrale Lage eine sehr gute Verkehrseinbindung des Standortes mit ausreichenden Transportkapazitäten im ÖPNV vor.

3.1.2. Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld legt auf der Grundlage des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro), des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW und des Landesentwicklungsplanes Schutz vor Fluglärm NRW die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich fest. In der Systematik der räumlichen Planung in Nordrhein-Westfalen erfüllt der Regionalplan auch die Funktion des Landschaftsrahmenplans sowie des forstlichen Rahmenplans.

Der Regionalrat Detmold hat in seiner Sitzung am 05. Oktober 2020 beschlossen, den Regionalplan OWL zu erarbeiten und damit zukünftig den geltenden Gebietsentwicklungsplan zu ersetzen. Damit wurde die Bezirksregierung Detmold beauftragt. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Das erste Beteiligungsverfahren lief vom 1. November 2020 bis zum 31. März 2021, eine erneute Auslegung findet vom 8. August bis 9. Oktober 2023 statt.

Die Stadt Gütersloh ist nahezu vollflächig als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im

Westen finden sich dabei zweckgebundene Nutzungsdarstellungen für Einrichtungen des Gesundheitswesens, im Osten für militärische Einrichtungen. Von West nach Ost wird der allgemeine Siedlungsbereich von einer Darstellung allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche durchschnitten, die im Osten des Stadtgebietes von der Darstellung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert wird. Die Freiflächen werden ebenfalls von West nach Ost von einem dargestellten Fließgewässer durchflossen, um welches sich als Darstellung partiell Überschwemmungsbereiche gruppieren. Östlich der erwähnten militärischen Nutzungsschwerpunkte im allgemeinen Siedlungsbereich geht die Darstellung in die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ über. Aus der Erläuterungskarte „Biotopverbund und wertvolle Kulturlandschaft“ ist zu entnehmen, dass der Bereich unter dem Namen „Dahlkebach“ als Bereich von landesweiter und regionaler Bedeutung dargestellt ist. Der Erläuterungskarte „Oberflächennahe Rohstoffe“ ist darüber hinaus zu entnehmen, dass im Bereich der West-Ost-orientierten Freiflächen der Stadt Gütersloh Feinsand mit Beimengungen als oberflächennaher Rohstoff vorliegt. Die B 61 westlich bzw. nordwestlich des geometrischen Stadtmittelpunktes sowie die A 2 in einigen Kilometern Abstand südlich bzw. südöstlich sind als bestehende Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

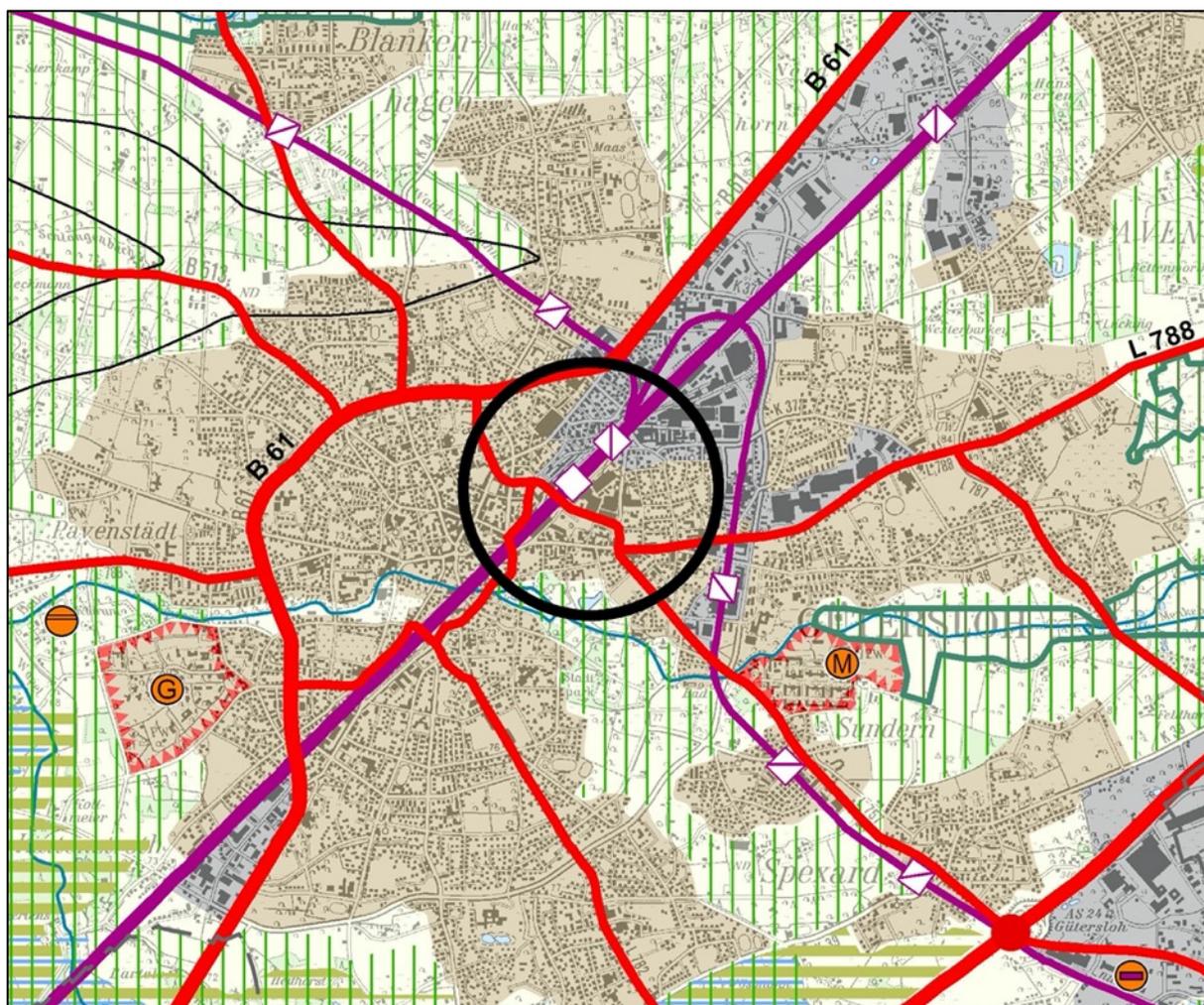


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan 2004, 16. Änderung 2011 (Änderungsbereich schwarz umrandet)

Das Plangebiet war ehemals als Teil des südlichen Ausläufers eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen, der sich in Richtung Nordosten vorwiegend auf Flächen zwischen der B 61 und der Bahntrasse Hamm – Minden fokussiert, dargestellt. Im Zuge der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplans erfolgt die Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich. Die Bahntrasse, die sich unweit des Plangebietes in Richtung Südwesten fortsetzt, ist als bestehender Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt. Der Trassenführung folgend ist nordöstlich des Gütersloher Hauptbahnhofs als bestehender Haltepunkt und damit in der Nähe des Plangebietes befindlich, ein zu reaktivierender bzw. neuer Haltepunkt dargestellt. Die Friedrich-Ebert-Straße südlich des Plangebietes bildet ein Teilstück der hervorgehobenen L 757, die als bestehende Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist. Nahe des Plangebietes mündet die gleichartig dargestellte L 788 von Osten kommend in die L 757.

Ergänzend finden sich in Gütersloh mit zunehmendem Abstand zum Plangebiet diverse weitere Verkehrsinfrastrukturen überregionaler und regionaler Bedeutung sowohl in Bezug auf Schienenwege als auch auf Straßen.

In Anbetracht der textlichen Ausführungen zum Gebietsentwicklungsplan 2004 ist zu ergänzen, dass aufgrund „starker Ballung und struktureller Vielfalt sekundärer und tertiärer Arbeitsplätze [...] neben dem Oberzentrum Bielefeld insbesondere auch die Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück eine zentrale Stellung im regionalen Arbeitsmarkt wahr[nehmen].“³

Der Entwurf für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan OWL stellt den im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gegebenen Geltungsbereich nach derzeitigem Stand weiterhin als im allgemeinen Siedlungsbereich lokalisiert dar. Der vorzusehende Haltepunkt entlang des weiterhin dargestellten Schienenweges der Trasse Hamm - Minden nördlich des bestehenden Haltepunktes in Form des Gütersloher Hauptbahnhofes wurde bislang nicht realisiert und soll aus der Darstellung entfallen. Weitere im Entwurf des Regionalplans enthaltene Änderungen tangieren das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht und stehen den getroffenen Aussagen auf Grundlage des geltenden Gebietsentwicklungsplans derzeit nicht entgegen.

Die raumordnerischen Vorgaben aus dem Gebietsentwicklungsplan sind ebenfalls in nachfolgenden Planwerken zu berücksichtigen und unter anderem im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung für den großflächigen Einzelhandel zu untersuchen.

³ Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004 – Anlage Text, S. 10

Bezogen auf großflächigen Einzelhandel führt die textliche Begründung zum Gebietsentwicklungsplan aus:

Ziel 1

„Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB⁴ zu entwickeln. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung wie auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.“

Ziel 4

„Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.“

Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“⁵

Der Einzelhandelserlass NRW „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen ist seit dem 31.12.2021 in Kraft und ersetzt den vorherigen Einzelhandelserlass aus 2008 „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“. Er dient der landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.⁶ Er soll unter anderem den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und auf unterschiedlichen Planungsebenen sowie auch der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh von 2007 in seiner Fassung von 2020 stellt durch seine 2. Änderung für das gesamte Plangebiet Sonderbaufläche mit der

⁴ Allgemeiner Siedlungsbereich

⁵ Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004 – Anlage Text, S. 36

⁶ Einzelhandelserlass NRW (Land Nordrhein-Westfalen), 2021

Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt“ dar. Die Holzstraße ist aufgrund der nicht parzellenscharfen Genauigkeit eines Flächennutzungsplanes in diese Darstellung inbegriffen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die nördliche und die westliche Plangebietsgrenze liegt innerhalb der zusammenhängenden Sonderbauflächen. Südlich grenzen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Ebert-Straße gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an. Im Knotenpunktbereich Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße ist die gegenüberliegende, straßenbegleitende Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan enthalten. Die östlich an die Holzstraße angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Teilbereich ist auf dieser Straßenseite als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.⁷

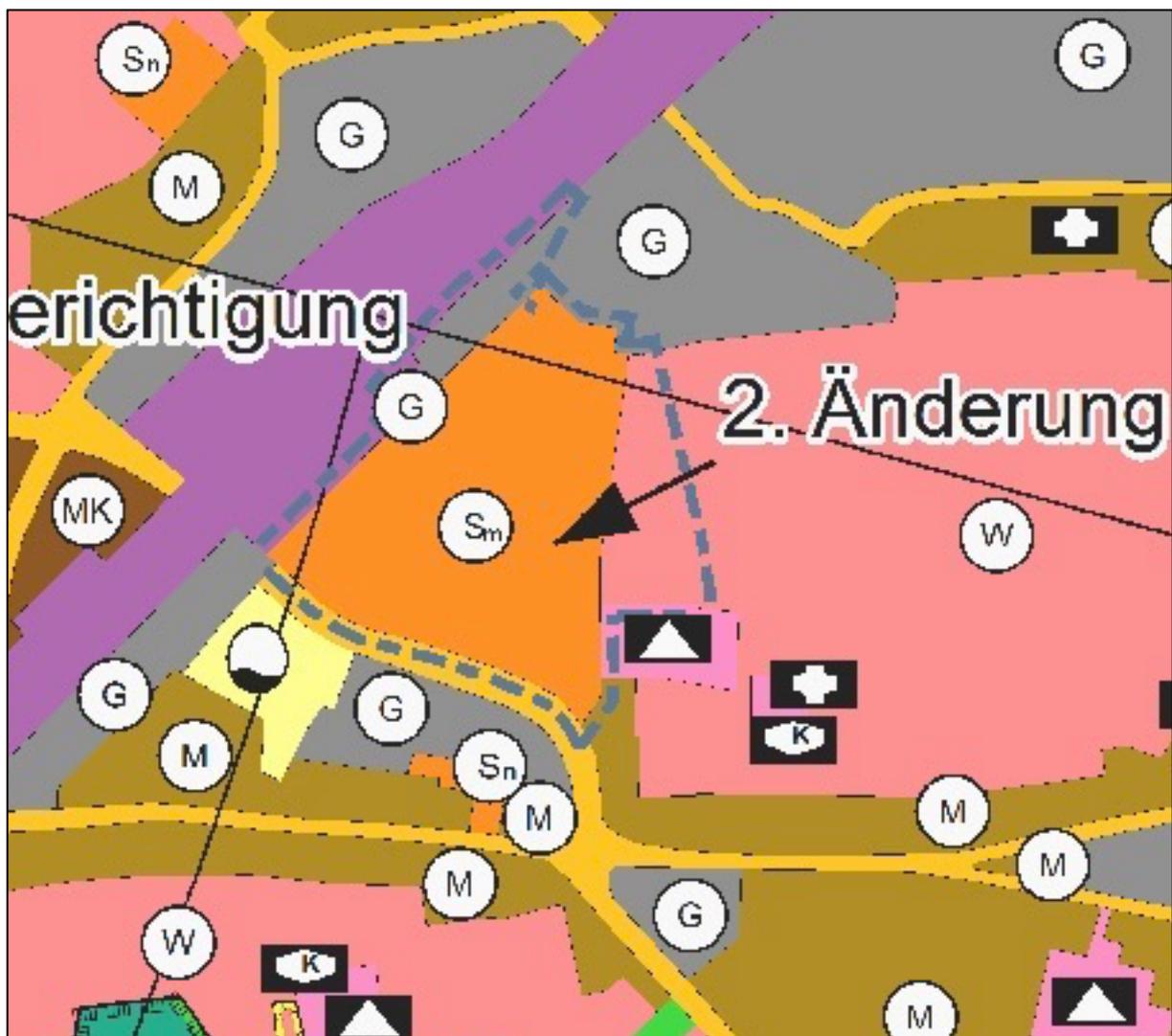


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2007

⁷ Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh 2016, 2. Änderung, Zeichnerische Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne [...] aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, sodass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt“ dar. Die Entwicklungsabsicht großflächigen Einzelhandels im Bereich des Fahrradbedarfs und eine räumlich zugeordnete Fitnessnutzung sowie insbesondere von Hotel- und Gastronomienutzung entspricht nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die Darstellung zur Entwicklung eines ausgeweiteten Handelsangebotes sowie der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, innerhalb der bisherigen Flächennutzung nicht umsetzbar ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

3.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes stellt der Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ das geltende Planrecht dar. Der Bebauungsplan ist am 20.05.2011 als Satzung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 232 sichert die umliegenden Möbelhäuser als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ab. Für das südliche Möbelhaus wird das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelhandel-Möbeldiscounter“ konkretisiert. Die bauliche Entwicklung ist durch Baugrenzen in ihrer Ausdehnung eingeschränkt. Die zulässige GRZ ist auf 0,9 festgesetzt, die Baumassenzahl auf 9,0. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15,0 m. Der Baukörper ist mit einem Flachdach auszuführen. Die Ausweisung umfasst den südwestlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes.

Das Möbelhaus nordwestlich des Plangebietes wird durch die Zweckbestimmung „Möbelhandel-Möbelhaus“ näher bestimmt. Die zulässige GRZ ist auf 0,9, die zulässige Baumassenzahl auf 9,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Gebäudemitte, auf Höhe der zentralen Eingangssituation in das Möbelhaus, auf 25,0 m, in den südwestlich und nordöstlich daran anschließenden Gebäudeteilen auf 21,0 m festgesetzt. Die Abgrenzung dieses Maßes und dieser Art der Nutzung verläuft über den nordöstlichen Teil des vorliegenden Plangebietes und nimmt flächenmäßig den Großteil der Flächen innerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein. Positionierung, Orientierung und Dimensionierung von Gebäuden innerhalb der Ausweisung werden unter anderem über Baugrenzen reguliert.

Die Sonstigen Sondergebiete werden im Bereich des vorliegenden Plangebietes durch die die Festsetzung von Flächen für Stellplätze überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 232 definiert zudem einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im südlichen Plangebiet gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße. Zwischen den derzeit vorhandenen Ein- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage im Plangebiet ist ergänzend entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Holzstraße eine straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Lärmpegelbereich, in diesem Fall bezogen auf Verkehrslärm aus Straßen- und Bahnverkehr, festgesetzt. Der Großteil des vorliegenden Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich „V“, der einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 bis 75 dB(A) aufweist. In diesem Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen), die ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 45 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie von 40 dB(A) für Büroräume und ähnliche Nutzungen erreichen lassen. Parallel zur Friedrich-Ebert-Straße fällt ein ca. 10 m breiter Randstreifen im südwestlichen Plangebiet in den Lärmpegelbereich „VI“, der einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 76-80 dB(A) aufweist. Bauliche Schutzvorkehrungen sind hier zur Erreichung eines resultierenden Schalldämmmaßes von 50 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie von 45 dB(A) für Büroräume und ähnliche Räume vorzunehmen.

Das Plangebiet wird überwiegend durch den Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 232 umfasst die städtebauliche Ordnung der Wohnquartiere östlich der Holzstraße sowie die Friedrich-Ebert-Straße und die Holzstraße mit der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan Nr. 24 C. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 24 C südlich gegenüber dem vorliegenden Planungsstandort Gewerbegebiete mit zweigeschossiger, offener Bauweise sowie einer maximalen GRZ von 0,8 und GFZ von 1,2 fest. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Südosten setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden in teils offener, teils geschlossener Bauweise fest. Die GRZ variiert zwischen 0,6 bis 0,8, die GFZ zwischen 1,2 und 2,0 je nach Geschossigkeit.

Die Planungen sind nach bestehendem Planrecht nicht zulässig, weshalb es die Stadt Gütersloh als erforderlich ansieht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ im Rahmen seines Geltungsbereiches.

3.2.3. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.4. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für den Geltungsbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh ist eine Fortschreibung des vormaligen Konzeptes aus dem Jahr 2008 und datiert auf das Jahr 2017. Die Stadt Gütersloh als Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis wird innerhalb der Landesplanung als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Detmold eingestuft und grenzt an das Oberzentrum Bielefeld.

Zwischen 2007 und 2016 sank die Einzelhandelszentralität von ca. 116 % auf ca. 97 %.⁸ Die Bevölkerungsentwicklung in Gütersloh verlief seit dem Jahr 2012 mit einem jährlichen Anstieg von 0,9 % positiv und bewegt sich mit ca. 100.000 Einwohnern im Bereich des Einwohnerschwellenwertes zum Großstadt-Status, der Ende des Jahres 2017 erreicht wurde. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft im Vergleich zum Landkreis Gütersloh und dem Land Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich positiv. Die Stadt Gütersloh weist in Bezug auf die Verflechtungsbeziehungen mit dem Umland einen deutlich positiven Pendlersaldo von ca. 13.700 Personen auf.⁹

Im Marktgebiet der Stadt Gütersloh lebten im Jahr 2016 ca. 238.400 Personen. Hinzu kommt eine Potenzialreserve von ca. 5 %. Die steigende Einwohnerzahl wirkt sich auch prospektiv begünstigend auf die Einzelhandelsentwicklung aus. Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr 2025 auf ca. 1,49 Mrd. € ansteigen. Es bedarf allerdings Anstrengungen diese Nachfrage auch durch den stationären Handel vor Ort in Gütersloh zu binden.¹⁰

In Gütersloh haben sich vier agglomerierte Standortlagen des Einzelhandels ausgebildet. Diese liegen am Standort „Am Anger“, an der „Hans-Böckler-Straße/ Wiedenbrücker Straße“, an der „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“ sowie im Bereich zwischen „Verler Straße“ und „Kampstraße“. Einzelhandelsseitig sind diese funktionalen Ergänzungsstandorte derzeit unterschiedlich geprägt. Der Verkaufsflächenanteil aller Ergänzungsstandorte zusammen beläuft sich auf ca. 41 % und umfasst schwerpunktmäßig nicht-zentrenrelevante Sortimente. Allerdings sind hier auch nennenswerte Anteile an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorzufinden.¹¹ Die flächengrößten Betriebe im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sind das Einrichtungshaus sowie das Gartencenter im Umfeld des Plangebietes am Ergänzungsstandort „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“.

Die Verkaufsflächendichte von knapp 2.200 m² je 1.000 Einwohner liegt über der durchschnittlichen Verkaufsflächendichte in Deutschland über alle Städte und Gemeinden von ca. 1.800 m² je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsflächendichte in Gütersloh ist vor allem im Hinblick auf die funktionalen Ergänzungsstandorte „Hans-Böckler-Straße/ Wiedenbrücker Straße“¹², „Friedrich-

⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 1

⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 26

¹⁰ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 35

¹¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 40

¹² Aktuell wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh angepasst, da im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens 65/10 der Ergänzungsstandort „Hans-Böckler-Straße / Wiedenbrücker Straße“ neu geordnet werden soll. Zukünftig soll die Zulässigkeit von Einzelhandel gegenüber

Ebert-Straße/ Holzstraße“ (u.a. weitreichendes Einzugsgebiet des Einrichtungshauses sowie der Bau- und Gartenmärkte) und die dort ansässigen flächenextensiven Angebote im v.a. nicht-zentrenrelevanten Segment zu interpretieren, die in agglomerierter Lage zu einer überörtlichen Attraktivität und Sogkraft vor allem bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Gütersloh beitragen.¹³

Der lokale Einzelhandel kann ca. 69 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen ca. 162 Mio. € von außen zu (Umland sowie Potenzialreserve). Nachfrageabflüsse resultieren einerseits aus Lücken im Angebotsprofil. Andererseits sind zahlreiche Einkaufsalternativen wie Oberzentren, Outlets und der Online-Handel leicht zugänglich. Ein Ausbau der Nachfragebindung und -abschöpfung sollte daher Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.¹⁴

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt, die vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente „aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an bestehenden Agglomerationen (z.B. Ergänzungsstandorte) anzusiedeln oder zu erweitern, da von diesen Branchen keine zentrumsbildenden Funktionen ausgehen.“¹⁵

Die städtebaulich nicht-integrierten und autoorientiert gelegenen vier Ergänzungsstandorte sind als allmählich verfestigte funktionale Standortlagen mit örtlicher bis überörtlicher Ausstrahlkraft zu behandeln. Der Schwerpunkt dieser Ergänzungsstandorte sollte dem ‚Lastkauf‘ i.S. des Versorgungseinkaufs entsprechen. D.h., das Profil soll hier zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ ausgerichtet sein und sich damit auf ein zur Innenstadt arbeitsteiliges, fachmarktorientiertes Profil konzentrieren. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung sollte auf dem nach Gütersloher Liste nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich liegen. Eine Weiterentwicklung im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich ist nicht zu empfehlen. Dies gilt auch für die zentrenrelevanten Randsortimente, die je Betrieb auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen sind.¹⁶

Der Ergänzungsstandort „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“ ist gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausdrücklich kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Ergänzungsstandort weist im Vergleich zu den anderen Ergänzungsstandorten eine besondere Nähe zur Innenstadt von Gütersloh auf (siehe Abbildung).

dem Bestand deutlich eingeschränkt werden.

¹³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 47

¹⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 71

¹⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 69

¹⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 73

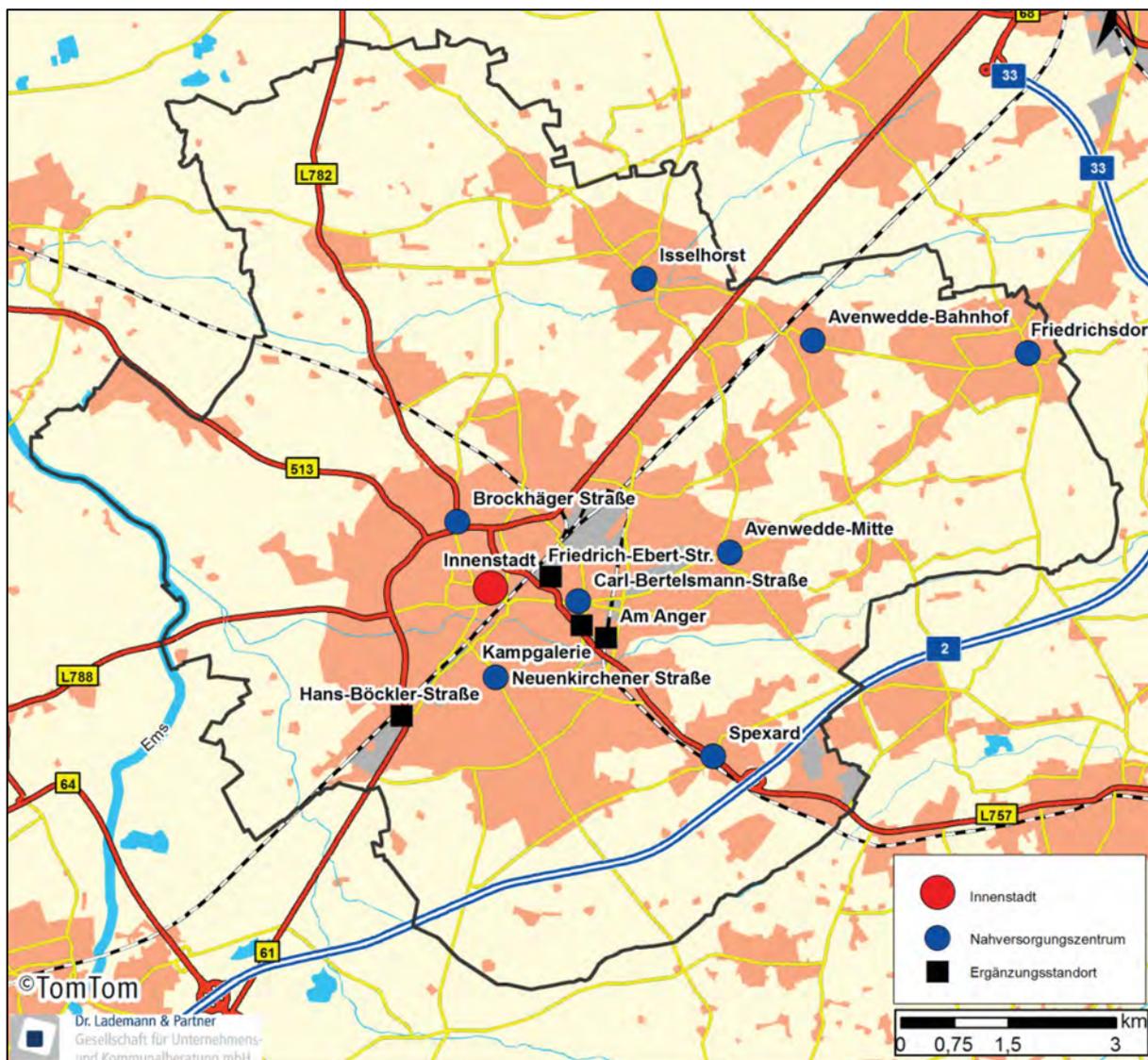


Abbildung 3: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gütersloh (Dr. Lademann & Partner), 2017, S. 81

Nachfolgend wird der Ergänzungsstandort entlang des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts charakterisiert. Der Ergänzungsstandort „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“ ist in zentraler Lage im Stadtgebiet von Gütersloh unweit der zentralen Innenstadt zu verorten. Es liegt eine funktionale Agglomeration verschiedener nicht-zentrenrelevanter Fachmarktkonzepts vor. Der Standort ist vom Erscheinungsbild her von funktionalem Charakter ohne herausstechende städtebauliche Qualitäten und zugleich autoorientiert. Das Konzept attestiert keine besonderen Aufenthaltsqualitäten aufgrund der funktionalen Gestaltung des Ergänzungsstandortes sowie des angrenzenden Gewerbegebiets. Stand 2016 lag eine Einzelhandelsverkaufsfläche von 40.200 m² vor, wovon 37.200 m² nicht-zentrenrelevanter Bedarf sind. Entsprechend der Funktionalität eines Ergänzungsstandortes sind großflächige solitäre Fachmärkte ansässig. Ergänzend liegen in einem der beiden Möbelhäuser sowie in dem Gartencenter gastronomische Angebote vor. Potenzialflächen für eine weitere Entwicklung lägen gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nur dann vor, wenn einer der Bestandsbetriebe einer anderen Nutzung zugeführt würde.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert als Handlungsziel für den Ergänzungsstandort die „Profilierung als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente“ bei gleichzeitiger „Beibehaltung des baurechtlich fixierten Randsortimentanteils von max. 10 %“.¹⁷ Die im Rahmen der Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts zur Diskussion stehenden Fahrräder samt Zubehör gehören gemäß der Gütersloher Sortimentsliste zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.¹⁸

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt, nicht-relevante Sortimente prioritär auf die räumlich abgegrenzten Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet zu lenken, um Agglomerationseffekte zu erschließen. Die Sicherung und Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe sollte weiterhin an geeigneten Standorten erfolgen. Vier räumlich abgegrenzte Ergänzungsstandorte fungieren dabei als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente, um der Zersplitterung der Angebote entgegenzuhalten und sonstige Gewerbegebiete von Einzelhandel freizuhalten. Die Sortimentsliste für die Stadt Gütersloh dient dabei in Verbindung mit den weiterentwickelten branchen- und standortspezifischen Steuerungsregeln (Grundsätze) zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.¹⁹

Für das konkrete Vorhaben wurde ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten erstellt, welches die Zielkonformität der geplanten Ausweisungen mit den Grundsätzen der Raumordnung analysiert und bewertet (vgl. Kapitel 3.4).

3.4. Verträglichkeitsgutachten, raumordnerische Verträglichkeit

Zur Begutachtung der geplanten Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts wurde die Verträglichkeitsuntersuchung „Die Friedrich-Ebert-Straße in der Stadt Gütersloh als Einzelhandelsstandort“ vom Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitet.²⁰ Betrachtet wurden die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Ansiedlung eines neuen Fahrradfachmarkts an der Friedrich-Ebert-Straße mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich wurden die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen sowie auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Gütersloh berücksichtigt.

Bereits heute ist das Vorhabenareal von den drei großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten geprägt. Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort Teil des Ergänzungsstandorts Friedrich-Ebert-Straße und befindet sich damit nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch in einer Standortlage, an der nicht-zentrenrelevante Nutzungen mit überörtlicher Ausstrahlkraft vorgehalten werden (sollen).

Laut dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen gehört das Sortiment *Fahrräder und*

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 116

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 118

¹⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 140

²⁰ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner)

Zubehör zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass dies in den jeweiligen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten auch anders beurteilt werden kann. Für den vorliegenden Fall führt die Verträglichkeitsuntersuchung aus, dass bei Betrachtung der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der innerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Städte deutlich wird, dass das Sortiment *Fahrräder und Zubehör* in nahezu allen Städten zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zählt. Lediglich in der Stadt Herzebrock-Clarholz wird das Sortiment als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der gegebenen Angebotssituation in den betreffenden Gemeinden kann jedoch dargelegt werden, dass diese nicht zentrenrelevant ist. Aus diesem Grund wird in der Verträglichkeitsuntersuchung keine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzelnen, sondern eine Betrachtung der Versorgungslage im Stadtgebiet für das Sortiment durchgeführt.²¹

Von Seiten der Landesplanung wird die Stadt Gütersloh als Mittelzentrum eingestuft. Dabei steht die Stadt im intensiven interkommunalen Wettbewerb mit dem Oberzentrum Bielefeld (rd. 19 km nordöstlich). Darüber hinaus sind die Mittelzentren Rietberg (rd. 13 km südlich), Halle/Westfalen (rd. 22 km nördlich) und Rheda-Wiedenbrück (rd. 10 km südwestlich) zu nennen. Zudem ist auf die nächstgelegenen Grundzentren Verl (rd. 10 km östlich), Herzebrock-Clarholz (rd. 13 km südwestlich), Harsewinkel (rd. 14 km nordwestlich) und Steinhagen (rd. 14 km nördlich) hinzuweisen.²²

In der Stadt Gütersloh verlief die Bevölkerungsentwicklung seit 2016 mit einem jährlichen Anstieg von +0,6 % deutlich positiv, womit die Einwohnerentwicklung sogar über den Positivtrend des Kreises Gütersloh sowie des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen liegt. Insgesamt verzeichnet die Stadt Gütersloh Stand 2021 ca. 100.660 Einwohner. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklung wird bei einer angenommenen Marktwirksamkeit des Vorhabens 2023 von einer rechnerischen Bevölkerungszahl von etwa 101.070 Menschen ausgegangen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Gütersloh liegt bei 103,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Gütersloh (103,3) sowie zum Landesdurchschnitt (99,3) leicht überdurchschnittlich aus.

Die Wettbewerbssituation des Fahrradfachmarkts kann laut der Verträglichkeitsanalyse vor allem in Richtung Bielefeld als intensiv eingestuft werden. In der Stadt Gütersloh selbst sowie im sonstigen direkten Umland sind dagegen nur vereinzelte Angebote (kleinteilige Strukturen) vorhanden, was sich in Verbindung mit der Standortaktivität des Vorhabens (Agglomerationswirkung) positiv auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets in nördlicher, westlich und südlicher Richtung auswirkt. Als leistungsfähiger Anbieter mit einer großen Sortimentsvielfalt werde der geplante Fahrradfachmarkt einen gewissen Teil vorhandener Nachfrageabflüsse (bspw. aus dem Onlinehandel) zurückführen und verstärkt im stationären Einzelhandel binden können.²³

²¹ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 8

²² Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 10

²³ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S.

Im prüfungsrelevanten Hauptsortiment *Fahrräder und Zubehör* sind keine Wettbewerber in der Innenstadt von Gütersloh verortet, so dass das Sortiment nicht nur nicht-zentrenrelevant gemäß Gütersloher Sortimentsliste ist, sondern auch faktisch nicht zentrenrelevant und faktisch nicht zentrenprägend ist. Eine negative Auswirkung des Vorhabens kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Konkret werden die landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung wie folgt beachtet:

(6.5-1 Ziel des LEP NRW)

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP TA OB BI) befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig. Damit wird der raumordnerischen Vorgabe gemäß 6.5-1 des LEP NRW Rechnung getragen, dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.²⁴

(6.5-3 Ziel des LEP NRW – „Beeinträchtungsverbot“)

Das Beeinträchtungsverbot ist bereits über die Baunutzungsverordnung und das Baugesetzbuch erfasst. „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Aufbauend auf der ökonomischen Wirkungsprognose wird in der Verträglichkeitsuntersuchung eine Bewertung dahingehend vorgenommen, ob es abseits der marktanalytischen Auswirkungen zu Beeinträchtigungen des Einzelhandels kommen kann. Im Grundsatz wird der Frage nachgegangen, ob die ermittelten Umsatzverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionschwächung oder Verödung von Zentren droht bzw. die Versorgungsfunktion zentraler Orte gefährdet wird. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Fahrradfachmarkts erreichen im nicht-zentrenrelevanten Sortiment Fahrräder und Zubehör gemäß der Wirkungsprognose der Verträglichkeitsuntersuchung Werte von im Schnitt etwa 15 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 20 % prospektiv für die Stadt Gütersloh zu erwarten, in der das Vorhaben selbst an zentraler Stelle angesiedelt werden soll.²⁵ Im Rahmen der Bewertung kommt die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel zu

13f.

²⁴ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 32

²⁵ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 30

dem Ergebnis, dass unter Würdigung der spezifischen Situation in den zentralen Orten im Einzugsgebiet in einer worst-case-Betrachtung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die ermittelten Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere, stabile Betriebe und sind als rein wettbewerblicher Natur aufzufassen. Auch die Funktionsfähigkeit und Entwicklung benachbarter zentraler Orte wird laut Gutachten nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Betroffenheit von zentralen Versorgungsbereichen kann aufgrund der Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment zudem ausgeschlossen werden. Es kann somit weder eine städtebauliche noch eine gewichtige raumordnerischen Relevanz festgestellt werden.²⁶ Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 des LEP NRW wird mit der vorliegenden Planung geachtet.

(6.5-4 Grundsatz des LEP NRW)

Das Nachfragepotenzial der Einwohner der Stadt Gütersloh im Sortiment Fahrräder und Zubehör (rd. 9,2 Mio. €) überschreitet den voraussichtlichen Umsatz des Fahrradfachmarkts (rd. 3,9 Mio. € inkl. Streuumsätze) deutlich. Es ist damit in Bezug auf die Strukturen Güterslohs angemessen dimensioniert. Damit wird dem Grundsatz 6.5-4 des LEP NRW entsprochen, gemäß dem bei der Darstellung und Festsetzungen von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die betreffende Sortimentsgruppe nicht überschreiten soll.²⁷

(6.5-5 Ziel + 6.5-6 Grundsatz des LEP NRW)

Der geplante Fahrradfachmarkt wird von dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment Fahrräder und Zubehör geprägt sein und keine klassisch zentrenrelevanten Sortimente besitzen. Innerhalb des Fahrradzubehörs wird es einen sehr geringen Anteil an Sortimenten geben, deren übergeordnete Warengruppe (Bekleidung, Schuhe, Optik) zwar als zentrenrelevant zu bezeichnen ist, jedoch handelt es sich hier ausdrücklich um einen Bezug auf das Fahrradsortiment. Zudem werden solche Spezialsortimente nicht mehr als 10 % der Fläche einnehmen. Dies wird durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² durch eine Aufteilung auf maximal 1.530 m² nicht-zentrenrelevante und maximal 170 m² zentrenrelevante Sortimente sichergestellt (vgl. Kapitel 5.1.1). Somit ist das Vorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Durch die Beschränkung des Umfangs der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sowie der Ausgestaltung als Randsortimente entspricht die Planung dem Ziel 6.5-5 des LEP NRW, sodass das Sondergebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt werden darf. Mit der klaren Fokussierung auf das nicht-zentrenrelevante Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie der Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 170 m² wird der

²⁶ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 37

²⁷ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 32f.

Grundsatz 6.5-6 des LEP NRW gewahrt. Dieser besagt, dass maximal 2.500 m² zentrenrelevante Randsortimente innerhalb von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Dieser Verkaufsflächenumfang wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.²⁸

4. **Bebauungs- und Nutzungskonzept, Alternativenprüfung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ der Stadt Gütersloh dient der baulichen Nachverdichtung auf den Flächen einer weitläufigen Stellplatzanlage zweier Möbelhausfilialen der Vorhabenträgerin „Porta“ sowie eines Gartencenters östlich des Gütersloher Hauptbahnhofs. Der derzeit monostrukturierte Standort soll durch die Ansiedlungen weiterer Nutzungen funktional ergänzt werden. Entlang der Holzstraße im Osten des Plangebietes ist die Ansiedlung einer Hotel- und Gastronomienutzung ergänzt um Büroflächen angedacht. Die geplante Ansiedlung eines Hotels im Bereich des Plangebietes kann zur Angebotsergänzung der Stadt Gütersloh beitragen. Als Hauptantriebskräfte für das Gastgewerbe am Standort werden Geschäftsreisende sowie ergänzend Städte- und Freizeittouristen aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet identifiziert. Im näheren Umfeld des Standortes finden sich im Bestand zwei Hotelbetriebe, zu denen die Vorhabenplanung eine geeignete Ergänzung des Angebotsspektrums darstellen kann. Vorteile des Planvorhabens werden in dieser Hinsicht in Kopplungseffekten aufgrund der fußläufigen Nähe zum Gütersloher Hauptbahnhof und der Innenstadt sowie zum einem überregional bedeutsamen und entsprechend mit Arbeitsplätzen ausgestatteten Hauptstandortes eines Herstellers von Haushalts- und Gewerbeeräten gesehen. Weitergehend werden organisatorische Synergien durch die im Plangebiet vorhandene, unternutzte Stellplatzanlage eröffnet. Südwestlich im Plangebiet an der Friedrich-Ebert-Straße ist als Ergänzung des bestehenden Handelsangebotes ein Fachhandel für Fahrradbedarf ergänzt um ein Fitnessstudio im Obergeschoss vorgesehen. Gemäß Gütersloher Sortimentsliste zählen *Fahrräder und Zubehör* zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wodurch die Ansiedlung des Fachhandels nicht in Konkurrenz mit den städtischen Zentren- und Versorgungsstrukturen tritt. Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (2017) ein Ergänzungsstandort („Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße“). Auf diese soll gemäß dem Entwicklungskonzept die Ansiedlung von nicht-zentrelevanten Sortimenten konzentriert werden, um Agglomerationseffekte erzielen zu können. Zusammengefasst sollen die angestrebten zukünftigen Nutzungen eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Beherbergungsangebotes am funktionalen Übergang zur Innenstadt bieten.

Die Nachverdichtung trägt zur Einhaltung der Vorschriften zum Umweltschutz im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB bei. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind bereits vollflächig versiegelt und können im Rahmen des

²⁸ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 32

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Die Angebotserweiterung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Als Nutzungsalternative wurde aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes die Verträglichkeit einer möglichen Wohnnutzung vor dem Hintergrund vorhandener Immissionen abgeprüft. Es wurden die Geräuscheinwirkungen von den umliegenden Verkehrswegen und gewerbliche Nutzungen, die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen durch zusätzliches Verkaufsaufkommen aufgrund der Planungen sowie die Schallauswirkungen im Umfeld durch gewerbliche Nutzungen und technische Anlagen untersucht. Gerade da potenzielle Gebäude innerhalb der geplanten Baufenster des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit allen Fassaden gegenüber Lärmquellen exponiert sind, ergibt sich eine ungünstige Ausgangssituation. Im Ergebnis der Untersuchung liegen die Verkehrsgeräusche nur knapp unterhalb der Grenze für Gesundheitsgefahren von 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Zudem ergeben sich in jedem Fall Konflikte in Hinblick auf Betriebsgeräusche aus gewerblichen Nutzungen. Zur Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm wäre eine bauliche Abschirmung gegenüber der Stellplatzanlage oder organisatorische Maßnahmen notwendig, die die vorhandenen Möbelhäuser in ihren Betriebszeiten oder die Stellplatzanlage in der Nähe der potenziellen Wohnbebauung in ihrer Nutzbarkeit einschränken würden. Insofern kann eine Wohnnutzung in den geplanten Baufenstern aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden.²⁹ Die Idee einer Wohnnutzung als Nutzungsalternative wird daher verworfen und nicht weiterverfolgt.

Alternativenprüfung der Bebauung

Für das vorliegende Bebauungskonzept wurden im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verschiedene Varianten geprüft. Die Variantenprüfung umfasst dabei insbesondere die Anordnung der Baukörper innerhalb des Plangebietes. Die städtebauliche Grundidee der Fassung der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Holzstraße sowie insbesondere eine angedeutete Schließung der Ecksituation am Knotenpunkt beider Straßen ist dabei allen Entwurfsvarianten immanent. Auch die Ausschöpfung der Lagegunst in Hinblick auf die bereits vorhandene Stellplatzanlage sowie das Aufgreifen gebietsprägender Baufluchten findet sich in den verschiedenen Bebauungskonzepten. Das Bebauungskonzept, welches nach einer ersten städtebaulichen Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht die Anordnung eines großvolumigen Gebäudekörpers zur Unterbringung des Fahrradfachmarktes sowie des Fitnesscenters im westlichen Plangebiet vor. Der geradlinig ausgeformte Baukörper erfährt dabei eine Akzentuierung durch einen abknickenden und abgeschrägten Gebäudeteil in Richtung Südosten. Der Gebäudekörper orientiert sich

²⁹ Schalltechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH) 2021, S. 26

an der Ausrichtung des benachbarten Möbeldiscounters, sodass er mit zunehmender Entfernung vom Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße von der Straße abrückt. Entlang der Holzstraße ist die Anordnung eines straßenparallelen Riegels aus einem kleineren Baukörper sowie einem durch Rücksprünge gegliederten Gebäude in nördlicher Richtung entlang der Holzstraße vorgesehen. Das kleinere Gebäude nahe dem Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße wird in einen Bezug zum südlichen Gebäudeteil des Fahrradfachmarkts gesetzt, in dem die Baufluchten an Nord- und Südfassade aufgegriffen werden. Diese zwei Gebäude an der Holzstraße sind entsprechend der vorgesehenen Nutzungen straßenbegleitend angeordnet und weisen vergleichsweise geringe Bautiefen auf.

Eine Alternativvariante besteht in einer nahezu deckungsgleichen Anordnung des Fahrradfachmarkts samt dem Fitnesscenter in einem entsprechend raumgreifenden Baukörper an der Friedrich-Ebert-Straße, welches sich an die vorhandenen Möbelmärkte anfügt. Durch abknickende bzw. abgeschrägte Gebäudeenden werden Eingangsbereiche definiert. Parallel zur Holzstraße sieht die städtebauliche Variante zwei identische Baukörper vor, die durch jeweils einen Rücksprung gegenüber der Straße bzw. der Stellplatzanlage gegliedert sind. Zwischen dem westlichen Gebäude für die Handelsnutzung sowie den südöstlichen Gebäuderiegel in Richtung des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße wird durch eine parallele Fassadenführung ein stadträumlicher Bezug ausformuliert.

Ein weiteres, stärker abweichendes städtebauliches Konzept sieht ein Grundraster mit dem hinsichtlich des Volumens prägenden Baukörper in einer Flucht zum Eingangsbereich des Möbelfachmarktes im östlichen Plangebiet vor. Die verbleibenden Nutzungen werden in der dieser Variante auf zwei langgestreckte Baukörper mit geringeren Bautiefen entlang der Friedrich-Ebert-Straße bzw. der Holzstraße verteilt. Im Zusammenspiel der drei Baukörper, deren Baufluchten sowohl die der bestehenden als auch der geplanten Gebäude aufgreifen, werden zwei Platzsituationen definiert. Zum einen ergibt sich aus der gemeinsamen Wirkung der großvolumigen Baukörper eine Einfassung der vorhandenen Stellplatzanlage nördlich des Plangebietes. Zum anderen kreieren die Neubauten einen eingefassten Raum im zentralen Plangebiet. Ähnlich zu den Alternativen werden prägende Sichtachsen auf den Eingangsbereich des bestehenden Möbelfachmarkts erhalten.

Aufgrund der entstehenden Raumwirkung und insbesondere vor dem Hintergrund der erwünschten Freihaltung der prägenden Sichtachse auf das Entree des Möbelhauses wurden die dargestellten und geprüften Alternativen schlussendlich zugunsten der vorliegenden Planung verworfen. Insbesondere die Anordnung des raumgreifenden Baukörpers, der für den Fahrradfachmarkt erforderlich ist, abseits des Möbeldiscounters würde eine städtebauliche Spannung durch die Nähe zur Wohnbebauung am östlichen Plangebietsrand erzeugen. Die gewählte städtebauliche Variante schafft zugleich eine Einfassung der Holzstraße und erzeugt nach Westen eine Einfassung zur bereits bestehenden Stellplatzanlage. Trotz Freihaltung zentraler Blickbeziehungen entsteht die planerisch intendierte Ecksituation am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße. Im weiteren Verfahren soll die konkrete Ausführung der Architektur der Gebäude abschließend beraten werden.

5. Bebauungsplaninhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der verkehrsgünstigen und zugleich zentralen Lage im Stadtgebiet ist der Standort sowohl für die Ansiedlung eines (großflächigen) Fachmarktes als auch für die vorgesehene Hotelnutzung geeignet. Darüber hinaus eignet sich der Standort für die Ergänzung durch ein Fitnesscenter sowie für die im Rahmen des Konzepts geplante Büro- und Gastronomienutzung aufgrund der Nähe zum Zentrum der Stadt Gütersloh, der verkehrlichen Erreichbarkeit ausgehend von der angrenzenden Friedrich-Ebert-Straße und der frequentieren Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs.

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung umzusetzen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ auf Grundlage der §§ 8 und 11 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind langfristig und angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer eines Bebauungsplanes jedoch auch andere in einem GE bzw. SO zulässigen Nutzungen bzw. eine andere Nutzungsmischung am Standort denkbar. Die Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen jedoch über die Festlegung eines GE und eines SO hinaus, weil nicht alle - insbesondere in einem Gewerbegebiet - zulässigen Nutzungen im konkreten Fall städtebaulich verträglich sind und langfristig auch eine andere Anordnung der einzelnen Nutzungen denkbar ist.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzungen eröffnen Spielräume für die Ansiedlung verschiedener Nutzungen und tragen zu einer dem Standort angemessenen Durchmischung dieser bei. Aufgrund der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungsarten wird zur Herstellung einer Konformität des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

„In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist somit auf den Durchführungsvertrag. Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen baulichen Nutzung wird somit durch den Durchführungsvertrag geregelt. Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich aber darüber hinaus an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine

weitere Festschreibung erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt das festgesetzte Nutzungsspektrum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, angesichts der flexiblen und nachhaltigen Ausrichtung in Bezugnahme auf die lange Nutzungsdauer von Immobilien, im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht.

5.1.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“

Die geplanten Nutzungen sollen über die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ planungsrechtlich gesichert werden. Der geplante Fahrradfachmarkt sowie das vorgesehene Fitnesscenter werden über das zeichnerisch dargestellte Sonstige Sondergebiet gesichert.

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass gemäß der Vorhabenplanung die Ansiedlung eines Fachmarktes für Fahrräder samt Zubehör sowie eines Fitnesscenters ermöglicht wird. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der gewünschten Ergänzung der vorhandenen funktionalen Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt-konzepte am Ergänzungsstandort „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“ gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

„Fahrradfachmärkte“ im Sinne der Funktionalität eines Ergänzungsstandortes entsprechen großflächigem Einzelhandel und ergänzen damit das Handelssortiment. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes trägt die geplante Ansiedlung zur avisierten Profilierung als Standort für nicht-zentrenrelevante Sortimente bei. Die im Rahmen der Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts zur Diskussion stehenden Fahrräder samt Zubehör zählen gemäß der Gütersloher Sortimentsliste sowie gemäß Anlage 1 zu Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW 2017 zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.³⁰ Mit der Umsetzung dieses Vorhabenbestandteils wird die Erfüllung der mittelzentralen Funktion der Stadt Gütersloh durch eine Ausweitung der Versorgung mit Gütern und Waren des aperiodischen Bedarfs geschaffen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Autoorientierung kann der Standort in der Hierarchie der zentralen Orte in geeigneter Weise für die entsprechende Versorgung genutzt werden.

Die Festlegung der Zweckbestimmung auf „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ sowie die Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke erlaubt die planungsrechtliche Absicherung des vorgesehenen Fitnesscenters. In verkehrsgünstiger Lage, nahe der Innenstadt gelegen sowie angrenzend an vorhandene Wohnbebauung kann die zusätzliche Nutzung eines Fitnesscenters einer Vielzahl an Stadtbewohnern zur Verfügung stehen. Bezogen auf die urbane Lage ist ein Fitnesscenter eine geeignete sportbezogene Funktionsergänzung, die sich innerhalb der erwünschten baulichen Strukturen umsetzen lässt. Im Rahmen der Festsetzung kann die genaue

³⁰ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 118

sportartbezogene Ausgestaltung analog zur Vorhabenplanung konkretisiert werden. Hinsichtlich des Angebots sowie der üblichen Zeiten hoher Kundenfrequenz eignet sich eine sportbezogene Nutzung, um eine ganztägige Auslastung der gemeinsamen Stellplatzanlage herzustellen und eine Belebung des Plangebietes zu ermöglichen.

Mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m² handelt es sich bei dem geplanten Fahrradfachmarkt um großflächigen Einzelhandel. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich trotz der zentrumsnahen Lage im geographischen Sinne nicht um ein Gebiet kerntypischen Charakters, welches der Unterbringung „zentraler“ überregionaler Einrichtung von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen soll. Kerngebieten kommen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen zu. Dies trifft für die geplanten Nutzungen nur in Teilen zu. Um den geplanten Fahrradfachmarkt und das Fitnesscenter nachhaltig zu sichern, weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Standort als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO aus, in welchem Fahrradfachmärkte sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Um schädlichen Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorzubeugen, wird die Verkaufsfläche auf das gutachterlich als unschädlich und raumverträglich bewertete Maß begrenzt. Dieses Maß wurde im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse anhand der Vorhabenplanung bestimmt und untersucht:

Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts an der Friedrich-Ebert-Straße in der Stadt Gütersloh

Aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes sind die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) enthaltenen Ziele sowie die Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stehen. Die Begutachtung „Die Friedrich-Ebert-Straße in der Stadt Gütersloh als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts“ wurde vom Büro Dr. Lademann & Partner im Dezember 2021 durchgeführt.

Wirkungsprognose

Der geplante Fahrradfachmarkt wird v.a. im Wettbewerb mit ähnlich dimensionierten und breit aufgestellten Anbietern stehen. Insgesamt kann die Wettbewerbssituation vor allem in Richtung Bielefeld als intensiv eingestuft werden. In der Stadt Gütersloh selbst sowie im sonstigen direkten Umland sind dagegen nur vereinzelte typgleiche Wettbewerber vorhanden, was sich i.V.m. der Standortgunst (Agglomerationswirkung) positiv auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung auswirkt. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet beträgt etwa 245.580 Personen. Dieses wird aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen bis zum Jahr 2023 auf ca. 246.550 Einwohner ansteigen. Dadurch wird auch das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet im Sortiment *Fahrräder und Zubehör* bis zum Jahr 2023 auf rd. 22,5 Mio. € wachsen.

Im Bestand werden im Sortiment *Fahrräder und Zubehör* auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.770 m² innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rund. 15,3 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 68 % ist ein Indiz auf deutliche Kaufkraftabflüsse, die in diesem Sortiment vorhanden sind.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im städtischen Gefüge sowie das Agglomerationsumfeld (Lage im Ergänzungsstandort) berücksichtigt. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich in der Zone 1 über das Stadtgebiet von Gütersloh, in welcher der Fahrradfachmarkt gemäß Verträglichkeitsuntersuchung seine größte Marktdurchdringung i.S.d. Nachfrageabschöpfung erlangen wird. Die Zone 2 umfasst die umliegenden Mittelzentren Rheda-Wiedenbrück und Rietberg sowie die umliegenden Grundzentren Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Hier wird der Fahrradmarkt aufgrund des dort gering vorhandenen Angebots ebenfalls eine attraktive Einkaufsalternative darstellen und entsprechend einen größeren Marktanteil erreichen. Zur Zone 3 wird im Gutachten das Grundzentrum Verl gezählt. In diesem wird von einer deutlich abnehmenden Bedeutung des Fahrradfachmarkts ausgegangen, da sich innerhalb des Stadtgebietes ein nahezu typgleicher Wettbewerber befindet.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 16 % erreichen wird. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 23 %, da unterstellt werden kann, dass das Vorhaben aufgrund seines Konzepts und der zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes v.a. die Gütersloher Bevölkerung ansprechen wird. Jedoch werden die übrigen über das Stadtgebiet verteilten Angebote weiterhin an gewichtiger Versorgungsrelevanz besitzen. In der Zone 2 sind etwa 13 % und in der Zone 3 rd. 8 % Marktanteil zu erwarten. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, dass unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.700 m² ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 3,9 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Fahrradfachmarkts mit bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen der Verträglichkeitsanalyse im nicht-zentrenrelevanten Sortiment *Fahrräder und Zubehör* Werte von im Schnitt etwa 15 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 20 % prospektiv für die Stadt Gütersloh zu erwarten, in der das Vorhaben selbst an zentraler Stelle angesiedelt werden soll.

Eine raumverträgliche Ausgestaltung des Vorhabens nach den untenstehenden Ausführungen zu den landes- und regionalplanerischen Zielen und Vorgaben soll über die nachfolgende Festsetzung sichergestellt werden:

„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Fahrräder und Zubehör) gemäß Gütersloher Sortimentsliste nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² sowie

Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.“

(vgl. Textteil (B), Nr. 1.2)

Die Verkaufsfläche ist wie folgt aufzuteilen:

- *Nicht-zentrenrelevantes Sortiment (Fahrräder und E-Bikes, Fahrradersatzteile und sonstiges Zubehör im engeren Sinne): max. 1.530 m² Verkaufsfläche*
- *Fahrradzubehör (im weiteren Sinne): max. 170 m² bzw. max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (Fahrrad-Funktionsbekleidung, Fahrradschuhe, Fahrradhelme und Sportbrillen).“*

(vgl. Textteil (B), Nr. 1.3)

Um eine Beeinträchtigung raumordnerischer Zielsetzungen auszuschließen, ist die Größe der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche, verteilt auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente und zentrenrelevante Randsortimente, auf einen geeigneten Umfang begrenzt. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt somit insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m². Dabei handelt es sich nicht um eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung (vgl. BVerwG, Urt. 25.01.2022 -4 CN 5.20). Zum einen gibt es im Plangebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen nur ein vorhabengeeignetes Grundstück (Flurstück-Nr. 317), zum anderen wird der konkrete Vorhabenbezug bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag rechtssicher hergestellt.

Durch die Konzeption der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen Sortimenten nicht überschritten werden kann. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist dabei ein zur Umsetzung eines modernen und zukunftsfähigen Fahrradhandels übliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung des Betriebs und damit auch die Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern.

Vereinbarkeit mit raumordnerischen Vorgaben (vgl. Kapitel 3.4)

Es sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld zu berücksichtigen.

6.5-1 Ziel – *Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP TA OB BI) befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig.

6.5-3 Ziel – *Beeinträchtigungsverbot*

Die Überprüfung der möglichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der

Versorgungsfunktion der zentralen Orte erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Versorgungsfunktion der zentralen Orte gefährdet ist.

Unter der Würdigung der spezifischen Situation in den zentralen Orten im Einzugsgebiet sind in der worst-case-Betrachtung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten: Die ermittelten Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere, stabile Betriebe und sind als rein wettbewerblicher Natur aufzufassen. Auch die Funktionsfähigkeit und Entwicklung benachbarter zentraler Orte wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Betroffenheit von zentralen Versorgungsbereichen kann aufgrund der Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment zudem ausgeschlossen werden. Es kann somit weder eine städtebauliche noch eine gewichtige raumordnerische Relevanz festgestellt werden. Die Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarkts in der Stadt Gütersloh wird insgesamt eine bestehende Angebotslücke schließen, ohne dabei mehr als unwesentliche Auswirkungen innerhalb des bestehenden Einzelhandelsgefüges auszulösen.

6.5-4 Grundsatz – *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche*

6.5-5 Ziel – *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente*

6.5-6 Grundsatz – *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente*

Zu 6.5-4 bis 6.5-6 ist auszuführen, dass der geplante Fahrradfachmarkt von dem nicht zentrenrelevanten Sortiment *Fahrräder und Zubehör* geprägt sein und keine klassisch zentrenrelevanten Sortimente besitzen wird. Innerhalb des Fahrradzubehörs wird es einen sehr geringen Anteil an Sortimenten geben, deren übergeordnete Warengruppe (Bekleidung, Schuhe, Optik) zwar als zentrenrelevant zu bezeichnen ist, jedoch handelt es sich hier ausdrücklich um einen Bezug auf das Fahrradsortiment. Zudem werden solche Spezialsortimente nicht mehr als 10 % der Fläche einnehmen. Somit ist das Vorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Zudem überschreitet das Nachfragepotenzial der Einwohner der Stadt Gütersloh im Sortiment *Fahrräder und Zubehör* (rd. 9,2 Mio. €) den voraussichtlichen Umsatz des Fahrradfachmarkts (rd. 3,9 Mio. € inkl. Streuumsätze) deutlich. Es ist in Bezug auf die Strukturen Güterslohs angemessen dimensioniert.

Das Einzelhandelsvorhaben kann nach den plausiblen Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet werden. Negative städtebauliche Folgen sind im vorliegenden Falle als eher unwahrscheinlich einzuschätzen, wenn die Verkaufsfläche wie in den Festsetzungen vorgesehen, begrenzt und geregelt wird. Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh kompatibel. Das Vorhaben trägt zu dem Profilierungsziel bei, an Ergänzungsstandorten

sogstarke nicht-zentrenrelevante Sortimente zu bündeln, um die Ausstrahlkraft des Mittelzentrums insgesamt zu stärken. Schlussendlich ist das Ziel kongruent mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Regierungsbezirks Detmold.

Sortimentsliste der Stadt Gütersloh

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

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Gütersloher Sortimentsliste“)

Nahversorgungsrelevant*

Nahrungs- und Genussmittel
Getränke
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
Pharmazeutika, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften

Zentrenrelevant

Bekleidung, Wäsche
Lederwaren, Schuhe
Haushaltswaren
Glas, Porzellan, Keramik
Geschenkartikel
Spielwaren
Optik, Augenoptik, Hörgeräte
Uhren, Schmuck
Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung, Sportschuhe
Bücher, Papier, Schreibwaren
Elektrokleingeräte
Computer und Zubehör
Unterhaltungselektronik
Bild- und Tonträger
Telekommunikation und Zubehör
Foto
Heimtextilien
Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe

*zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Bettwäsche
Gardinen
Sanitätsbedarf
Musikinstrumente und Zubehör
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Nicht-zentrenrelevant

Möbel, Küchen
Camping und Zubehör
Bettwaren, Matratzen
Leuchten
Rollläden, Markisen
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen
Kfz- und Motorradzubehör
Sanitärbedarf
Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen
Zoologischer Bedarf
Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial
Büromöbel
Fahrräder und Zubehör
Kinderwagen
Maschinen, Werkzeuge
Baulemente, Baustoffe
Eisenwaren, Beschläge
Farben, Lacke
Kamine, Kachelöfen
Angeln, Waffen, Jagdbedarf
Erotikartikel

5.1.2. Gewerbegebiet (eingeschränkt)

Die geplante Nutzungsmischung eines Beherbergungsgewerbes i.S.e. Businesshotels sowie der Büronutzung ergänzt um Gastronomienutzung sollen planungsrechtlich über die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht werden. Durch die Einschränkungen der im Rahmen eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll eine gebietsverträgliche und damit an die angrenzende Wohnbebauung angepasste Ansiedlung von Gewerbebetrieben fixiert werden.

Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der Vorhabenplanung. Im Einzelnen ermöglicht sie die Realisierung eines Hotels, um die attestierten Bedarfe eines zentrumsnahen Hotels am lagegünstigen Standort nahe dem Hauptbahnhof zu befriedigen sowie die Schaffung von Büroflächen und Gastronomie in einem vielfrequentierten Stadtraum. Durch eine Hotelnutzung – insbesondere bei einer innenstadtnahen Lage wie es im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall ist – positive Effekte erzielt werden, indem sie die örtliche bestehende sowie neu geplante Gastronomie beleben und eine Stärkung der vorhandenen Dienstleistungen und Handelsangebote im Stadtzentrum bewirken.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage, einer attraktiven Anbindung an das Straßennetz, aber auch an den nahegelegenen Standort eines großen Herstellers von Haushaltsgeräten für Beherbergungsbetriebe sehr gut geeignet. Neben der guten Erreichbarkeit macht vor allem die hohe städtebauliche Wahrnehmbarkeit das Plangebiet für derartige Nutzungen interessant. Da solche Betriebstypen auf einen gewissen Außenauftritt Wert legen (müssen), wird zudem angenommen, dass sie der repräsentativen Außendarstellung einer Immobilie einen hohen Stellenwert beimessen. Somit ist insbesondere der vorliegende Standort als südöstliche Eintrittssituation in das Stadtzentrum zu begrüßen. Mit der konkret im Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten Umsetzung eines Hotels werden Möglichkeiten für die innenstadtnahe Unterbringung von Gästen der Stadt Gütersloh geschaffen, die temporäre Aufenthalte in der Stadt planen. Nutzerinnen und Nutzer stellen beispielsweise Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von externen Unternehmen dar, die für die Betreuung von Projekten zeitweise in der Stadt unterkommen. Darüber hinaus dient das geplante Hotel auch als Tagungs- bzw. Businesshotel und kann für Besucherinnen und Besucher außerordentlich gut über den ÖPNV (Nähe zum Bahnhof) und MIV (direkter Anschluss an die BAB mit ausreichender Anzahl an Stellplätzen) erreicht werden.

In Hinblick auf das geplante Gastronomieangebot sind die Kundenverkehre der umliegenden Einzelhandelsnutzungen, die geplante Ergänzung um Büroflächen und eine Hotelnutzung, die nahegelegene Schule sowie die hohe Visibilität des Standortes vorteilhaft. Durch die geplante Baukörperstellung im Plangebiet ergibt sich eine Platzstruktur, welche durch die Gastronomie eine zusätzliche Belebung erfährt und zum Aufenthalt einlädt. Somit werden zusätzliche Anziehungspunkte für den zentrumsnahen Bereich geschaffen und das Nutzungsangebot auch in Hinblick auf den öffentlichen Raum nachhaltig ergänzt.

Auch für die Ansiedlung von Büro- und Geschäftsgebäuden ist die Nähe zum Hauptbahnhof für regional und überregional Pendlerbeziehungen als Standortvorteil zu werten. Gleiches gilt für die automobiler Erreichbarkeit über die „Friedrich-Ebert-Straße“ in Verbindung mit dem umfassenden Stellplatzangebot. Die Büronutzung schafft die Möglichkeit eines längerfristigen Ortsbezugs, da hier nicht die Temporarität eines Hotelbesuchs oder die Singularität des Einkaufs in den bestehenden und geplanten Einzelhandeln des aperiodischen Bedarfs charakterisierend für den Aufenthalt im Plangebiet ist. Die Büronutzung ist geeignet, nah zu einem etablierten Wohnstandort Arbeitsmöglichkeiten in Innenstadtnähe zu schaffen und die wirtschaftliche Ausrichtung des Plangebietsumfeldes um eine Nutzung abseits großformatigen Handels zu ergänzen. Insgesamt trägt die Ergänzung der bereits vorhandenen Nutzungsmischung um gastronomische Angebote und Arbeitsplätze grundsätzlich zur Erreichung einer Stadt der kurzen Wege bei.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe sowie Tankstellen als allgemein zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.4)

Die Ausgestaltung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO erfolgt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Lage des Standortes sind klassische Gewerbebetriebe sowohl aufgrund zu erwartender Schwerlastverkehre als auch insbesondere der in Zusammenhang stehenden Immissionen nicht mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar. Im Übergang von den raumgreifenden Bahnverkehrsanlagen sowie den großvolumigen Baukörpern der bestehenden Möbelmärkte sowie des Gartencenters nördlich des Plangebietes soll die Einschränkung der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes eine vermittelnde Funktionsmischung zwischen den emittierenden Bahnverkehrlichen und großformatigen Handelsnutzungen und der Wohnnutzung östlich der „Holzstraße“ herstellen. Die Einschränkung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt somit auch zugunsten der umliegenden Wohnnutzung, die einer hohen Vorbelastung insbesondere gegenüber Lärmemissionen aus westlicher Richtung bereits im Bestand ausgesetzt sind. Nicht zuletzt begründet sich die Nutzungseinschränkung auch aufgrund der in Teilen nicht vorliegenden Eignung der Fläche für die in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Da selbstständige Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe zwingend einen vergleichsweise hohen Anteil an Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen benötigen und ihr Regelbetrieb daher eine erhebliche Lärmbelastung erzeugt sowie das ländliche Ortsbild hinsichtlich hoher Schrotthalden entwertet, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässigen selbstständigen Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird die allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen. In der vorliegenden städtebaulich markanten Situation erscheint eine konventionelle Tankstelle nicht geeignet, um die hier städtebaulich erwünschte Einfassung der „Holzstraße“ oder auch der „Friedrich-Ebert-Straße“ zu erzielen. Ein typisches Tankstellengebäude mit hoch überdachten Zapfsäulen, ggf. einer Waschstraße sowie dazu einem zumeist eingeschossigen Kassen- und Verkaufsbereich für Lebensmittel, Backwaren und Kfz-Zubehör wird insbesondere aufgrund des Daches und der erforderlichen offenen Ausgestaltung zu den erschließenden Straßen zur Befahrung des Tankstellengrundstücks nicht zu erwünschten Einfassung der Ecksituation am Knotenpunkt „Friedrich-Ebert-Straße“ / „Holzstraße“ beitragen können. Konstruktionsbedingt werden vielfältige Sichtbezüge auf die stadtgestalterisch mindere Stellplatzanlage verbleiben. Gerade hinsichtlich der Höhenentwicklung und Fassadenausgestaltung bieten Tankstellenbauwerke nicht die an dieser Stelle erforderlichen Gestaltungsoptionen, um einen aufwertenden Anschluss an die vorhandenen Möbelmärkte und das Gartencenter zu finden. Es ist zweifelhaft, ob der Funktionalbau einer Tankstelle sich adäquat in den gewünschten Rahmen einer durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellenden repräsentative Einfahrtssituation in das Stadtzentrum einfügen kann. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle mit einer üblichen funktionalen Architektur eher einen Durchfahrtscharakter erzeugen, als ein Ankommen in der Stadtmitte Gütersloh zu signalisieren. Dieser Effekt wird insbesondere in Hinblick auf die zeitliche Kürze eines Tankstellenaufenthalts verstärkt, der nur in besonderen Einzelfällen eine nachhaltige Belegung des Umfeldes zu schaffen vermag. Im Gegenteil ist eine starke Verkehrserzeugung innerhalb des Plangebietes zu befürchten, welche auch auf die benachbarte Wohnbebauung wirken kann. Wegen der Erreichung des Gewerbegebietes vorrangig über die Holzstraße würden mutmaßlich ausgehend von der verkehrsstarken Friedrich-Ebert-Straße viele Verkehre in das Plangebiet gelenkt. Für die geeignete Erschließung eines Tankstellengeländes wären dabei weitläufige Zufahrten direkt von der Holzstraße erforderlich und demgegenüber eine Nutzung der bestehenden Zufahrten der Stellplatzanlage ungenügend. Wegen der geringfügigen Dauer eines konventionellen Tankvorgangs fossiler Brennstoffe, eines Waschstraßenbesuchs oder des kleinen Einkaufs im Tankstellenshop würden die Vorteile der vorhandenen Stellplatzanlage darüber hinaus weitestgehend ungenutzt bleiben. Der Charakter eines MIV-bezogenen Standortes würde weiter verstärkt und andere Mobilitätsformen in den Hintergrund gedrängt werden. Ausdrücklich nicht gemeint ist hier die Einrichtung von E-Ladesäulen als ausdrücklich erwünschte Infrastruktur für die Elektromobilität im Bereich der Stellplatzanlage.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Standort weist eine hohe Eignung für frequenzbringende Nutzungen durch die Nähe zum Bahnhof auf und ist zudem als verkehrstarke Lage an einer wichtigen Stadtzentrumseinfahrt zu beschreiben. Aus diesen Charakteristika heraus empfiehlt sich der Standort jedoch nur nachrangig für die Unterbringung kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Funktionen. Aufgrund der vermittelnden Lage zwischen Handels- und Gewerbeschwerpunkten sowie der Wohnnutzung erscheint eine hier nur einseitig an Wohnbebauung angrenzende Situation weniger geeignet für die Unterbringung kirchlicher, kultureller, sozialer

und gesundheitlicher Zwecke. Das Plangebiet ist allenfalls als an die östliche Wohnbebauung angegliedert zu beschreiben und gerade in Anbetracht der nordwestlich anschließenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht als eine quartiersbezogene Lage zu werten, an der die genannten Nutzungen wohnortnah bereitgestellt werden können bzw. sollten. Der Fokus soll planerisch klar auf übergeordnete Bedarfe und damit eine überregionale Funktion unter Nutzung der gegebenen Infrastrukturen gelegt werden. Eine Vermischung mit demgegenüber höchstens stadtteilbezogenen Funktionen, die aus dem fußläufigen Bereich aufgrund der Randlage nahe der Nord-Süd-orientierten heraus nur wenigen Einwohnerinnen und Einwohner zugänglich gemacht würden, empfiehlt sich die Ansiedlung kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen eher an anderer Stelle. Daher wird auch in dieser Hinsicht eine Einschränkung des auszuweisenden eingeschränkten Gewerbegebietes vorgenommen und die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, da sie trotz der festgestellten Emissionen, die zu einem Verzicht auf eine reguläre Wohnnutzungen führen, eine sinnvolle Ergänzung zu den geplanten Betrieben wie dem Beherbergungsbetrieb erscheinen. Eine entsprechende temporäre Nutzung kann aufgrund der Hotelabläufe unterstellt werden, sodass hier nicht von einem regelhaften, auf Dauer angelegten Wohnen auszugehen ist.

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit der o.a. städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen für die genannten Gewerbebetriebe zu sichern. Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebäuden durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen. Eine weitere textliche Festsetzung regelt den Ausschluss von Spielstätten und Bordellen im Plangebiet:

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Wettlokale, Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.5)

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt auch diese Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, da Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung durch eine hohe Verkehrserzeugung und Betriebszeiten in der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen entstehen können. Da dies für den vorliegenden Standort kont-

raproduktiv hinsichtlich der gewünschten Qualitäten ist, werden die o.a. Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Standort weist eine hohe Eignung für frequenzbringende Nutzungen durch die Nähe zum Bahnhof auf und ist zudem als verkehrsstarke Lage an einer wichtigen Stadtzentrumseinfahrt zu beschreiben. Aus diesen Charakteristika heraus empfiehlt sich der Standort zur Unterbringung der geplanten Funktionsmischung. Der Fokus soll planerisch klar auf übergeordnete Bedarfe und damit eine überregionale Funktion unter Nutzung der gegebenen Infrastrukturen gelegt werden. In der vorliegenden städtebaulich markanten Situation erscheinen die zulässigen Nutzungen geeignet, um die hier städtebaulich erwünschte Einfassung der Holzstraße und der Friedrich-Ebert-Straße zu erzielen. Es ist eine Nutzungsmischung entscheidend, bei der zur erwünschten Einfassung der Ecksituation am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße beigetragen wird. Somit sollen die Sichtbezüge auf die stadtgestalterisch weniger attraktive Stellplatzanlage eingeschränkt und auf das prägende Entree des Möbelfachmarktes fokussiert werden. Gerade hinsichtlich der Höhenentwicklung und Fassadengestaltung sollen die erforderlichen Gestaltungsoptionen an den Baukörpern der jeweiligen Nutzungen angepasst werden, die für einen städtebaulich ansprechenden Anschluss an die vorhandenen Möbelmärkte sowie das Gartencenter erforderlich sind. Dies erscheint insbesondere durch die Hotel- sowie die Büronutzung möglich, da hier Repräsentativität und Außenwirkung gegenüber einer funktionalen Ausgestaltung der Gebäude ein höherer Wert beigemessen wird. Das Nutzungsspektrum stellt sicher, dass sich die entstehende Bebauung adäquat in den gewünschten Rahmen einer durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellenden repräsentativen Einfahrtssituation in das Stadtzentrum einfügen kann. Dies trägt dazu bei, den Durchfahrtscharakter des autoorientierten Standortes zu verringern und stattdessen einen qualitätsvollen Auftakt in direkter Nähe zur Stadtmitte von Gütersloh zu schaffen. Die geplanten Funktionen schaffen eine nachhaltige Belebung des Umfeldes, wobei gleichzeitig keine starke Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt. Negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung werden durch die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans allgemein zulässigen Nutzungen minimiert. Gleichzeitig tragen die geplanten Nutzungen dazu bei, die Vorteile der vorhandenen Stellplatzanlage besser und vor allem kontinuierlicher auszunutzen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird in Anlehnung an § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 zeichnerisch festgesetzt, die durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter Berücksichtigung der Versiegelung der bereits im Bestand nahezu vollflächigen Versiegelung des Plangebietes durch die bestehende Stellplatzanlage umzusetzen. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für

Sonstige Sondergebiete sowie auch für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer kleineren überbaubaren Grundstücksfläche und sichert damit gleichzeitig den Erhalt des bestehenden Grüns entlang der umgebenden Straßenzüge. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)

Insbesondere die Bestandssituation mit der vorhandenen Stellplatzanlage samt ihren Zufahrten rechtfertigt das hohe Maß der baulichen Nutzung, da die Ansiedlung autoorientierter Handels- und Hotelnutzungen mit einer andernfalls erforderlichen Entsiegelung bestehender Stellplätze nicht vereinbar scheint. Zugleich ist auch für die Herstellung qualitativer urbaner Platzstrukturen zwischen den Baukörpern eine Versiegelung aufgrund der zu erwartenden Kundenfrequenz der umgebenden Einzelhandelseinrichtungen erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht im ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet darüber hinaus die Anordnung zweier straßenbegleitender Gebäudekörper an der Holzstraße. In Anpassung an die umgebenden Gebäudehöhen ist zur besseren Eingliederung in die bauliche Umwelt eher eine gestreckte Nutzungsverteilung angestrebt als eine vertikale Anordnung. Die Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht, dass die Baukörper eine abschirmende Riegelfunktion für die Wohnbebauung östlich der Holzstraße übernehmen können und Lärmemissionen ausgehend von der Stellplatzanlage sowie den westlich gelegenen Nutzungen mindern können. Gleichzeitig schafft die Anordnung der Vorhabenplanung auch die erwünschte Gliederung des Straßenraums durch eine fortgeführte Einfassung sowie Strukturierung der Holzstraße durch die geplante Fassadengestaltung sowie die Brüche, Vor- und Rücksprünge.

Aufgrund der sehr langen industriellen und zuletzt gewerblichen Nutzungshistorie der Flächen stellt das hohe Maß der baulichen Dichte keine Erstversiegelung dar und führt auch nicht zum Verlust von nennenswerten Gehölz- oder sonstigen naturnahen Grünbeständen. Ganz im Gegenteil kann die Aufwertung bereits versiegelter städtischer Flächen die Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen an anderer Stelle vorbeugen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird damit die städtebauliche Entwicklung auf Maßnahmen der Innenentwicklung fokussiert.

Ein Maß der baulichen Dichte von 0,8 sowie die Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,9 ist zur Erfüllung der Versorgungsfunktion mit Gütern des aperiodischen Bedarfs standortangemessen sowie zur Vorhaltung notwendiger Stellplätze für die Hotelnutzung, aber auch die gastronomischen Angebote sowie die Büroarbeitsplätze erforderlich. Durch die Ergänzung des bestehenden Handelssortimentes um den Fahrradfachmarkt sowie die Hotelnutzung, die Gastronomie und Büros verstärkt sich die Stellplatznachfrage auf der bestehenden Stellplatzanlage. Zusätzlich zur nun erfolgenden Neuaufteilung der Stellplatzzahlen und -flächen unter den zukünftig umliegenden Handels- und Dienstleistungsangeboten ist

eine ergänzende Reduktion der Stellplatzzahl aus verkehrlicher Sicht unvorteilhaft. Weitergehend ist die Weiternutzung bereits bestehender Infrastruktur auch aus Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit sowie aus wirtschaftlichen Überlegungen als vorteilhaft zu bewerten. Der angestrebte Funktionsmix am Standort eignet sich nebenbei für eine bessere Auslastung der derzeit unternutzen Stellplatzanlage etwa im Tageslauf. Die Zielgruppen bilden insgesamt vor allem Kunden und Nutzer, die das Angebot mit dem eigenen PKW aufsuchen oder am Standort arbeiten bzw. einkaufen. Aufgrund des großflächigen Parkplatzangebotes durch die beiden Möbelhäuser können die Parkplätze insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden weiterführend für Kunden des Fitnesscenters oder der gastronomischen Einrichtung genutzt werden. Hotelgäste, Arbeitende im Bereich der Büronutzung sowie Gäste der gastronomischen Angebote profitieren von den vorhandenen Stellplätzen, die im Gewerbegebiet direkt nördlich des Hotels um Fahrradabstellanlagen und Stellplätzen für Elektrofahrzeuge ergänzt werden sollen. Durch die über den Tag verteilte Fluktuation unterschiedlicher Nutzergruppen kann eine effiziente Ausnutzung der Parkplatzflächen erzielt werden.

Die Kubatur der Gebäude wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine Kombination der Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt.

Bei Einzelhandels- bzw. Gewerbeimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen losgelöst von vergleichbaren Geschosshöhen etwa bei Wohngebäuden. Eine ausschließliche Steuerung der Höhenentwicklung über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wäre nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas gerne überdurchschnittliche Geschosshöhen errichtet werden. Darüber hinaus werden häufig aus Gründen der Wahrnehmbarkeit größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet. Daher werden ergänzend maximal zulässige Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um eine effektive Regelung der Höhenentwicklung im Sonstigen Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sicherzustellen. Nichtsdestotrotz soll auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen nicht verzichtet werden, um den darin liegenden Steuerungsmechanismus in Hinblick auf die horizontale Untergliederung der Baukörper im Rahmen der andernfalls sehr weit gefassten Höhenbegrenzungen über eine maximale Gebäudehöhe zu nutzen.

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemals industriell sowie nachfolgend gewerblich-orientierten Nutzung als Stellplatzanlage nivelliert. Im Plangebiet selbst gibt es kleinere Höhenunterschiede, die aufgrund der Flächenausdehnung jedoch kaum ersichtlich sind. Während das Gelände im Nordosten Höhen von rd. 77,75 üNHN aufweist, nimmt das Gelände in Richtung Südwesten leicht ab. Die dort vorhandene Geländehöhe beträgt laut Vermessung ca. 76,50 üNHN. Der Straßenraum weist ein ähnliches Niveau auf und beträgt in der Holzstraße von Nord nach Süd rund 77,50 m üNHN. Die Höhenlage der Friedrich-Ebert-Straße beträgt im östlichen Teilbereich ebenfalls rund 77,50 m üNHN und verliert aufgrund der Unterführung in Richtung Innenstadt auf der Länge des Plangebietes rund 0,75 m. Im westlichen Teilbereich beträgt die Höhenlage demnach 76,75 m üNHN. Vor dem Hintergrund der geringfügigen Höhenunterschiede im Plangebiet wird ein einheitlicher Höhenbezugspunkt bei 77,15 m üNHN festgelegt. Auf dieser Grundlage

erlaubt die Festsetzung bei zulässigen Gebäudehöhen von 88,50 m üNN bzw. 93,00 m üNN die Umsetzung der geplanten Gebäudehöhen von etwa 10,80 m bzw. 15,25 m oberhalb der Geländeoberfläche. Zur hinreichenden Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen werden ergänzend die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

„Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über NN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag gemäß Plankarte.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2)

Definition Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach durch den oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante der Attika) bestimmt.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3)

Die somit zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen die zweckmäßige Umsetzung hoher und funktionaler Verkaufs-, Lager und Nebenräume für den vorgesehenen Fahrradhandel, eine funktionale Innenausgestaltung des Fitnesscenters sowie eine angemessene Ausgestaltung der Büro- und Hotelnutzung samt den gastronomischen Flächen. Die Zahl der maximalen Vollgeschosse wird im Sonstigen Sondergebiet auf maximal zwei, im Bereich des südlichen Baukörpers im eingeschränkten Gewerbegebiet auf maximal drei sowie für den nördlichen Baukörper in demselben Baugebiet auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschossezahlen erlauben an der Holzstraße eine bauliche Entwicklung, die ein Pendant zur ostseitigen Wohnbebauung darstellen kann. Die planungsrechtlich eröffnete Möglichkeit der Höhenentwicklung stellt somit ein Gleichgewicht zwischen der ehemals unbebauten Straßenseite und der bestehenden Bebauung her. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen und der zulässigen Geschossigkeit kann zugleich eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld gewährleistet werden.

Gleichzeitig soll eine technisch-funktionale Ausgestaltung der geplanten Baukörper entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung ermöglicht werden. Für erforderliche Bauteile sowie zur energetischen Nutzung wird mit der nachfolgenden Festsetzung ein Spielraum bei der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen eingeräumt. Im selben Zug wird durch ein erforderliches Abrücken derartiger Aufbauten von der Gebäudekante, eine Zulässigkeit nur innerhalb der Baugrenzen, die Anforderungen der Gruppierung, deren Begrenzung auf maximal 30 Prozent der Gebäudegrundfläche und des Ausschlusses von freistehenden Antennen sichergestellt, dass die städtebauliche Wahrnehmbarkeit begrenzt wird. Nebenbei bleiben durch die Festsetzung ästhetische Ansprüche an einen modernen, repräsentativen Stadtraum gewahrt.

„Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik) bis zu einer Höhe von 3,5 m allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch maximal 30 Prozent der Gebäudegrundfläche einnehmen und müssen um das Maß ihrer eigenen Höhe von der äußeren Gebäudeoberkante abgerückt sein. Aufbauten sind

gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gilt abweichend von den Sätzen eins bis drei:

- *Sie sind nur auf Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig,*
- *die Oberkante der Attika darf nur bis zu einer Höhe von 1,2m überschritten werden, jedoch nur in Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe,*
- *aufgeständerte Solaranlagen müssen an allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkanten aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher dem 1 ½-fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.*

Die Kombination von Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.4)

Hinweis: Die Umsetzung der PV-Anlage wird ergänzend über den Durchführungsvertrag feingesteuert. Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (z. B. Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen) sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ vereinbart. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ergänzend verwiesen.

5.3. Überbaubare Fläche

Die geplanten Gebäude werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entlang der vorliegenden Vorhabenplanung durch Baugrenzen gesichert. Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Orientierung wird die zu erzielende Ausbildung einer klaren Raumkante an der Holzstraße im Bereich des Knotenpunktes Holzstraße / Friedrich-Ebert-Straße geschaffen. Zudem wird erreicht, dass die bislang, aus südlicher Sicht betrachtet, nicht konturierte Ecksituation Holzstraße / Friedrich-Ebert-Straße eine städtebauliche Definition erfährt. Durch den berücksichtigen Fassadenversprung des nordöstlich im Plangebiet gelegenen Baukörpers wird dem Eindruck einer übermäßig linearen, abweisenden Gestaltung vorgebeugt und eine Auflockerung der Raumwirkung erzielt. Dabei werden bestehende Baufluchten auf Seiten des Wohngebietes östlich der Holzstraße bis in das Plangebiet fortgesetzt und durch die Bebauung und somit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen aufgegriffen. Der westliche Gebäudekörper für den Fahrradmarkt und des Fitnesscenters mildert durch das Abrücken von der Fahrbahnkante der Friedrich-Ebert-Straße die Wirkung des Bauvolumens. Gleichzeitig wird in Richtung des nördlich angrenzenden Möbeldiscounters eine Parallelität der Baufluchten hergestellt und eine ökonomische und flächeneffiziente Anordnung der Stellplätze beibehalten. An der Ecksituation stellt die prägende abgeschrägte Führung der Baugrenzen die Freihaltung vorhandener Blickachsen auf das Eingangsportal des Möbelmarktes sicher. Die entwickelte Vorzugsvariante beinhaltet dabei auch die Beibehaltung des bereits vorhandenen Regenrückhaltebeckens im westlichen Ausläufer des Plangebietes an der Friedrich-Ebert-Straße und schafft damit eine räumliche Gliederung durch hochbaulich geprägte Flächen sowie den offenen Schneisen im Bereich der Stellplatzanlage sowie den Straßenzügen.

Gemäß des Bebauungskonzepts sollen innerhalb des Plangebiets die Gebäudekörper die in diesem Zusammenhang angepassten Stellplätze sowie weitere erforderliche Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen, Fahrräder, etc.) dem herzustellenden Ensemble aus Baukörpern nordöstlich vorgelagert werden. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO und § 12 BauNVO können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Im Regelfall liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Im vorliegenden Falle stehen der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegen. Vor allem aber wird diese Ermessensentscheidung bereits durch den konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan auf null reduziert, da dieser Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und die genaue Verortung der Stellplatzflächen zeigt. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

5.4. Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird im Sonstigen Sondergebiet die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung des Gebäudekörper für die Einzelhandelsnutzung ermöglicht. Aufgrund der vorliegenden und z.T. sperrigen Sortimente sind breite Gänge und entsprechend dimensionierte Verkaufs- und Lagerflächen erforderlich. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird durch Festsetzung die Entstehung lang gezogener Gebäudekörper an der Holzstraße ermöglicht, die eine einfassende Wirkung entfalten und auch eine Abschirmung der östlichen Wohnbebauung gegenüber Lärmemissionen ausgehend von der Stellplatzanlage bewirken. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von über 50 Meter ist zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

5.5. Verkehrliche Erschließung

Das umgebende Straßennetz ist gekennzeichnet durch die in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Landesstraße L 757 Friedrich-Ebert-Straße und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Holzstraße. Nordwestlich des Vorhabengrundstücks verläuft die Straße Langer Weg. Das Plangebiet wird verkehrlich für Kraftfahrzeuge über die Stellplatzanlage erschlossen, welche sowohl an die Friedrich-Ebert-Straße (L 757), die Holzstraße als auch an zwei Stellen nördlich und südlich des bestehenden Möbelhauses an die Straße Langer Weg anbindet. Alle vier Parkplatzzufahrten werden vorfahrtgeregelt betrieben, wobei an der Zufahrt an der Friedrich-Ebert-Straße der Einfahrtsbereich jeweils auf nur eine Rechtsabbiegespur sowie Rechtsausfahrt in Richtung Innenstadt beschränkt ist. Die Erschließungssituation bleibt mit der Umsetzung des Planvorha-

bens unverändert. Es ist auch weiterhin eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage der Möbelmärkte vorgesehen.

Verkehrsgutachten

Aufgrund der geplanten Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen sowie des großflächigen Einzelhandels wurde zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ in Gütersloh analysiert die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens und überprüft die Leistungsfähigkeit und Kapazität der benachbarten Knotenpunkte sowie der zukünftigen Stellplatzanlage. Die Berechnungssicherheit der Ergebnisse wird durch die Erhebungszeiträume der Verkehrszählungen hergestellt, die sich auf Wochentage mit zu erwartend hohen Verkehrsmengen in der Umgebung sowie direkt im Plangebiet konzentrieren. Zudem wurde davon ausgegangen, dass der Neuverkehr der Vorhaben nur die Zufahrten an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Holzstraße beansprucht, wenngleich in der Praxis zusätzlich die Zufahrten am Langer Weg genutzt werden können. Um eine hohe Sicherheit der Aussagen zur Kapazität und Verkehrsqualität herzustellen, wurde das gezählte Verkaufsaufkommen in Abstimmung mit der Stadt Gütersloh zur Bestimmung des Prognose-Nullfalls pauschal gemäß dem Bundesverkehrswegeplan BVWP 2030 dem Prognosejahr 2030 zu Grunde gelegt. Demnach ist in Gütersloh von einer Zunahme des Pkw-Verkehrs um 7 % und einer Zunahme des Lkw-Verkehrs um 3,4 % auszugehen. Im Prognose-Nullfall beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße maximal rund 17.600 Kfz/Tag und auf der Holzstraße rund 3.300 Kfz/Tag.³¹

Für das geplante Vorhaben wird ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 1.700 Kfz-Fahrten am Normalwerktag (Montag bis Freitag) und rund 1.500 Kfz-Fahrten am Samstag (Summe aus Ziel und Quellverkehr) prognostiziert. In der Morgenspitzenstunde eines Normalwerktags ergibt sich daraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 33 Kfz-Fahrten im Zielverkehr (= anreisende Fahrten) und 41 Kfz-Fahrten im Quellverkehr (= abreisende Fahrten). In der Nachmittagsspitzenstunde eines Normalwerktag ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 61 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und 63 Kfz-Fahrten im Quellverkehr, in der Spitzenstunde am Samstag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 74 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und 90 Kfz-Fahrten im Quellverkehr.³²

Zur Bewertung der heutigen und zukünftigen Verkehrssituation wurden für die Morgen- und die Nachmittagsspitzenstunde am Werktag sowie die Spitzenstunde am Samstag verkehrstechnische Berechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) an folgenden Knotenpunkten durchgeführt:

- KP 1: Friedrich-Ebert-Straße (L 757) / Carl-Bertelsmann-Straße / Verler Straße (L 757)

³¹ Verkehrsgutachten, 2021 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), S. 11

³² Verkehrsgutachten, 2021 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), S. 54

- KP 2: Friedrich-Ebert-Straße (L 757) / Holzstraße
- KP 3: Friedrich-Ebert-Straße (L 757) / Kaiserstraße (L 782)
- KP Z1: Friedrich-Ebert-Straße (L 757) / Anbindung Vorhaben
- KP Z2: Holzstraße / Anbindung Vorhaben

Für die Knotenpunkte der Straße Langer Weg und für den Knotenpunkt Holzstraße zur Anbindung des Vorhabens in der Morgen- und in der Nachmittagsspitzenstunde im Analysefall und in der Morgenspitzenstunde im Prognose-Planfall sind aufgrund der Verkehrsbelastungen von unter 500 Kfz in der Spitzenstunde (Summe der Zufahrten) keine verkehrstechnischen Berechnungen erforderlich. Hier kann jederzeit von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden.

An den weiteren Knotenpunkten werden durch das Planvorhaben nur geringfügige Verschlechterungen der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs gemäß HBS 2015 ausgelöst. Der morgendliche Spitzenverkehr nimmt beispielsweise keinen Einfluss auf die Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten KP 1, KP 2 und KP 3 der oben genannten Auflistung. Bei der Nachmittagsspitze des Verkehrs kommt es am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L 757) / Holzstraße sowie am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L 757) / „Kaiserstraße“ (L 782) zu einer Änderung von der Qualitätsstufe „C“ auf die Einstufung „D“. Das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen führt zur Qualitätsstufe „D“ aus: „Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.“³³

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Qualität des Verkehrsablaufs im Analysefall sowie im vorliegenden Prognose-Planfall an allen Knotenpunkten mindestens ausreichend ist. Die Verkehrsanlagen sind zur Abwicklung des heutigen und zukünftigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert. Die Verkehrserschließung ist gesichert.

Stellplätze

Das Parkplatzangebot beläuft sich auf insgesamt 893 Pkw-Stellplätze, von denen 181 Stellplätze hinsichtlich der Kundenverkehre überwiegend dem Gartencenter zugeordnet werden können sowie 712 Stellplätze im Bereich der südliche Stellplatzanlage, die vorrangig ruhende Verkehre von Beschäftigten und Kunden der Möbelmärkte aufnehmen.³⁴

Die Belegung und die Auslastung wurden am 17.09.2020 sowie am 19.09.2020 zwischen 09:00 Uhr und 19:00 Uhr erhoben. Die maximale Belegung am 17.09.2020 wurde zwischen 10:00 Uhr und 11:00 Uhr mit 299 belegten Stellplätzen erhoben, was einer prozentualen Auslastung von ca. 34 % der Gesamtstellplatzanlage entspricht. An diesem Erhebungstag waren somit zu jedem Zeitpunkt mindestens 594 Stellplätze verfügbar. Über den Erhebungszeitraum bestand somit

³³ Verkehrsgutachten, 2021 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), S. 29

³⁴ Verkehrsgutachten, 2021 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), S. 7

kein Parkdruck. Am 19.09.2020 konnte während der Erhebung ebenfalls keine annähernd ausgelastete Stellplatzanlage festgestellt werden. Die Maximalauslastung wurde hier zwischen 12:00 Uhr und 13:00 Uhr mit 381 belegten Stellplätzen verzeichnet, was relativ betrachtet ca. 43 % entspricht. An dem zweiten Erhebungstag waren somit zu jedem Zeitpunkt mindestens 512 Stellplätze verfügbar. Das derzeitige Parkplatzangebot überschreitet den Parkplatzbedarf deutlich.³⁵

Anhand vorgenommener Zählungen kommt die Verkehrstechnische Untersuchung zum Ergebnis, dass eine hohe Anzahl an Fremdparkern die Stellplatzanlage nutzt, da diese bereits vor Öffnung der Möbelmärkte stark frequentiert ist. Zusätzlich wurde festgestellt, dass Schleichverkehre zwischen Langer Weg und Friedrich-Ebert-Straße stattfinden.

Für die vorliegende Nutzungsmischung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gemäß dem Gutachten an einem normalen Werktag maximal 141 Pkw-Stellplätze erforderlich, an einem Samstag maximal 124 Stellplätze. Durch die Realisierung der Vorhaben auf dem Parkplatz wird sich die Stellplatzanzahl auf 536 Stellplätze reduzieren. Bei einer gemeinsamen Nutzung des Parkplatzes durch die Möbelhäuser, das Gartencenter und die Vorhabenplanung werden auch weiterhin freie Stellplätze zur Verfügung stehen. Am Normalwerktag werden gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung jederzeit mindestens 119 Stellplätze frei sein, am Samstag jederzeit mindestens 56 Stellplätze. Damit ist auch bei höheren Kundenaufkommen etwa bei den umliegenden Einzelhandelsnutzungen von rechnerisch von freien Stellplätzen auszugehen. Sollte sich herausstellen, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf höher ist als die nach einer Realisierung der Vorhaben verbleibende Stellplatzanzahl, kann zur Reduzierung von Fremdparkern eine Bewirtschaftung des Parkplatzes eingeführt werden.³⁶

Im Rahmen der Vorhabenplanung sollen im Plangebiet selbst nur ca. 35 Stellplätze im Zusammenhang mit den Gebäuden und der anzupassenden Aufstellung der Stellplatzanlage eingerichtet werden. Alle weiteren für den Stellplatznachweis erforderlichen Stellplätze sollen in ihrer bestehenden Position erhalten werden.

Flächen für Stellplätze

Im überwiegenden Teil des Sonstigen Sondergebietes bzw. des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine ebenerdige Stellplatzanlage, im direkten Anschluss an die bestehende Stellplatzanlage der Möbelhäuser, geplant. Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Um das Plangebiet dennoch zu einem gewissen Grad von Stellplätzen freizuhalten und in den Randbereichen zu durchgrünen, wird folgende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Stell-

³⁵ Verkehrsgutachten, 2021 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), S. 7ff.

³⁶ Verkehrsgutachten, 2021 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH), S. 55

plätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Durch die Festsetzung wird die Inanspruchnahme der Freiflächen durch parkende Pkw vermieden. Die Flächen stehen damit einer qualitativ hochwertigeren Gestaltung und Nutzung zur Verfügung. Im selben Kontext erfolgt ein Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen. Diese würden das Ortsbild in der Wertigkeit mindern und beeinträchtigen, die planerische gewünschte Freihaltung bestimmter Blickbezüge insbesondere zwischen den Hauptbaukörpern hindurch aufgrund einer freien Anordnungsmöglichkeit konterkarieren und zudem die Orientierung auf der Stellplatzanlage erschweren und damit ergänzende Parksuchverkehre auslösen. Stadtgestalterisch ist die Errichtung derartiger Nebenanlagen unerwünscht, da die Hauptbaukörper in ihrer architektonischen Prägnanz geschwächt würden. Ebenso ist auf naturschutzfachliche Vorteile eines Ausschlusses von Garagen und überdachten Stellplätzen hinzuweisen, da andernfalls die geplante Versickerungsoption durch wasserdurchlässige Beläge gemäß Festsetzung Nr. 5.2 im Bereich neu anzulegender Stellplätze zuwidergehandelt wird sowie das Wachstum der anzupflanzenden Bäume im Bereich der Stellplatzanlage eingeschränkt werden könnte. Im Rahmen der Vorhabenplanung sollen im Plangebiet selbst nur ca. 35 Stellplätze im Zusammenhang mit den Gebäuden und der anzupassenden Aufstellung der Stellplatzanlage eingerichtet werden – auch in diesem Zusammenhang verwehrt sich eine lückenhafte, unzusammenhängende Anordnung von Garagen und Überdachungen der wenigen, neu einzurichtenden Stellplätze. Entsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

"Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig."

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.2)

5.6. Grünordnerische Belange

5.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um in einem hoch verdichteten Stadtraum die verbleibenden möglicherweise für Fledermaus- und Vogelarten geeigneten Lebensräumen nicht zusätzlich zu beeinträchtigen sowie auch zum Schutz des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung und zwecks eines allgemeinen Beitrags zum Insektenschutz, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit insekten- und fledermausfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur < 3000 Kelvin). Aus artenschutzfachlichen Gründen (siehe Umweltbericht) wird folgende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist mit nach unten gerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z. B. LED < 3.000 Kelvin) vorzunehmen.

Der mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichte Versiegelungsanteil wird gegenüber dem heutigen Zustand erhöht sein. Durch Überformung des Bodens mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten werden die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere erheblich beeinträchtigt. Eine Ausschöpfung etwaigen Versickerungspotentials auf dem Grundstück soll ermöglicht und zeitgleich zur Verringerung der Folgen der Versiegelung genutzt werden. Zugleich gibt es aufgrund der Weiternutzung einer bestehenden Stellplatzanlage das gestalterische Ansinnen, die Fahrgassen entsprechend im Plangebiet zu erhalten und fortzuführen. Zudem ist festzuhalten, dass es im Rahmen der Vorhabenplanung nur ca. 35 neu zu errichtende Stellplätze im Zusammenhang mit den Gebäuden und der anzupassenden Aufstellung der Stellplatzanlage geben wird. Alle weiteren für den Stellplatznachweis erforderlichen Stellplätze sollen in ihrer bestehenden Position erhalten, allenfalls einer Modernisierung der Belege unterzogen, werden. Ergänzend sind Ausnahmen für Sonderstellplätze, etwa für Menschen mit Behinderungen, zulässig, um hier auf aufgelockerte Oberflächen zugunsten eines leicht zu begehenden und befahrenden Untergrundes verzichten zu können. Mit Bezug auf neu herzustellende Pkw-Stellplätze setzt der Bebauungsplan fest:

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

(vgl. Textteil (B), Nr. 5.1)

5.6.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichte Versiegelungsanteil wird weiterhin hoch sein. Aus diesem Grund wird zeichnerisch der Erhalt ortsbildprägender und zugleich naturschutzfachlich wertiger Bäume im Plangebiet festgesetzt. Insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Holzstraße soll der straßenbegleitende Gehölzbestand gesichert werden. Um ein langfristiges Fortbestehen dieser vorhandenen und weiterer anzupflanzenden Gehölze sicherzustellen, werden nachfolgende Schutz- und Pflegemaßnahmen für die festgesetzten Bäume textlich bestimmt:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.

(vgl. Textteil (B), Nr. 6.1)

Da der Erhalt und teils die Neugestaltung der Stellplatzanlage eine andauernde Versiegelung des Bodens bedeutet und das städtebauliche Bild beeinträchtigt, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Gewerbegebiet ist je 5 angefangener Stellplätze ein Laubbaum in der Mindestqualität Alleebaum anzupflanzen, im Sonstigen Sondergebiet je angefangener 11 Stellplätze. Dies entspricht im Sonstigen Sondergebiet einer vergleichbaren Durchgrünung wie sie auch bislang im Bereich der Stellplatzanlage herzustellen war. Bei großflächigen Handelsbetrieben kann ein großes Stellplatzangebot mit optimal einsehbaren Stellplätzen im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen werden, als in einem Gewerbegebiet. Bereits vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Um adäquate Wuchsbedingungen gewährleisten zu können, ist im Kronenbereich der Bäume eine Pflanzfläche von 10 m² Quadratmetern offen zu halten und zu begrünen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft dafür folgende textliche Regelungen:

Sammelstellplätze mit 5 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm je angefangene 5 Stellplätze im Gewerbegebiet und je angefangene 11 Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet einzugrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Vorhandene Bäume im Bereich der Stellplatzflächen können angerechnet werden.

(vgl. Textteil (B), Nr. 6.2)

Um auf den verbleibenden unversiegelten Flächen des Plangebietes eine gesteigerte Grünqualität zu erreichen, wird die Festsetzung getroffen, diese Bereiche gärtnerisch anzulegen und mit Stauden, Sträuchern oder Bodendeckern standortgerecht zu bepflanzen. Gegenüber den vorhandenen Rasenflächen kann auf diese Weise durch kleinflächige Pflanzmaßnahmen eine Stärkung der Grünfunktion sowie eine deutliche Beeinflussung des optisch-visuellen Gesamteindrucks des Plangebietes erzielt werden. Der Einsatz von Bodendeckern ermöglicht dabei einen optischen Anschluss an die vorhandene Grüneinfassung aus Stauden am Industriedenkmal im nördlichen Plangebiet. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Stein- bzw. Schotterschüttungen sind generell unzulässig.

Mindestqualität Alleebaum, 3xv., mit Drahtballierung, StU 18-20 cm

<i>Carpinus betulus</i>	<i>(Hainbuche)</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>(Baum-Hasel)</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>(Amberbaum)</i>
<i>Quercus palustris</i>	<i>(Sumpf-Eiche)</i>
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	<i>(Winter-Linde)</i>

Bodendeckerpflanzung, kniehoch

<i>Alchemilla mollis</i>	(Frauenmantel, 7 St/m ²)
<i>Campanula porscharskyana</i> 'Stella'	(Polster-Glockenblume, 12 St/m ²)
<i>Carex morrowii</i>	(Japan-Segge)
<i>Cornus canadensis</i>	(Teppich-Hartriegel, 9 St/m ²)
<i>Euonymus fortunei</i> 'Emerald Gaiety'	(Kriechspindel, 9 St/m ²)
<i>Geranium macrorrhizum</i> 'Spessart'	(Balkan-Storchschnabel, 9 St/m ²)
<i>Geranium x cantabrigiense</i> 'Biokovo'	(Storchschnabel, 9 St/m ²)
<i>Iberis saxatilis</i>	(Felsen-Schleifenblume, 9 St/m ²)
<i>Lonicera nitida</i> 'Maigrün'	(Heckenmyrthe, 3 St/m ²)
<i>Luzula sylvatica</i>	(Wald-Marbel)
<i>Pachysandra terminalis</i>	(Dickmännchen, 9 St/m ²)
<i>Panicum virgatum</i> 'Heavy Metal'	(Ruten-Hirse, 3 St/m ²)
<i>Potentilla fruticosa</i> 'Manchu'	(Fünffingerstrauch, 5 St/m ²)
<i>Rosa</i> 'Diamant'	(Bodendeckerrose weiß, 3 St/m ²)
<i>Spiraea betulifolia</i> 'Tor'	(Spierstrauch, 1-2 St/m ²)
<i>Thymus praecox</i> 'Minor'	(Zwerg-Thymian, 9 St/m ²)
<i>Vinca minor</i>	(Kleinblättriges Immergrün, 9 St/m ²)

(vgl. Textteil (B), Nr. 6.3)

Aufgrund der hohen Versiegelung innerhalb des Plangebietes werden ergänzend die abschließenden Dachflächen der Gebäude für Pflanzzwecke in Anspruch genommen. Es wird eine extensive Dachbegrünung unter Definitionen einer Mindestsubstratstärke von 10 cm festgesetzt. Durch die hohe bauliche Dichte können begrünte Dachflächen eine Ausweichmöglichkeit insbesondere für Vögel und Insekten darstellen und kleinmaßstäblich das Mikroklima beeinflussen und der Entstehung von Hitzeinseln vorbeugen. Um keinen Interessenkonflikt zwischen Dachbegrünungen und regenerativen Energien zu erzeugen, wird eine kombinierte Zulässigkeit textlich begründet. Die Vereinbarkeit mit den baulichen Erfordernissen und Nutzungsansprüchen wird durch die nachfolgende Festsetzung hergestellt, die Ausnahmen von den zu begründenden Bereichen definiert. Durch die Festlegung konkreter Ausnahmen kann eine weitgehende Begrünung der jeweils verbleibenden Dachflächen sichergestellt werden.

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auf den Hauptbaukörpern auch Solaranlagen zulässig. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen, als Fluchtwege, der Gewährleistung des Brandschutzes, der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Energiegewinnung dienen.

(vgl. Textteil (B), Nr. 6.4)

5.7. Ver- und Entsorgung

5.7.1. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Nutzungen in direkter Umgebung des Plangebietes sind an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme des Anschlusses auch der neu zu errichten Gebäude sind bisher nicht bekannt. Das Plangebiet soll daher auch zukünftig an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Gütersloh, des Kreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

5.7.2. Oberflächenentwässerung / Grundwasser

Da der Geltungsbereich zukünftig einen ähnlichen Versiegelungsgrad aufweisen wird, muss im laufenden Verfahren überprüft werden, ob die anfallenden Niederschläge ebenfalls wie bisher innerhalb des Grundstücks bewirtschaftet und schadlos in die vorhandene Infrastruktur abgeleitet werden können. Im Rahmen einer geotechnischen Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser³⁷ wurde zunächst bewertet, ob der durch die Vorhabenplanung zusätzlich entstehende Regenwasserabfluss in die bestehenden Versickerungsmulden geleitet werden kann oder ob hierfür zusätzliche Versickerungsanlagen geschaffen werden müssen. Ausgehend davon wurde schließlich im Rahmen der Außenanlagenplanung eine konkrete Entwässerungsplanung konzipiert.³⁸

Das Niederschlagswasser wird aktuell auf dem Grundstück in offenen Geländemulden versickert. Durch die Neubaumaßnahmen kommt es zu einer teilweisen Umstrukturierung der Parkplatzflächen. Hierdurch wird der bisherige Versiegelungsgrad marginal verändert.

Der Untergrund setzt sich bis 3 m u. GOK (Stand 2011) überwiegend aus Füllsanden und Feinsanden des Pleistozäns zusammen. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 0,80 bis 1,4 m u. GOK. Im Bereich der südlichen Parkplatzfläche liegen drei Versickerungsmulden vor, von denen sich eine innerhalb des Plangebiets befindet. Diese Versickerungsmulde grenzt direkt an das geplante Gewerbegebäude im Sonstigen Sondergebiet. Die Mulde hat eine Größe von 600 m² (36 m lang, 16,67 m breit, 0,36 m tief). Das Speichervolumen beträgt 217 m³.³⁹

Dieser Mulde kommt in der Entwässerungsplanung eine zentrale Rolle zu. Die Planung sieht eine Regenwasserversickerung sowohl der Dach- als auch der versiegelten Parkplatzflächen über drei große Versickerungsmulden sowie kleinere Mulden innerhalb des Grünstreifens vor. Die Bemessung der Mulden erfolgt auf Grundlage von DWA-A 138. Zur Entwässerung der Dachflächen des

³⁷ Geotechnische Stellungnahme, Versickerung von Oberflächenwasser, 2023 (Böker und Partner)

³⁸ Außenanlagen-Erläuterungsbericht, 2023 (AD.engineering)

³⁹ Geotechnische Stellungnahme, Versickerung von Oberflächenwasser, 2023 (Böker und Partner), S. 2

geplanten Gewerbegebäudes wird die Tiefe der bestehenden Versickerungsmulde 01 auf 0,80 m (Einstauhöhe 0,70 m) vergrößert, sodass sich das Speichervolumen auf 418,68 m³ erhöht. Mit 417,63 m³ kann dort der überwiegende Teil des am geplanten Gewerbegebäude anfallenden Oberflächenwassers versickert werden. Zusätzlich wird in der südwestlich angrenzenden Grünfläche die Versickerungsmulde 02 mit einer Tiefe von 0,35 m (Einstauhöhe 0,30 m; Volumen 52,6 m³) neu errichtet, in der das im Gewerbe- sowie dem geplanten Gastronomiegebäude im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser im Volumen von 38,85 m³ versickert werden kann. Zur Versickerung des am geplanten Hotel im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers (erforderliches Volumen 23,55 m³) wird die Versickerungsmulde 03 an der nordöstlichen Planbegrenzung mit einer Tiefe von 0,70 m (Einstauhöhe <0,70 m) und einem Volumen von 89,32 m³ neu errichtet. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser (erforderliches Volumen 162,82 m³) wird über Gefälle in kleinere Mulden innerhalb des bestehenden Grünstreifens eingeleitet, welche insgesamt ein Volumen von 171,19 m³ aufweisen.⁴⁰

Zur Einleitung von den Dächern werden Fallrohre sowie Entwässerungsgräben genutzt. Da das neu geplante Gewerbegebäude am Standort der bestehenden Regenwasserkanalisation liegt, wird die Regenwasserkanalisation an der letzten Strecke angepasst und die der Gestaltung und Lage der bestehenden Versickerungsmulde 01 so angepasst, dass die Versickerungsfähigkeit der Mulde gewährleistet wird.⁴¹

Insgesamt steht dem insgesamt erforderlichen Speichervolumen von 639,85 m³ ein geplantes Volumen von 729,79 m³ gegenüber. Demnach ist eine schadlose Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers unter Nutzung bestehender sowie neu zu erstellender Versickerungsmulden möglich.

Hinweis: Die Umsetzung der Entwässerungsplanung ist durch eine Regelung im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

5.7.3. Brandschutz und Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist dauerhaft zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) erfolgt über das Trinkwassernetz der Stadtwerke. Darüber hinaus erforderlicher Brandschutz (Objektschutz) ist im Bauantrag vorhabenseitig nachzuweisen.

⁴⁰ Außenanlagen-Erläuterungsbericht, 2023 (AD.engineering), S. 5-9

⁴¹ Außenanlagen-Erläuterungsbericht, 2023 (AD.engineering), S. 5

5.7.4. Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die beiden vorhandenen Zufahrten an der Friedrich-Ebert-Straße und Holzstraße sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind im Rahmen der Fahrgassen der Stellplatzanlage sowie analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden.

5.8. Immissionsschutz

5.8.1. Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störimpfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Betriebsgeräusche sind von den geplanten Nutzungen nahezu ausschließlich in Form von Fahrgeräuschen durch Kunden und Beschäftigte bei der An- und Abreise auf den Parkplatz zu erwarten. Dabei ist im Vergleich zur Bestandssituation davon auszugehen, dass Gastronomie- und Fitness-Nutzung auch Verkehre im Nachtzeitraum nach 22 Uhr hervorrufen können. Im Bestand ist von den Möbelmärkten kein entsprechendes Betriebsgeräusch vorhanden, weil die Öffnungszeit der Möbelmärkte um 19 Uhr endet.

Auf Wunsch der Stadt Gütersloh wurde außerdem geprüft, ob auch eine Wohnnutzung in den Baufenstern zugelassen werden kann. Die entsprechenden Ergebnisse wurden in die Alternativenprüfung eingestellt (vgl. Kapitel 4).

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurden folgende Aspekte untersucht:

- Planfall Wohnnutzung – Geräuscheinwirkungen von den umliegenden Verkehrswegen und gewerblichen Nutzungen auf eine mögliche schutzwürdige (Wohn-)Nutzung
(Ergebnisse im Rahmen der Alternativenprüfung berücksichtigt, siehe Kapitel 4)
- Planfall gewerbliche Nutzungen – Veränderungen der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen
- Planfall gewerbliche Nutzungen – Schallauswirkungen im Umfeld durch Betriebsgeräusche

Da die geplante Nutzung keine allgemeine Wohnfunktion umfasst und eine allgemeine Wohnnutzung über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen bzw. auf Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet begrenzt wird (siehe Kapitel 5.1), wird sich an dieser Stelle auf den Planfall einer gewerblichen Nutzung entsprechend der Vorhabenplanung fokussiert. Es werden sowohl die Fernwirkungen im Verkehr durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen wie auch die direkten Schallauswirkungen ausgehend von der Vorhabenplanung im Plangebiet betrachtet.

Verkehrslärm – Fernwirkungen im Straßen- und Schienenverkehr über den Geltungsbereich hinaus

Zu betrachten sind die Geräuschimmissionen von öffentlichen Verkehrswegen hinsichtlich der Fernwirkung im Straßenverkehr über den Geltungsbereich hinaus. Es sind die Veränderungen der Geräuschbelastung durch das veränderte Verkehrsaufkommen im Straßenverkehr aufzuzeigen. Grundlage für den Prognose-Planfall bilden die Verkehrsbelastungen, die bei einer rein gewerblichen Nutzung zu erwarten sind, da diese deutlich höher ausfallen als bei einer Wohnnutzung.

Bereits im Analysefall sind an den untersuchten Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen repräsentativen Immissionsorten überschritten. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße wurden die höchsten Beurteilungspegel errechnet. Tagsüber werden Pegel von bis zu 72 dB(A) erreicht, nachts sind es maximal 65 dB(A) (bzw. 64,6 dB(A) ohne Rundung) im Einflussbereich der Knotenpunkte. Damit wird die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten. Entlang der untergeordneten Holzstraße liegen die Beurteilungspegel deutlich niedriger. Mit bis zu 60/53 dB(A) liegen die Werte auf MI bzw. MK-Niveau. An den restlichen repräsentativen Gebäuden entlang den untergeordneten Gemeindestraßen ist zumindest die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung knapp unterschritten.

Aufgrund der hohen Belastung wurde zusätzlich der Einfluss des Schienenverkehrs in diesem Bereich ermittelt. Im Bereich der Holzstraße beträgt die Steigerung der Lärmbelastung am Tag bis zu 1,5 dB(A). Im Nachtzeitraum steigert die Schiene die Lärmbelastung um Werte zwischen 3 und 5 dB(A). Allerdings liegt die Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Möbelhäuser nachts noch knapp unter 60 dB(A) und damit der Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung. Südlich der Holzstraße beträgt der Zusatzbeitrag der Schiene rechnerisch zwischen 0,0 und 0,2 dB(A). Die Beurteilungspegel steigen nicht über 73/65 dB(A) hinaus, sodass nur ein marginaler Einfluss des Schienenverkehrs vorhanden ist. Noch weiter südlich, z.B. an der Carl-Bertelsmann-Straße, ist eine Erhöhung des Verkehrslärms durch den Schienenverkehr praktisch nicht mehr nachweisbar.

Bereits durch die allgemeine Verkehrszunahme ist im Prognose-Nullfall ein Anstieg der Beurteilungspegel um 0,2 bis 0,3 dB(A) zu erwarten.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel bei allen Abschnitten der untersuchten Straßen um bis zu 1,1/1,2 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Die höchste Veränderung ist an der Holzstraße zu erwarten, allerdings bei Beurteilungspegeln von maximal 62/54 dB(A). Im Einflussbereich der Friedrich-Ebert-Straße steigen die

Beurteilungspegel auf Werte von 66/59 dB(A). Im Bereich der hoch belasteten Friedrich-Ebert-Straße und Carl-Bertelsmann-Straße beträgt die Veränderung maximal 0,3 dB(A).

Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Schalldruckpegel ab etwa 2 bis 3 dB(A) als Veränderung deutlich wahr. Insofern liegt die Veränderung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall im Untersuchungsbereich nicht im wahrnehmbaren Bereich. Insofern ist eine Überschreitung der Orientierungswerte unkritisch.

Städtebauliche Missstände sind dennoch vorhanden, da die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Prognose-Planfall insbesondere im Nachtzeitraum an mehreren Stellen überschritten wird. Dazu zählt der Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Holzstraße und Carl-Bertelsmann-Straße, die Carl-Bertelsmann-Straße sowie die Verler Straße. Die Grenze von 65 dB(A) im Nachtzeitraum wird lediglich an der westlichen Fassade des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 131 knapp erreicht, die nur etwa 4 m vom Fahrbandrand entfernt ist. An allen übrigen Gebäuden im Verlauf der Hauptverkehrsachsen liegen die Beurteilungspegel bei etwa 63 bis 64 dB(A) im Nachtzeitraum.

Diese hohe Lärmbelastung wird nicht durch das Vorhaben verursacht, sondern besteht bereits im Bestand. Die Veränderung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt maximal 0,3 dB(A) und ist, wie oben beschrieben, nicht wahrnehmbar. Zudem sind die hohen Vorbelastungen im Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße sowie auch der Carl-Bertelsmann-Straße und der Verler Straße nicht ursächlich mit dem Planvorhaben verknüpft. Die prognostizierten Pegelerhöhungen sind mit einer Größe von 0,2 bis maximal 0,3 dB nachts innerhalb des Wertebereiches, in dem verfahrensimmanente Toleranzen (Prognoseungenauigkeiten z. B. durch Rundungen oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse) möglich erscheinen (bis 0,5 dB). Im Bereich dieser geringfügigen Pegelerhöhungen ist der gerichtlich geforderte eindeutige Ursachenzusammenhang zum planinduzierten Mehrverkehr somit nicht gegeben. Zwar ist die rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels als erheblich anzusehen, da die Lärmvorbelastung zum Teil bereits den Grad der rechtlich anerkannten Gesundheitsgefährdung erreicht hat, jedoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass bereits aufgrund der gegebenen Vorbelastung angemessenes Wohnen im Gebäude nur gewährleistet ist, wenn hinreichender passiver Schallschutz besteht.

Die Friedrich-Ebert-Straße und die Carl-Bertelsmann-Straße sind im Lärmaktionsplan der Stadt Gütersloh als Konfliktbereiche identifiziert. Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung im Verlauf dieser wichtigen Verkehrswege sieht die Stadt Gütersloh in Form von Verbesserungen am Fahrbandbelag. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten prüft die Stadt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb, der als Baulastträger für die klassifizierten Straßen zuständig ist, einen Austausch durch lärmarme Beläge. Diese Maßnahmen übersteigen jedoch den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans.

Zusammenfassend werden die geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel als vertretbar erachtet, da sie in ihrer Höhe kaum wahrnehmbar, nicht zwingend der Vorhabenplanung zuordbar erscheinen und zu keiner erstmaligen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Sie verschärfen den bestehenden Lärmkonflikt nicht mehr als unwesentlich. Schallminderungsmaßnahmen für das nachgelagerte Straßennetz können zudem nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Der Austausch von Fahrbahnbelägen oder die Anordnung von Temporeduzierungen muss auf anderen Planungs- und Genehmigungsebenen geprüft und verfolgt werden.

Im Verlauf der Holzstraße beträgt die Veränderung der Beurteilungspegel durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen maximal 1,2 dB(A) und ist damit ebenfalls nicht wahrnehmbar. Allerdings liegt die Lärmbelastung dort auch etwa 10 dB(A) niedriger als im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße. Die Erhöhung der Beurteilungspegels ist hier als weniger kritisch einzustufen und in der Gesamtschau der Belange als vertretbar einzustufen.

Verkehrslärm – Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Für den Fall, dass trotz Ausschluss einer allgemeinen Wohnnutzung, Aufenthaltsräume innerhalb der geplanten Nutzungen (betriebliches Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) innerhalb des Geltungsbereichs entstehen sollten, sind unzumutbare Belästigungen in diesen zu vermeiden und ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen. Im Rahmen des Schallschutznachweises nach DIN 4109 ist das erforderliche Maß an Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu ermitteln. Im vorliegenden Fall sind Geräuschimmissionen ausschließlich durch Straßen- und Schienenverkehr relevant.

Darüber hinaus zeigt sich im Hinblick auf Schlafräume und ein gesundes Raumklima, dass in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum die Fenster nicht zum Lüften gekippt werden können. In diesen Fällen ist mit Innenpegeln von mehr als 30 dB(A) zu rechnen, womit ein erholsamer Schlaf nicht mehr gewährleistet ist. Dies kann trotz Ausschluss einer allgemeinen Wohnnutzung im vorliegenden Fall die Zimmer des Beherbergungsbetriebes sowie ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen für das Gewerbe betreffen. Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten gilt hier dieselbe Schallschutzanforderung an den Immissionsschutz wie für Wohnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

„7.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

7.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i>	<i>erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile, jeweils für Räume</i>	
	<i>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-</i>	<i>für Büroräume und Ähnliches</i>

	<i>räumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</i>	
62 – 63 dB(A)	33 dB	28 dB
63 – 64 dB(A)	34 dB	29 dB
64 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
65 – 66 dB(A)	36 dB	31 dB
66 – 67 dB(A)	37 dB	32 dB
67 – 68 dB(A)	38 dB	33 dB
68 – 69 dB(A)	39 dB	34 dB
69 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB
70 – 71 dB(A)	41 dB	36 dB
71 – 72 dB(A)	42 dB	37 dB
72 – 73 dB(A)	43 dB	38 dB
73 – 74 dB(A)	44 dB	39 dB
74 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB
75 – 76 dB(A)	46 dB	41 dB
76 – 77 dB(A)	47 dB	42 dB
77 – 78 dB(A)	48 dB	43 dB

7.3 Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 abzuleiten.

7.4 Für die Fenster von Schlafräumen von Betriebsleiterwohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.

7.5 Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

7.6 Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird,

dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).“

Hinweis: Die DIN-Normen 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 werden im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereitgehalten.

(vgl. Textteil (B), Nr. 7.)

Die maßgeblichen Außenlärmpegel in Abhängigkeit von der Empfindlichkeit der Nutzungen können der Planzeichnung entnommen werden. Eine Differenzierung zwischen Gewerbe- und Sonstigem Sondergebiet ergibt sich aus der unterschiedlichen Sensibilität der Nutzungen. Die DIN 4109 unterscheidet zwischen Tages- und Nachtzeit und geht von einer höheren Schutzbedürftigkeit von Räumen aus, die auch dem Übernachten dienen: Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Da ein Übernachten aufgrund der dort vorgesehenen Beherbungsnutzung sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen nur im Gewerbegebiet, nicht aber im Sonstigen Sondergebiet in Betracht kommt, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nachtzeit im Gewerbegebiet höher als im Sonstigen Sondergebiet.

Gewerbelärm – Geräuscheinwirkungen von technischen Anlagen innerhalb des Plangebietes auf die Umgebung

Die Berechnung der Beurteilungspegel im Untersuchungsraum erfolgte an mehreren repräsentativen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes in der Nähe zu den technischen Anlagen (z.B. Parkplatz), für die die Beurteilungspegel nach TA Lärm errechnet wurden. Wesentliche Schallquelle des Plangebietes stellen die Fahrbewegungen auf dem Parkplatz dar. Die bestehenden Parkplätze für die Möbelhäuser und das Gartencenter sind mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt an die Holzstraße angebunden. Die vorhandenen Zufahrten zur Straße Langer Weg sind verkehrs- und schalltechnisch unbedeutend und für die vorliegende Untersuchung nicht relevant. Als Geräuschquellen wurde entsprechend die Stellplatzanlage sowie die Zu- und Ausfahrt Holzstraße ergänzt um die TGA modelliert. Die Reduktion der Stellplätze von derzeit 668 Stellplätzen im Bereich der Möbelhäuser auf ca. 530 Stellplätze wird dabei berücksichtigt. Fünf Immissionsorte sind entlang der Holzstraße und zwei Immissionsorte entlang der Friedrich-Ebert-Straße modelliert.

Bei den Verkehrserhebungen wurde am normalen Werktag ein Aufkommen von insgesamt ca. 3.100 Fahrbewegungen als Summe aller Zu- und Ausfahrten erfasst. Am Samstag wurde ein Aufkommen von 4.100 Fahrbewegungen ermittelt. Als Neuverkehr wurde für die geplanten zusätzlichen Nutzungen für den Werktag ein Aufkommen von ca. 1.500 Fahrbewegungen ermittelt, für den Samstag liegt das prognostizierte Aufkommen bei ca. 1.700 Fahrbewegungen. In Summe ist im Planfall insgesamt mit 4.800 Fahrbewegungen am Normalwerktag bzw. 5.600 Fahrbewegungen am Samstag zu rechnen. Da der Samstag ebenfalls als Werktag im Sinne der TA Lärm anzusehen ist, wird für die Berechnungen nach TA Lärm das Verkehrsaufkommen des

Samstags angesetzt.

In der Lärmtechnischen Untersuchung wird eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre über den gesamten Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr unterstellt. Im Bestand sind die Möbelmärkte und das Gartencenter von 10 bis 19 Uhr geöffnet. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten in den Abendzeitraum von 20 bis 22 Uhr wäre jedoch theoretisch denkbar, da dieses in den Branchen teilweise bereits erfolgt und früher oder später auch am Standort Gütersloh denkbar ist. Außerdem ist bei der geplanten Gastronomienutzung von einer Nutzung im Abendzeitraum auszugehen. Im Hinblick auf die Gastronomienutzung ist auch eine Nutzung im Nachtzeitraum nach 22 Uhr zu erwarten. Im Nachtzeitraum ist gemäß TA Lärm die lauteste Nachtstunde relevant, sodass für die Stunden von 22 bis 23 Uhr ein pauschaler Ansatz gewählt wird.

Hinsichtlich der Verteilungen der Verkehre auf die Zufahrten, hat sich gezeigt, dass ca. 70 % des Verkehrsaufkommens über die Zufahrt an der Holzstraße abgewickelt wird. Jeweils ca. 12 % nutzen die Zufahrt zur Friedrich-Ebert-Straße und die nördliche Zufahrt zum Langer Weg. 6 % nutzen die südliche Zufahrt zum Langer Weg. Daraus ergibt sich für die Zufahrt Holzstraße ein mittleres Aufkommen von 245 Fahrbewegungen je Stunde im Tageszeitraum. Für die lauteste Nachtstunde wird unterstellt, dass das gesamte Aufkommen von 53 Fahrten über die Holzstraße erfolgt.

Ergänzend sind die Anliefergeräusche der geplanten Nutzungen berücksichtigt worden. Dabei ist der Anlieferungsvorgang durch LKW maßgeblich. Es wurde mit 20 Lkw-Fahrten je Tag gerechnet, die während der Öffnungszeiten abgewickelt werden, wobei sich der Wert als Summe aus An- und Abfahrten versteht. Dabei wurde die nordwestliche Fassade des Fachmarktgebäudes im Sonstigen Sondergebiet als Punktschallquelle modelliert. Es wurde unterstellt, dass 10 Lkw-Fahrten im Morgenzeitraum erfolgen und die 10 anderen Fahrten im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten. An der südlichen Fassade zur Friedrich-Ebert-Straße sind Grünanlagen vorgesehen. Sofern die Entladung der Lkw von der Parkplatzseite aus erfolgt, sind in Richtung der Wohngebäude östlich der Holzstraße und südlich der Gartenstraße keine relevanten Geräuschbeiträge zu erwarten. Aufgrund der Entfernung zu den Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes und der zu erwartenden geringen Häufigkeit darf davon ausgegangen werden, dass Konflikte vermeidbar sind und dass dieser Aspekt im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahrens detailliert geprüft wird, wenn die Gebäudeplanung entsprechend konkret ist.

Darüber hinaus werden die haustechnischen Anlagen der geplanten und bestehenden Nutzungen in der Lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt. Während die haustechnischen Anlagen der bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Position und entsprechend ihrer Größe zum Ansatz gebracht werden können, sind die technischen Details der haustechnischen Anlagen des Vorhabens zum Zeitpunkt der Erstellung nicht bekannt gewesen. In aller Regel ist aber erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass mögliche Konflikte mit technischen oder architektonischen Maßnahmen gelöst werden können. Dazu zählt zum Beispiel die Wahl entsprechend schallreduzierter Geräte, eine möglichst abgerückte Positionierung oder eine Einhausung der Geräte. Aus diesem Grund kann die detaillierte Berücksichtigung dieser Geräte im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Im vorliegenden Verfahren erfolgte eine Berücksichtigung dieser Geräuschquellen mit Hilfe pauschalierter Ansätze. Für die Klimatisierung und

Kälte der neuen Nutzungen werden insgesamt vier Geräte vorgesehen, welche in Form einer Punktschallquelle mit einer Schallleistung von 75 dB(A) in Ansatz gebracht werden. Für die Nutzungen Fitness und Hotel wird ein Dauerbetrieb mit Volllast unterstellt.

Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist grundsätzlich die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu betrachten und somit die Vorbelastung durch bereits vorhandene technische Anlagen in die Betrachtungen einzubeziehen. Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann eine detaillierte Ermittlung aller Geräuschimmissionen unterbleiben, wenn der Pegelbeitrag der zu betrachtenden Anlage den Immissionsrichtwert am jeweiligen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Prüfung ist für jeden Immissionsort separat durchzuführen. Die Prüfung ist für die Immissionsorte 1 bis 3 im Tageszeitraum und die Immissionsorte 1 bis 4 im Nachtzeitraum erforderlich. Für die Immissionsorte 1 bis 4 östlich der Holzstraße sind im Berechnungsmodell alle relevanten technischen Anlagen erfasst. Weitere Geräuschquellen z.B. von den Außenanlagen des Gartencenters nördlich des Gebäudes sind für diese Immissionsorte nicht relevant, weil diese an näher gelegenen Wohngebäuden bereits die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Gleiches gilt für die gewerblichen Nutzungen südlich der Friedrich-Ebert-Straße, die an deutlich näher gelegenen Wohngebäuden im südlichen Teil der Holzstraße die IRW der TA Lärm einhalten müssen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Parkplatz der gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich die dominante Geräuschquelle für die Gebäude östlich der Holzstraße darstellt und weitere Nutzungen keinen relevanten Geräuschbeitrag liefern. Insofern ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch alle technischen Anlagen im Sinne der TA Lärm die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Folglich ergeben sich die relevanten Ergebnisse aus der Betrachtung der Betriebsgeräusche des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232). Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionsorten eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist mit 51,9 dB(A) am Immissionsort 2, Wohnbebauung östlich der Holzstraße, zu erwarten. Damit ist der dort geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum um 3,1 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten. Mit bis zu 39,8 dB(A) werden die höchsten Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum ebenfalls am Immissionsort 2 östlich der Holzstraße erreicht. Somit wird auch für den Nachtzeitraum der dort geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um 0,2 dB(A) unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden zusammenfassend sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten. Auch die berechneten Spitzenpegel von Einzelgeräuschen führen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum nicht zu höheren Werten als zulässig. Konflikte im Sinne der TA Lärm sind durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten. Die relevanten Immissionsrichtwerte können auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen an allen Immissionsorten eingehalten werden. Es sind keine ergänzenden Festsetzungen aufgrund des Gewerbelärms erforderlich.

5.8.2. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Trotz der industriellen- und gewerblichen Vornutzungen im Plangebiet sind im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Dadurch kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten ausgegangen werden.

Hinweis: Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Darüber hinaus gilt: Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-07429 geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurde komplett eine Bombardierung festgestellt. Der Geltungsbereich ist daher vorsorglich mit einer Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nötig. Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen.

Bodenfunde: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 16 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251-591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen. Ein entdecktes Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht der Landrat des Kreises Gütersloh als Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW).

5.9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das gesamte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) und erlässt zwingend einzuhaltende Vorschriften bei der Ausgestaltung von Werbeanlagen.

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für Betriebe mit Publikumsverkehr erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich zum Gesamtein-

druck bei und beeinflussen, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Außenwerbeanlagen sind für die Ansiedlung der gewünschten gewerblichen, gast- und handelsorientierten Nutzungsmischung notwendig, dienen der besseren Auffindbarkeit von Betrieben und helfen Suchverkehre zu fokussieren. Aus diesem Grund sollen Werbeanlagen in einem vertraglichen Umfang zugelassen werden. Um mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbeanlagen sowie deren Erscheinungsbild zu verhindern und eine übermäßige Beanspruchung der Freiflächen durch diese auszuschließen, werde gestalterische Mindestanforderungen an Werbeanlagen definiert:

Unzulässig sind Werbeanlagen

- a) *in grellen Farben und in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben),*
- b) *an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, o. ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 0,5 m.*

(vgl. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1)

Durch die formulierten Bauvorschriften sind im Plangebiet nur Werbeanlagen zulässig, die ortsbildverträglich sind und sich hinsichtlich der Ausgestaltung in die Umgebung einfügen. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen östlich der Holzstraße würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe erheblich gestört.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung und im Anhang zu finden. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen in Auszügen die Festsetzungen, die auf Grundlage der Umweltprüfung gemäß § 2 i.V.m § 2a BauGB getroffen wurde. Die vollständigen Erkenntnisse sind dem Umweltbericht selbst zu entnehmen.

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden durch die Maßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, berücksichtigt. So werden Festsetzungen zur Wahrung eines ansprechenden städtebaulichen Orts- und Landschaftsbildes, zur Versickerung von Oberflächenwasser, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sowie etwa zur Begrünung von Dachflächen getroffen.

6.2. Bodenschutz und Flächenverbrauch

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG sind großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume

vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf Boden und Flächenverbrauch, da der Geltungsbereich bereits zuvor als Sonstiges Sondergebiet und Straßenverkehrsfläche mit sehr hoher Versiegelung ausgewiesen war. Gemäß dem geltenden Bebauungsplan war eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer GRZ von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 vor. Es kommt somit nicht zu einer gesteigerten Flächenversiegelung. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung auf weitgehend versiegelten Flächen im Innenbereich entsprochen.

6.3. Artenschutz

Die Planung hat keine Auswirkungen auf FHH- oder EU-Vogelschutzgebiete, da sich in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

Das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird im Hinblick auf Vögel eingehalten, indem die Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr und außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt wird. Ein entsprechender Hinweis ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gemäß der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag eine Vereinbarung zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung mit Licht ohne UV-Anteil (z. B. LED < 3.000 Kelvin) als Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen getroffen.

Hinweis: Gehölz- und Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden. Die Fällung von großen Bäumen darf nur in der Zeit vom 01.12. bis 28. / 29.02. oder nach Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor der Fällung vorgenommen werden.

6.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des BNatSchG zu berücksichtigen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, zur zulässigen Grundflächenzahl, zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Grünstrukturen getroffen. Es ergeben sich jeweils keine oder nur geringfügige Veränderungen gegenüber

der Bestandssituation. In Hinblick auf die Durchgrünung ergeben sich Verbesserungen hinsichtlich der Quantität und Qualität der eingesetzten Arten.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind gemäß dem Umweltbericht folglich nicht erforderlich.

6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um einen innerstädtischen Bereich mit einem hohen Versiegelungsgrad. Über den versiegelten Flächen kommt es durch die fehlende Verdunstungskälte von Grünflächen im Sommer zu hohen Temperaturen.

Erhebliche Umweltauswirkungen für Klima und Luft sind durch die Realisierung der Planung gemäß der Umweltprüfung nicht zu erwarten. Es kommt durch die Vorhabenplanung zu keiner erhöhten Flächenversiegelung, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten sind. Daher werden im Umweltbericht keine Maßnahmen für Klima und Luft vorgesehen. Durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Bodendeckern sowie die Festsetzung von versickerungsfähigen Stellplätzen werden positive Effekte auf das Klima erzielt.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet ist etwa 2,29 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sonstige Sondergebiet	8.036 m ²
<i>(davon zugleich Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)</i>	<i>2.197 m²</i>
das eingeschränkte Gewerbegebiet	10.723 m ²
<i>(davon zugleich Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)</i>	<i>1.501 m²</i>
die Straßenverkehrsfläche	4.132 m ²
Plangebiet insgesamt	22.891 m²

Zahl der Stellplätze im Plangebiet im Bestand: 367

Zahl der Stellplätze im Plangebiet nach Planvollzug: 180

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Hinsichtlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird keine Anpassung der öffentlichen Straßenflächen und damit eine Aktualisierung der Grund- und Flurstückszuschnitte erforderlich.

Alle Grundstücke innerhalb des Vorhabengebiets sind im Besitz des Vorhabenträgers. Gemäß § 12 BauGB ist die Grundstücksverfügbarkeit damit gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

7.3. Kostenangaben

Bei der Umsetzung des Vorhabens entstehen der Stadt Gütersloh keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrags, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

8. Aufhebung und Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ ist, wird der Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu vermeiden, werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich überplant. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232/1 für nichtig erklärt wird, leben die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ wieder auf.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße“ werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) überplant .

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B), Hinweise)

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh wird im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Stadt Gütersloh, im Monat 2023

Der Bürgermeister
i. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin
In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, XX.XX.2023