

Stadt Gütersloh

23. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 / 1 „Holzstraße“

Umweltbericht

Als Teil II der Begründung

Auftraggeber:

Porta Mitte V+V GmbH & Co.KG
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica

Verfasser:

PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB
In der Barlage 14
49078 Osnabrück
Telefon 0 541 / 800 897 60
Telefax 0 541 / 800 897 65
E-Mail planung@planung-th.de
Internet www.planung-th.de

Bearbeitung:

Nicola Thieme-Hack
Landschaftsarchitektin BDLA

aufgestellt:

Osnabrück, im August 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans	2
1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	2
1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne	3
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	5
2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	15
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	18
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Planung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	18
3 Zusätzliche Angaben	19
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
3.2 Umweltüberwachung (Monitoring)	19
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage im Raum	M 1 : 25.000
Abb. 2 Übersicht	M 1 : 5.000
Abb. 3 Luftbild	M 1 : 5.000

Planverzeichnis

Plan Nr. 1 Bestand	M 1 : 1.000
Plan Nr. 2 Zielplan	M 1 : 1.000
Plan Nr. 3 Freiflächenplan	M 1 : 1.000

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans

Die Porta Mitte V+V GmbH & Co.KG plant den südöstlichen Teil des Flurstücks 296, Flur 51, neu zu bebauen und neuen Nutzungen (Hotel, Restaurant, Fahrradfachmarkt, Fitnesscenter / Rehalandschaft) mit den entsprechenden Stellplätzen und Grünflächen zuzuführen. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“, der für den Bereich Stellplatzflächen der angrenzenden Sondergebiete „Möbelhandel-Möbelhaus“ bzw. „Möbelhandel-Möbeldiscounter“ ausweist.

Durch die Maßnahme soll der Standort rund um die beiden Möbelhäuser vertraglich nachverdichtet werden. Die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit sollen durch die geplante Neubebauung gesteigert werden.

Um die geplante Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Gütersloh den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 / 1 „Holzstraße“ auf. Parallel wird die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2020) ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt (Sm), dargestellt. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für den westlichen Bereich die Darstellung als Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Fahrradfachmarkt (Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (Sa). Der östliche Bereich entlang der Holzstraße wird als Gewerbliche Baufläche (G) gekennzeichnet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ (SO) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Im Sonstigen Sondergebiet sind für das vorgesehene Gebäude maximal 2 Vollgeschosse möglich. Im eingeschränkten Gewerbegebiet können für das nördliche Gebäude 4 Vollgeschosse und für das südliche Gebäude 3 Vollgeschosse errichtet werden. Die Standorte der geplanten Gebäude werden durch eine Baugrenze eingegrenzt.

Die Holzstraße und die Friedrich-Ebert-Straße werden als Öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Grünordnung im Geltungsbereich wird durch textliche und zeichnerische Festsetzungen geregelt. Vorhandene Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet.

Diese sind unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen, Stauden, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

Sammelstellplätze mit 5 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechtem 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.

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 Brand-schutzes, der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Energiegewinnung dienen.

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittlerem Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrassen, 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 entgegen stehen.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird derzeit auf dem Grundstück in offenen Geländemulden versickert. Auch nach Realisierung der Planung ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorgesehen. Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten wurden eine geotechnische Stellungnahme¹ und eine Vorplanung² erstellt.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne

Allgemeine Grundsätze gemäß BNatSchG

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.

¹ Böker und Partner (2023): Versickerung von Oberflächenwasser, Neubau von 3 weiteren Gebäuden, Fa. Porta Gütersloh, Geotechnische Stellungnahme mit Ergänzung der Berechnung (Anlage 4), Hannover

² AD engineering (2023): Bauvorhaben: Neubau von 3 Gebäuden mit Verkehrsflächen, Porta Möbel und Möbel Boss, Friedrich-Ebert-Straße 101, 33332 Bielefeld, Außenanlagen-Erläuterungsbericht, LPH 2, Vorplanung, Bielefeld

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.

Eingriffsregelung gemäß BauGB / BNatSchG

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

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundes-Boden-Schutzgesetz (BBodSchG)

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.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (das heißt Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, deren Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen, Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung von erneuerbaren Energien und effiziente Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und zu erwartende Auswirkungen bei Unfällen und Katastrophen) zu berücksichtigen. Diese werden in dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Bundes-Boden-Schutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen möglichst vermieden werden. Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schutzgebiete / Geschützte Landschaftsbestandteile / Besonders geschützte Biotope

Der Plangeltungsbereich ist nicht Teil eines Schutzgebiets. Besonders geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Netz Natura 2000

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

Regionalplan OWL

Der derzeit gültige Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der in der Aufstellung befindliche Regionalplan OWL (Entwurf 2023) behält die Darstellung bei.

Landesentwicklungsplan NRW

Im Landesentwicklungsplan ist Gütersloh als Mittelzentrum dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2020) ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt (Sm), dargestellt.

Berücksichtigung der Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, wie folgt berücksichtigt:

- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung einer attraktiven städtebaulichen Gestalt
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- Festsetzung vorhandener Bäume zum Erhalt
- Pflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatz- und Grünflächen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Laubbäumen, Stauden, Sträuchern und Bodendeckern
- Begrünung der Dachflächen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beurteilen, erfolgt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter im Folgenden eine Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Geltungsbereichs bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei Planungsrealisierung. Im Anschluss werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich dargestellt.

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde im Januar 2022 auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen“³ erfasst.

1.1 Versiegelte Fläche

Das Plangebiet wird zu einem großen Teil von versiegelten Flächen eingenommen. Dabei handelt es sich um den großräumigen Parkplatz der Möbelhäuser. Die Stellplätze sind mit Betonpflaster befestigt. Die Fahrgassen werden von Asphalt eingenommen.

1.3 Teilversiegelte Fläche

Zwischen den Stellplätzen befindet sich Rasenfugenpflaster.

2.1 Bankette

Im Randbereich der Holzstraße befindet sich eine Bankette.

4.3 Zier- und Nutzgarten

Der Bereich um das Industriedenkmal ist mit Bodendeckern bepflanzt.

4.5 Intensivrasen

Zu den angrenzenden Straßen hin sind die Freiflächen als Intensivrasen angelegt.

7.3 Einzelbäume nicht lebensraumtypisch

An der Friedrich-Ebert-Straße stocken große Platanen.

7.4 Einzelbäume lebensraumtypisch

Ebenfalls an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich eine große Eiche. Die übrigen Bäume im Plangebiet sind Ahorn. An der Holzstraße stocken größere Exemplare. Im Bereich des Parkplatzes sind jüngere Bäume vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Tiere ist gering. Vermutlich kommen einige Vogelarten des Siedlungsraumes vor. Bis auf die vorhandenen Bäume hat der Geltungsbereich eine sehr geringe biologische Vielfalt und eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die geringe Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen und Tiere erhalten.

Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck vom Plangebiet.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2008): „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen“, Recklinghausen



Foto 1: Der Geltungsbereich wird in großen Teilen von versiegelten Flächen eingenommen.



Foto 2: Der Bereich um das Denkmal ist mit Bodendeckern bepflanzt.



Foto 3: Zu den angrenzenden Straßen ist Intensivrasen angelegt.



Foto 4: An der Friedrich-Ebert-Straße stocken einige größere Platanen.



Foto 5: An der Holzstraße ist eine Baumreihe aus Ahorn gepflanzt.



Foto 6: Das Industriedenkmal ist von einer Pflasterfläche umgeben.

Boden

Als Bodentyp steht im Plangebiet Podsol an. Die Bodenartengruppe des Oberbodens ist Sand.⁴

Die vorhandenen Böden sind aufgrund der intensiven Bebauung und Versiegelung weitgehend vollständig überprägt.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die anthropogene Überprägung der Böden und die starke Versiegelung erhalten.

Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Er wird fast vollständig als Stellplatzfläche genutzt und ist stark versiegelt.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt vermutlich die Stellplatzfläche erhalten.

Wasser

In den Altlastenuntersuchungen von 2011 wurde ein hoher Grundwasserstand (0,8 bis 1,4 m unter GOK) festgestellt⁵. Die Geländeoberkante und damit der Grundwasserflurabstand können sich seitdem verändert haben, da sich auch die Bebauung geändert hat.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Regenwasser wird aktuell auf dem Grundstück in offenen Geländemulden versickert.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die Situation des Grund- und Oberflächenwassers unverändert.

Klima und Luft

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.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die Situation des Grund- und Oberflächenwassers unverändert.

Landschaft

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die innerstädtische Lage nahe der Bahnstrecke. Im Umfeld befinden sich Gewerbe- und Wohnflächen sowie Straßen. Das Plangebiet ist durch die großflächigen Stellplatzflächen und die großmaßstäblichen Möbelhäuser charakterisiert. Gliedernd und belebend wirken einige Großbäume an der Friedrich-Ebert-Straße und der Holzstraße.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt der optische Eindruck des Geltungsbereichs erhalten.

⁴ GEOportal.NRW (Zugriff 16.02.2022): Bodenkarte von NRW 1 : 50.000, <https://www.geoportal.nrw/themenkarten>

⁵ Böker und Partner (2023): Versickerung von Oberflächenwasser, Neubau von 3 weiteren Gebäuden, Fa. Porta Gütersloh, Geotechnische Stellungnahme mit Ergänzung der Berechnung (Anlage 4), Hannover



Foto 7: Das Ortsbild ist geprägt von den großen Stellplatzflächen und den Möbelhäusern.

Mensch und seine Gesundheit

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung. Für den Menschen hat er lediglich die Funktion eines Parkplatzes für die Möbelhäuser. Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf Schallimmissionen insbesondere im Nachtzeitraum hohen Belastungen durch den Zugverkehr auf der benachbarten Gleistrasse ausgesetzt. Auch durch den Straßenverkehr liegen Lärmbelastungen des Plangebietes vor.⁶ Ohne Umsetzung der Planung bleiben die Lärmbelastungen und die geringe Aufenthaltsqualität erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- und Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Auf dem Grundstück befindet sich im Nordosten ein altes Industriedenkmal. In Form einer restaurierten Dampfturbine erinnert dieses an die frühere Nutzung als Holzfabrik (WIRUS Werke, später Pfeleiderer AG). Das Denkmal nimmt somit Bezug zur Gütersloher Industriegeschichte. An diesem Ort befand sich bis ins Jahr 2008 der höchste verbliebene Schornstein in der Stadt.

Ohne Umsetzung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

⁶ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ in Gütersloh, Bochum

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 ab. Die bauliche Entwicklung ist durch Baugrenzen in ihrer Ausdehnung eingeschränkt. Die zulässige GRZ ist auf 0,9 festgesetzt.

Die Sonstigen Sondergebiete werden im Bereich des vorliegenden Plangebietes durch die die Festsetzung von Flächen für Stellplätze überlagert. 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.

Die aktuelle Planung ist nach bestehendem Baurecht nicht zulässig. Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232 / 1 „Holzstraße“ aufgestellt. Die zusätzlichen Baukörper an der Friedrich-Ebert-Straße und der Holzstraße werden durch Baugrenzen definiert.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wird im Folgenden die geplante Situation mit dem geltenden Planrecht verglichen. Das bedeutet, dass nur als Umweltauswirkung bewertet wird, was nach dem geltenden Planrecht nicht zulässig wäre.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich nicht. An Stelle einer reinen Stellplatzanlage mit umliegenden Rasenflächen umfasst das Plangebiet in Zukunft neue Baukörper mit Dachbegrünung, eine Stellplatzanlage und flächige Anpflanzungen von Bodendeckern und Stauden. Die Durchgrünung des Bereichs wird durch Erhaltung des Großteils der vorhandenen Bäume sowie die Neupflanzung von Bäumen gewährleistet. Einige der jüngeren Bäume auf der Stellplatzanlage müssen für die neuen Baukörper entnommen werden. Dafür werden aber auch neue Bäume gepflanzt.

Artenschutz

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. Im Durchführungsvertrag wird eine Vereinbarung zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung mit Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED <3.000 Kelvin) getroffen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Boden

Auswirkungen auf den Boden ergeben sich nicht, da in der Ursprungsplanung bereits eine GRZ von 0,9 festgelegt war. In der neuen Planung wird eine GRZ von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 festgelegt. Es kommt somit nicht zu größeren Flächenversiegelungen. Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Fläche

Der Geltungsbereich ist für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232 / 1 „Holzstraße“. Er hat eine Flächengröße von ca. 2,3 ha. Davon entfallen bei der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes 1,0 ha auf die Sonderbaufläche und 1,3 ha auf die Gewerbliche Baufläche.

Die Flächenbilanzierung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt:

Sonstiges Sondergebiet:	0,8 ha
Gewerbegebiet:	1,1 ha
Straßenverkehrsfläche:	<u>0,4 ha</u>
Gesamtfläche:	2,3 ha

Als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ca. 3.800 m² festgesetzt. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich nicht, da der Geltungsbereich bereits zuvor als Sonstiges Sondergebiet und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen war. Nach der alten Planung war die GRZ mit 0,9 festgelegt. Die aktuelle Planung setzt eine GRZ von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 fest.

Wasser

Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten wurde eine Vorplanung⁷ erstellt. Die anstehenden Böden haben eine gute Wasserdurchlässigkeit, so dass eine Niederschlagsversickerung realisierbar ist. Das anfallende Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen wird den in den Außenanlagen gelegenen Versickerungsmulden zugeleitet und dort versickert.

Klima und Luft

Aufgrund der nicht erhöhten Flächenversiegelung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

Landschaft

Für das Ortsbild wird eine positive Wirkung erwartet. Die neuen Gebäude bilden ein neues Entree von der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße und verbessern hier die städtebauliche Gestalt gegenüber den bisher vorhandenen eher eintönigen Stellplatzflächen. Das Ensemble fügt sich gut in die Umgebung ein.

Mensch und seine Gesundheit

Der Geltungsbereich ist nicht Teil des Erholungsraums. Daher sind Umweltauswirkungen auf die Qualität der Naherholung nicht zu erwarten.

Im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrags⁸ zum Bebauungsplan wurde untersucht, welche Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten sind. Die schalltechnischen Berechnungen haben Folgendes ergeben:

⁷ AD engineering (2023): Bauvorhaben: Neubau von 3 Gebäuden mit Verkehrsflächen, Porta Möbel und Möbel Boss, Friedrich-Ebert-Straße 101, 33332 Bielefeld, Außenanlagen-Erläuterungsbericht, LPH 2, Vorplanung, Bielefeld

⁸ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ in Gütersloh, Bochum

- Der Geltungsbereich ist insbesondere im Nachtzeitraum hohen Lärmbelastungen durch den Zugverkehr auf der benachbarten Gleistrasse ausgesetzt. Im Vergleich zu den bestehenden Wohnnutzungen ist zusätzlich an der östlichen Fassade eine Lärmbelastung von der Holzstraße zu erwarten, sodass eine ruhige Fassade nicht vorhanden ist.
- Eine Wohnnutzung kann in den geplanten Baufenstern nicht empfohlen werden, da umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich wären. Weiterhin wären schalltechnische Konflikte bei einer nächtlichen Nutzung der Parkplätze zu erwarten.
- Im Verlauf der Hauptverkehrsstraßen liegen die Beurteilungspegel im Bestand bereits über 70 / 60 dB(A). Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen ist eine nicht wahrnehmbare Zunahme der Beurteilungspegel um maximal 0,3 dB(A) im Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße und Carl-Bertelsmann-Straße möglich.
- Im Verlauf der Holzstraße liegt die Lärmbelastung durch Straßenverkehr im Bestand bei bis zu 60 / 53 dB(A). Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist hier eine nicht wahrnehmbare Steigerung der Beurteilungspegel um bis zu 1,2 dB(A) möglich.
- Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße mit Beurteilungspegeln über 70 / 60 dB(A) ist der Zusatzbeitrag durch den Schienenverkehr rechnerisch marginal und führt nicht zu höheren Beurteilungspegeln. An der Holzstraße ist der Beitrag des Schienenverkehrs insbesondere nachts in den oberen Stockwerken deutlich wahrnehmbar, allerdings liegen die Gesamt-Beurteilungspegel noch knapp unter 70 / 60 dB(A).
- Konflikte im Sinne der TA Lärm sind durch die gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.
- m Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind die schalltechnischen Auswirkungen der technischen Gebäudeausstattung und der Anlieferungsvorgänge zu prüfen und zu bewerten.⁹

Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Das Industriedenkmal in Form einer restaurierten Dampfturbine bleibt an seinem Standort erhalten und wird durch eine neue Grünflächengestaltung besser in Szene gesetzt. Bodenfunde sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung.

⁹ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ in Gütersloh, Bochum

Nicht relevante Kriterien

Nicht relevant für diese Planung sind die Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 b) infolge:

- zu Buchstabe aa): von Abrissarbeiten
- zu Buchstabe cc): von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- zu Buchstabe dd): von Abfällen und ihrer Beseitigung und Verwertung
- zu Buchstabe ee) von Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- zu Buchstabe ff): der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
- zu Buchstabe gg): von Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
- zu Buchstabe hh): der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen (Schutz von Vögeln)

Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden, um die Beseitigung und Zerstörung von Brut- und Fortpflanzungsstätten sowie die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden.

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Im Durchführungsvertrag wird eine Vereinbarung zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung mit Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED <3.000 Kelvin) getroffen.

Erhaltung von Bäumen

Es werden zahlreiche Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese 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.

Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen

Sammelstellplätze mit 5 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechtem 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.

Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Es 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. Schottererschüttungen sind generell unzulässig.

Begrünung der Dachflächen

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.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Nach bestehendem Planrecht (Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“) gilt die zulässige GRZ von 0,9. Mit der aktuellen Planung wird nur eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Es ergibt sich somit naturschutzfachlich keine Verschlechterung. Zu berücksichtigen sind auch die vorgesehenen Dachbegrünungen, die sich positiv auf die Schutzgüter Wasser und Klima auswirken. Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bilanzierung der Grünflächen (Bestand – Freiflächenplanung)

Eine Bilanzierung der Grünflächen auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und des Freiflächenplans ergibt folgende Flächenbilanz:

Bestand:	6.392 m ²
Planung:	<u>5.476 m²</u>
Differenz:	916 m ²

Maßnahmen Boden

Schutz von Mutterboden

Der Schutz von Mutterboden nach § 202 BauGB ist durch eine geordnete Lagerung während der Bauzeiten zu sichern. Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Sollte sich eine Verdichtung der Böden nicht vermeiden lassen, sind diese nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu lockern. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden.

Festlegung einer GRZ

Durch die Festlegung einer GRZ wird die Bodenversiegelung beschränkt.

Verhalten bei Verdacht auf Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher

Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (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.

Maßnahmen Fläche

Festlegung einer GRZ

Als Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche sind die Festlegung der GRZ und Baugrenzen zu nennen. Diese Vorgaben beschränken die Flächenversiegelung und erhalten für einen Teil der Sondergebiets- bzw. Gewerbegebietsfläche ihre Funktion im Naturhaushalt.

Maßnahmen Wasser

Versickerung des Oberflächenwassers

Die anfallenden Niederschläge sollen wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen wird den in den Außenanlagen gelegenen Versickerungsmulden zugeleitet und dort versickert.

Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittlerem 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 entgegen stehen.

Maßnahmen Klima und Luft

Erhebliche Umweltauswirkungen für Klima und Luft sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Daher werden keine Maßnahmen für Klima und Luft vorgesehen. Anpflanzungen von Bäumen und Bodendeckern sowie versickerungsfähige Stellplätze wirken sich positiv auf das Klima aus.

Maßnahmen Landschaft

Die städtebaulich attraktive Anordnung der Baukörper, die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen sowie die Neugestaltung der Grünflächen durch Anpflanzung von Stauden und Bodendeckern bedeuten eine Aufwertung für das Ortsbild an der Holzstraße.

Maßnahmen Mensch und seine Gesundheit

Es sind keine aktiven Maßnahmen des Lärmschutzes vorgesehen. Jedoch setzt der Bebauungsplan aufgrund der hohen Lärmbelastung des Geltungsbereichs durch Straßen- und Schienenverkehr Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest.

Maßnahmen Kultur- und Sachgüter

Verhalten bei Bodenfunden

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).

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die großräumig angelegten Stellplatzflächen nicht vollständig benötigt werden, soll der Standort rund um die beiden Möbelhäuser entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Holzstraße verträglich nachverdichtet werden. Auch sollen dadurch die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit steigen.

Varianten der Bebauungsstruktur wurden im Rahmen einer Studie / eines Wettbewerbes durch die Fachhochschule geprüft. Als Beratungsergebnis der 62. öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Gütersloh am 11.02.2020 wurde eine Eckbebauung favorisiert.

Als Wunsch der Politik wurde die Möglichkeit einer Wohnbebauung geprüft. Durch den schalltechnischen Fachbeitrag¹⁰ wurde jedoch festgestellt, dass der Geltungsbereich besonders im Nachtzeitraum hohen Lärmbelastungen durch den Zugverkehr auf der angrenzenden Gleistrasse ausgesetzt ist. Für eine Wohnnutzung wären umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Darüber hinaus ist durch die heranrückende Wohnbebauung eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung der Parkplätze im Nachtzeitraum zu erwarten. Der schalltechnische Fachbeitrag¹¹ kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung am Standort der geplanten Baufenster nicht empfohlen werden kann.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden und im Geltungsbereich sind sie nicht zulässig. Risiken für Naturkatastrophen z.B. aufgrund von Erdbeben oder Überschwemmungen bestehen nicht.

¹⁰ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ in Gütersloh, Bochum

¹¹ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ in Gütersloh, Bochum

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹² erstellt. Durch diese wurde untersucht, welche schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der geplanten Entwicklung als Sonder- und Gewerbegebiet zu erwarten sind. Dabei wurde aus schalltechnischer Sicht geprüft, welche Emissionen von der geplanten Nutzung ausgehen, in welchem Maße das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Veränderung der Verkehrsräusche auf den angrenzenden Verkehrswegen bewirkt und ob Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Es wurde auch die Möglichkeit einer Wohnnutzung geprüft.

Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten wurden eine geotechnische Stellungnahme¹³ und eine Vorplanung¹⁴ erstellt.

3.2 Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde oder Stadt. Zielsetzung der Umweltüberwachung ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Umweltüberwachung ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen. Die Stadt Gütersloh wird die Maßnahmen zur Umweltüberwachung vertraglich absichern.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 / 1 „Holzstraße“ der Stadt Gütersloh gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Porta Mitte V+V GmbH & Co.KG plant, den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Entstehen sollen als Eckbebauung ein Hotel und ein Restaurant sowie ein Fahrradfachmarkt und ein Fitnesscenter bzw. eine Rehalandschaft.

¹² Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ in Gütersloh, Bochum

¹³ Böker und Partner (2023): Versickerung von Oberflächenwasser, Neubau von 3 weiteren Gebäuden, Fa. Porta Gütersloh, Geotechnische Stellungnahme mit Ergänzung der Berechnung (Anlage 4), Hannover

¹⁴ AD engineering (2023): Bauvorhaben: Neubau von 3 Gebäuden mit Verkehrsflächen, Porta Möbel und Möbel Boss, Friedrich-Ebert-Straße 101, 33332 Bielefeld, Außenanlagen-Erläuterungsbericht, LPH 2, Vorplanung, Bielefeld

Das überplante Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplans Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“, der für den Bereich Stellplatzflächen für die angrenzenden Sondergebiete „Möbelhandel-Möbelhaus“ bzw. „Möbelhandel-Möbeldiscounter“ ausweist.

Durch die Maßnahme soll der Bereich rund um die beiden Möbelhäuser vertraglich nachverdichtet werden. Die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit sollen durch die geplante Neubebauung gesteigert werden. Maßnahmen zur guten Durchgrünung und Eingrünung des Bereichs werden berücksichtigt.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für den westlichen Bereich die Darstellung als Sonderbaufläche, großflächiger Einzelhandel: Fahrradfachmarkt (Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Der östliche Bereich entlang der Holzstraße wird als Gewerbliche Baufläche gekennzeichnet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,8 bestimmt. Die GRZ darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Vorhandene Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Sammelstellplätze mit 5 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechtem Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze im Gewerbegebiet und je angefangene 11 Stellplätze im sonstigen Sondergebiet einzugrünen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen, Stauden, Sträuchern und Bodendeckern struktureich zu bepflanzen. Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auf den Hauptbaukörpern auch Solaranlagen zulässig.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nicht. An Stelle einer reinen Stellplatzanlage mit umliegenden Rasenflächen umfasst das Plangebiet in Zukunft neue Baukörper mit Dachbegrünung, eine Stellplatzanlage und großzügige Anpflanzungen.

Die Durchgrünung des Bereichs wird durch Erhaltung des Großteils der vorhandenen Bäume sowie die Neupflanzung von Bäumen gewährleistet. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich nicht.

Es wird eine Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich vorgesehen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Industriedenkmal, das erhalten wird.

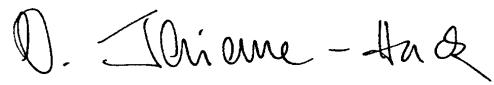
Der Geltungsbereich unterliegt starken Lärmimmissionen durch die angrenzende Gleistrasse, weshalb eine Wohnbebauung nicht möglich ist.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Osnabrück, im August 2023

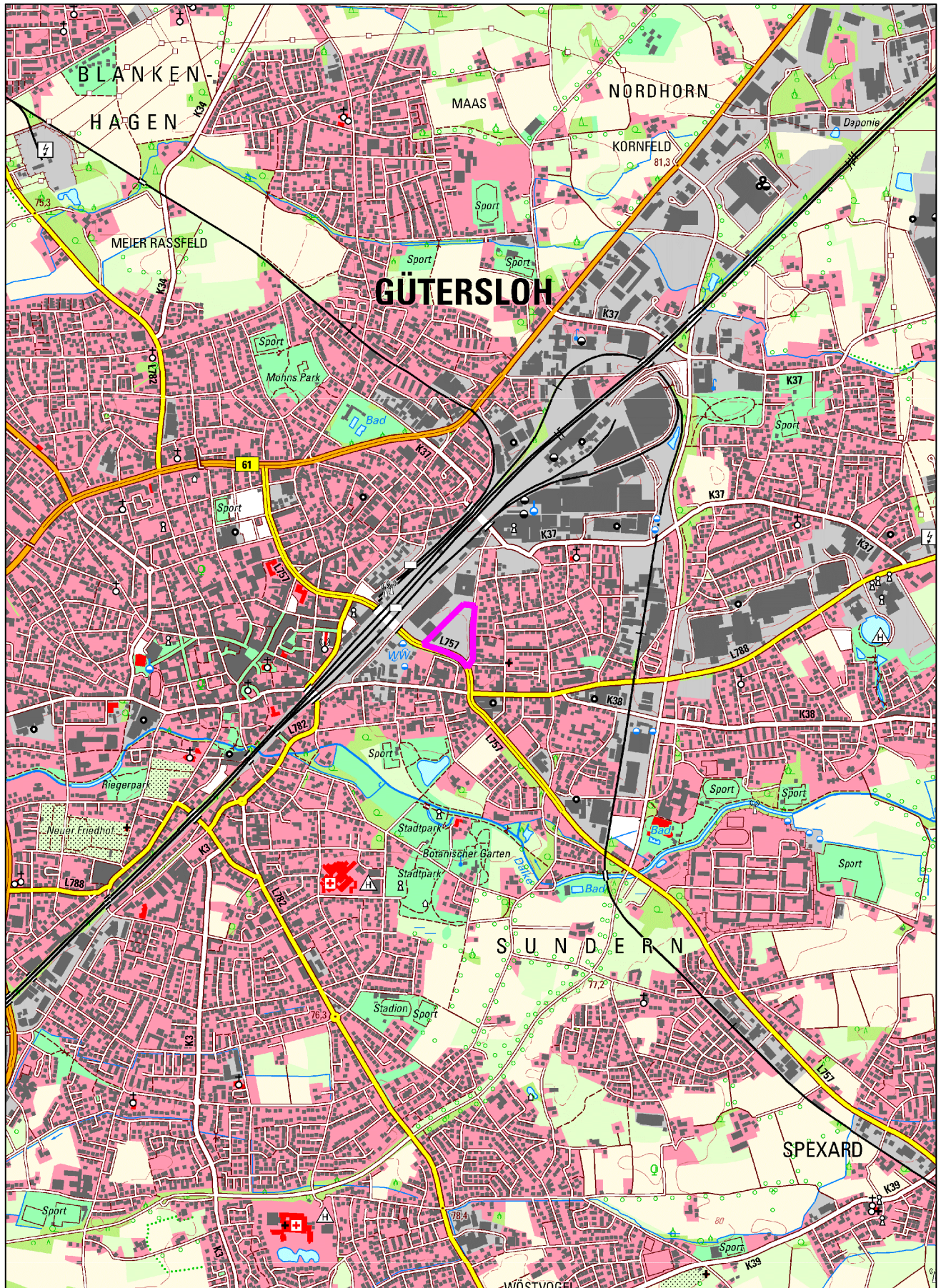
Planungsgruppe Landschaft

PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB

A handwritten signature in black ink, reading "N. Thieme - Hack". The signature is stylized and cursive.

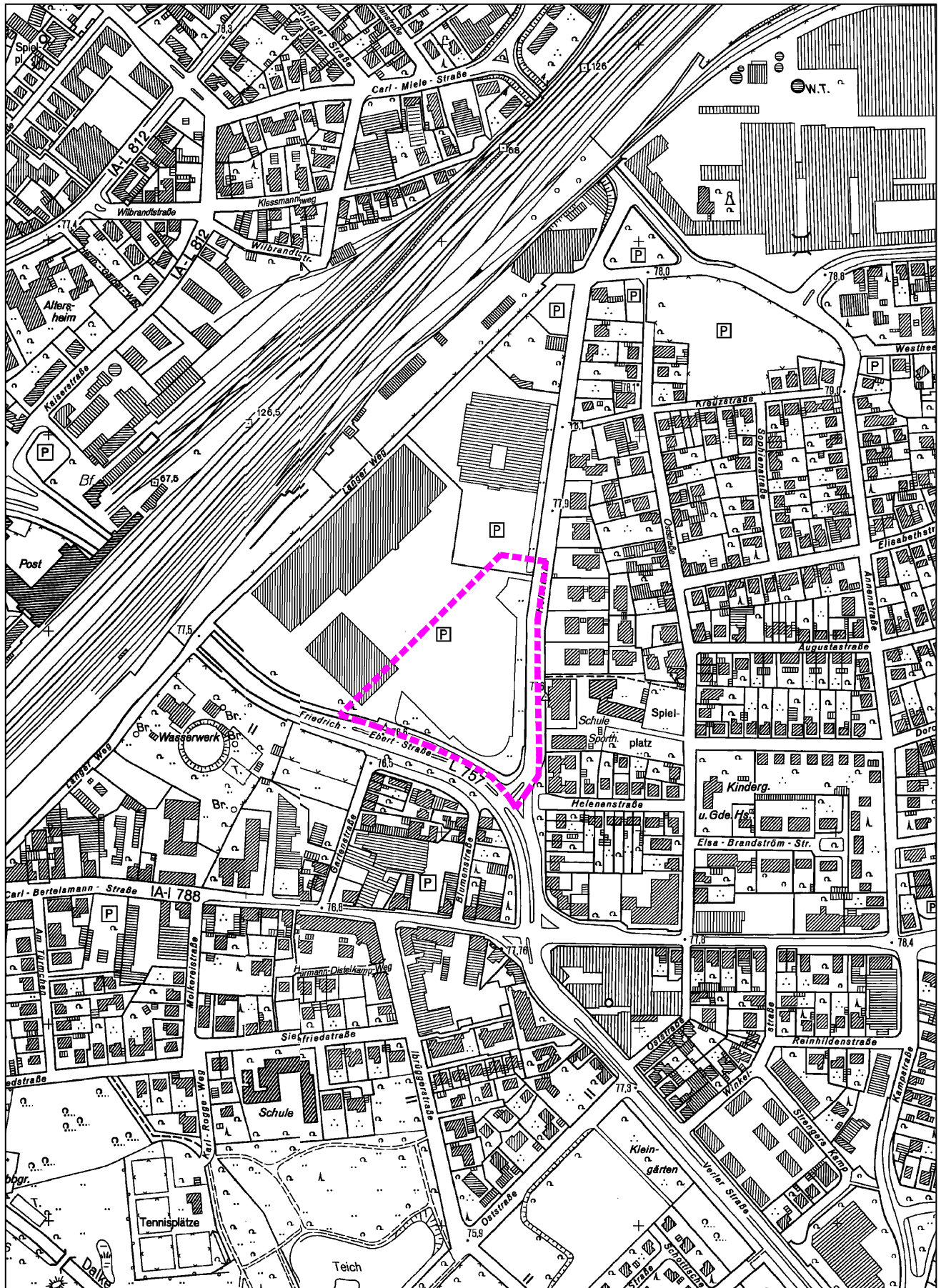
Nicola Thieme-Hack

Landschaftsarchitektin BDLA



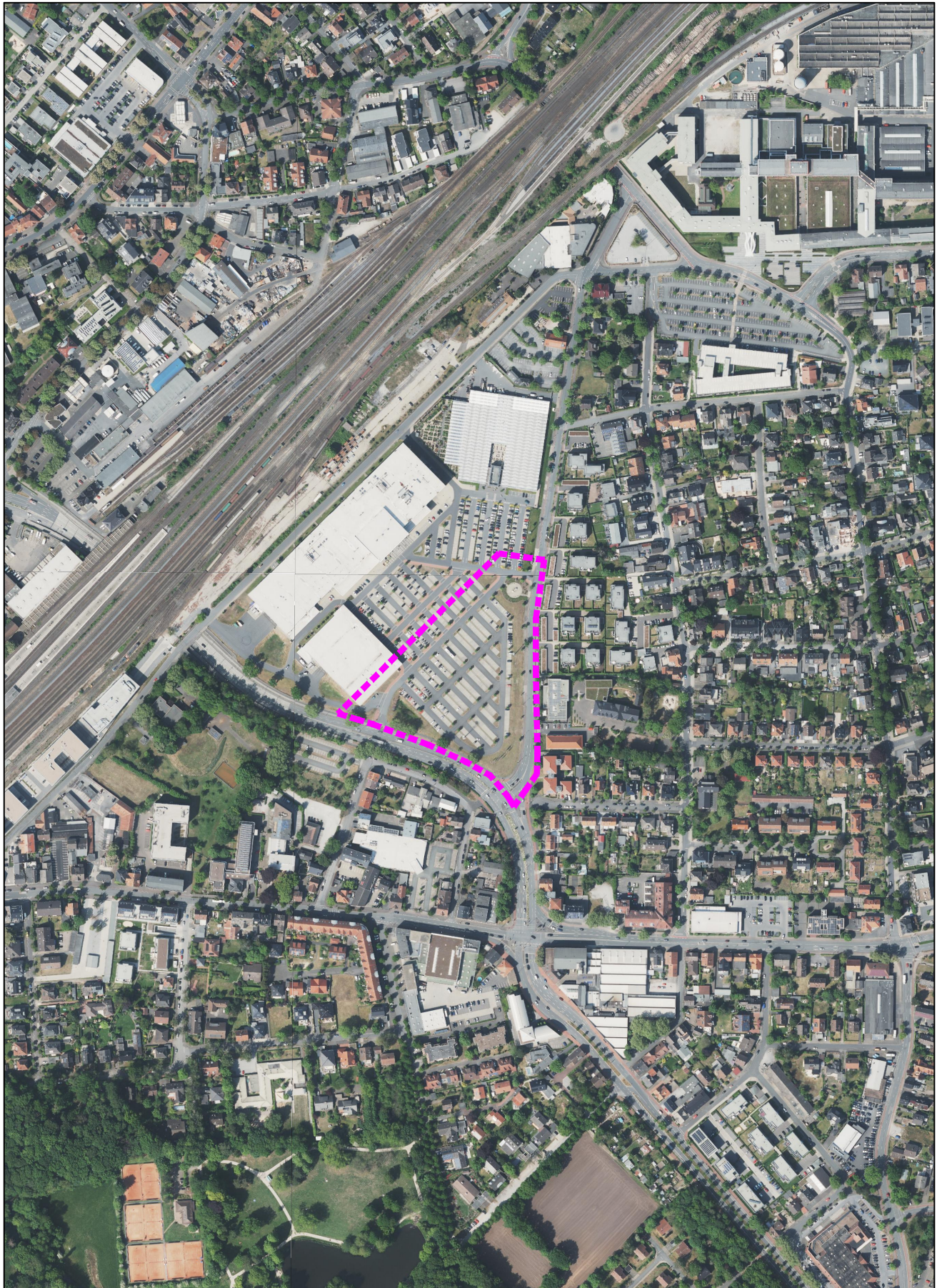
© Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Datenquellen

Abb. 1:
Lage im Raum
M 1 : 25.000



© Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Datenquellen

Abb. 2:
Übersicht
M 1 : 5.000



© Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Datenquellen

Abb. 3:
Luftbild
M 1 : 5.000



Legende:

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen 2008

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grenze der Bestandskartierung
- 1.1 Versiegelte Fläche
hier: Asphalt
- 1.3 Versiegelte Fläche
hier: Betonpflaster
- 1.3 Teilversiegelte Fläche:
Rasengitter / Rasenfugenpflaster
- 2.1 Bankette
- 4.3 Zier- und Nutzgarten
- 4.5 Intensivrasen
- 7.3 Einzelbäume nicht lebensraumtypisch
- 7.4 Einzelbäume lebensraumtypisch
- ++ Pflaster

Änderungen

Datum	Art der Änderung	Datum	Art der Änderung

Projekt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 232 / 1 "HOLZSTRASSE", GÜTERSLOH

UMWELTBERICHT

Planbezeichnung

BESTAND

Plannr.: 1
Projektnr.: 1648
Plangröße: DIN A3

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 02.02.2022
bearbeitet/gezeichnet: nfh/dro

M:\PGL_Osnabrück\all\PLANUNG\Projekte\PN 1600-1649\PN 1640-1649\PN1648\Pläne\Eigenplan\DWG\Bestand.dwg

Auftraggeber

Porta Mitte V+V GmbH & Co.KG
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica

Planverfasser

PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- FREIRAUMPLANUNG

In der Barlage 14
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 800 897 60
Telefax 05 41 / 800 897 65
eMail planung@planung-th.de
Internet www.planung-th.de



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Erhalt von Bäumen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke"
- GEe** Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 88,5 Gebäudehöhe über Normalhöhennull in Metern, als Höchstmaß
- a Abweichende Bauweise
- FD 5°max Flachdach, max. 5° Dachneigung
- Baugrenzen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- St** Umgrenzung für Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

Projekt

**STADT GÜTERSLOH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 232 / 1 "HOLZSTRASSE"**

UMWELTBERICHT

Planbezeichnung

ZIELPLAN

Plannr.: 2 Maßstab: 1 : 1.000

Projektnr.: 1648 Datum: 08.08.2023

Plangröße: DIN A3 bearbeitet/gezeichnet: nth/dro

O:\PLANUNG\Projekte\PN1600-1699\PN1640-1649\PN1648\Plane\Eigenplan\Zielplan.dwg

Auftraggeber

Porta Mitte V+V GmbH & Co.KG
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica

Planverfasser

PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT
PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- FREIRAUMPLANUNG

In der Barlage 14
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 800 897 60
Telefax 05 41 / 800 897 65
eMail planung@planung-th.de
Internet www.planung-th.de



Legende

- Baum - Bestand (Erhaltung)

Baum - Planung

2 Stück Cb - Carpinus betulus (Hainbuche)
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballierung, StU 14 - 16 cm

5 Stück Cc - Corylus soluma (Baum-Hasel)
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU 14-16 cm

5 Stück Ls - Liquidambar styracilua (Amberbaum)
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU 14-16 cm

4 Stück Qp - Quercus palustris (Sumpf-Eiche)
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU 14-16 cm

6 Stück TcG - Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU 14-16 cm

Bodendeckerpflanzung, kniehoch, Gesamtfläche: 3.405 m², in Flächen von 5-7m²

Alchemilla mollis (Frauenmantel, 7 St/m²)

Campanula porscharskyana 'Stella' (Polster-Glockenblume, 12 St/m²)

Carex morrowii (Japan-Segge)

Cornus canadensis (Teppich-Hartriegel, 9 St/m²)

Euonymus fortunei 'Emerald Gaiety' (Kriechspindel, 9 St/m²)

Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Balkan-Storchschnabel, 9 St/m²)

Geranium x cantabrigiense 'Biokovo' (Storchschnabel, 9 St/m²)

Iberis saxatilis (Felsen-Schleifenblume, 9 St/m²)

Lonicera nitida 'Maigrün' (Heckenmyrthe, 3 St/m²)

Luzula sylvatica (Wald-Marbel)

Pachysandra terminalis (Dickmännchen, 9 St/m²)

Panicum virgatum 'Heavy Metal' (Ruten-Hirse, 3 St/m²)

Potentilla fruticosa 'Manchu' (Fünffingerstrauch, 5 St/m²)

Rosa 'Diamant' (Bodendeckerrose weiß, 3 St/m²)

Spiraea betulifolia 'Tor' (Spierstrauch, 1-2 St/m²)

Thymus praecox 'Minor' (Zwerg-Thymian, 9 St/m²)

Vinca minor (Kleinblättriges Immergrün, 9 St/m²)

Extensive Dachbegrünung (z. T. mit Photovoltaik)

Rasenfugenpflaster

Rasen

Pflasterung

Asphalt

Feuerwehrflächen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- | Änderungen | | | |
|------------|------------------|-------|------------------|
| Datum | Art der Änderung | Datum | Art der Änderung |
| | | | |
| | | | |
- Projekt
- VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 232 / 1
"HOLZSTRASSE", GÜTERSLOH
Planbezeichnung
- FREIFLÄCHENPLAN
- Plannr.: 3

ProjektNr.: 1648

Plangröße: 550/297

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 09.08.2023

bearbeitet/gezeichnet: schu/dro
- O:\PLANUNG\Projekte\PN1600-1699\PN1640-1649\PN1648\Plane\Eigenplan\Freiflächenplan.dwg
- Auftraggeber
- Porta Mitte V+V GmbH & Co.KG
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica
- Planverfasser
- PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT
PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB
- LANDSCHAFTSPLANUNG

• FREIRAUMPLANUNG

In der Barlage 14
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 800 897 60
Telefax 05 41 / 800 897 65
eMail planung@planung-th.de
Internet www.planung-th.de