

STADT GÜTERSLOH

23. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht

— 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 PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2. Untersuchungen.....	5
2. Anlass und Ziel der Planung	6
2.1. Lage und Bestand des Änderungsbereichs der 23. Flächennutzungsplanänderung.....	7
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. Standortalternativen	27
5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	28
6. Planauswirkungen	30
7. Flächenangaben	34
8. Aufhebung und Änderung bestehender Pläne	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan 2004, 16. Änderung 2011 (relevanter Änderungsbereich der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplans schwarz umrandet).....	144
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2007	17
Abbildung 3: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gütersloh (Dr. Lademann & Partner), 2017, S. 81.222	

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh 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. I 2023 Nr. 184), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 2541), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), das Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S: 1470), die Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 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).

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans soll zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Diesem liegt eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde, die sich nicht im Rahmen des bestehenden Planrechtes realisieren lässt, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Nutzungsmischung, bestehend aus einem Fahrradfachmarkt und einem Fitnesscenter, soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ auf Bebauungsplanebene gesichert werden. Ergänzend soll für eine geplante Hotel-, Gastronomie- und Büronutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich derzeit Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt“ dar. Dies widerspricht der geplanten Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die 23. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

1.2. Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans 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

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 Änderungsbereichs ist die Ansiedlung einer Hotel- und Gastronomienutzung sowie zusätzlicher Büroflächen in den oberen Geschossen angedacht. Eine in diesem Zusammenhang vorgenommene Analyse des Hotelangebotes sowie Identifizierung von Hotelpotenzialen in der Stadt Gütersloh zeigt auf, dass sowohl ein überproportionaler Anstieg der Gästeankünfte als auch der 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 bietet 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. Der Änderungsbereich ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (2017) ein Ergänzungsstandort („Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße“). Auf diesen 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, sodass im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine höherwertige Nutzung vorbereitet werden kann.

Die Angebotserweiterung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Ziele „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.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1

„Holzstraße“ ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sowie eines Sonstigen Sondergebietes (SO) geplant. Dies widerspricht der derzeitigen Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt“ im Flächennutzungsplan 2020 vom 23.10.2007. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und steht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entgegen. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh ist daher erforderlich und geboten.

2.1. Lage und Bestand des Änderungsbereichs der 23. Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans 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, weist damit eine sehr zentrale Lage innerhalb des Stadtgebiets auf und umfasst ca. 2,3 ha.

Der Änderungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung 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.

Im Norden und Nordwesten befinden sich zwei Möbelhäuser (porta Möbel und SB Möbel Boss) die durch ein daran angliederndes Gartencenter den Bereich zwischen Holzstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Bahntrassen städtebaulich prägen. Vorgelagert befindet sich eine weitläufige Stellplatzanlage, die durch die drei Betriebe genutzt wird. Jenseits der Holzstraße und damit im Osten befindlich, sind mehrere Gebäude mit Wohnnutzungen entstanden. An diese Wohngebäude grenzt südlich die Hundertwasser-Schule an. Im Süden befinden sich mehrere (kleinere) Gewerbebetriebe, die an der gegenüberliegenden Friedrich-Ebert-Straße angesiedelt sind.

Der Änderungsbereich selbst umfasst überwiegend die Flächen der gemeinsamen Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage ist in regelmäßigen Abständen mit Einzelbäumen durchgrünt und wird in den Bereichen zwischen dieser und den Straßenverkehrsflächen der Holzstraße und Friedrich-Ebert-Straße durch straßenbegleitende Rasenflächen 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 den Änderungsbereich an und prägen derzeit zusammen mit der großflächigen Stellplatzanlage maßgeblich das Ortsbild. Sie stellen die westliche Grenze des Änderungsbereichs dar und prägen die Stellplatzanlage hinsichtlich ihrer Bauweise und der Gebäudevolumina. Dahinter befindet sich die Bahntrasse Hamm – Minden. Nördlich des Änderungsbereichs schließt ein Gartencenter hinter einer weiteren Stellplatzanlage an. Südlich 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.

Der Änderungsbereich 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, fällt 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 Änderungsbereichs rund 0,75 m. Im westlichen Teilbereich beträgt die Höhenlage demnach 76,75 m üNN. Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs finden sich keine nennenswerten topographischen Erhebungen.

Verkehr und Infrastruktur

Südwestlich des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs liegt, sowie die Bushaltestelle „Gütersloh, Holzstraße“, direkt am Rand des Änderungsbereichs gelegen, ist zusätzlich eine gute Erreichbarkeit mit Verkehrsträgern des ÖPNV gegeben. Das östlich des Hauptbahnhofes angrenzende Innenstadtgebiet mit dem Schwerpunkt auf Handel und Dienstleistungen ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Immissionen

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich. 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

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich als Mikrostandort insbesondere die Bahnanlage im Nordwesten ohne Bebauungen eine Schneise der Luftzufuhr repräsentiert.

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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereiches 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 der Änderungsbereich von Freiflächen, die als Intensivrasen angelegt sind und die die Stellplatzanlage von der Friedrich-Ebert-Straße und der Holzstraße abgrenzen. Der nördliche Bereich, der das Industriedenkmal eingrenzt, ist mit Bodendeckern bepflanzt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereichs findet sich ein Sickerbecken für anfallende Niederschläge.

Altlasten und Kampfmittel

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.

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.

Hinweis: 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. 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.

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.

Die regionalplanerischen Zielvorgaben gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold sind Grundlage der kommunalen Planungsentscheidung und im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu beachten. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPG) mit der Bezirksregierung Detmold ist erfolgt und die positive Stellungnahme mit Datum vom 08.11.2022 eingegangen.

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

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017, S. 72

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

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.“

² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017, S. 45

Hinsichtlich der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche 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 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.

Der Änderungsbereich 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 erfolgte die Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich. Die Bahntrasse, die sich unweit des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs befindlich, ein zu reaktivierender bzw. neuer Haltepunkt dargestellt. Die Friedrich-Ebert-Straße südlich des Änderungsbereichs bildet ein Teilstück der hervorgehobenen L 757, die als bestehende Straße für den vorwiegend überregionalen und

regionalen Verkehr dargestellt ist. Nahe des Änderungsbereichs mündet die gleichartig dargestellte L 788 von Osten kommend in die L 757.

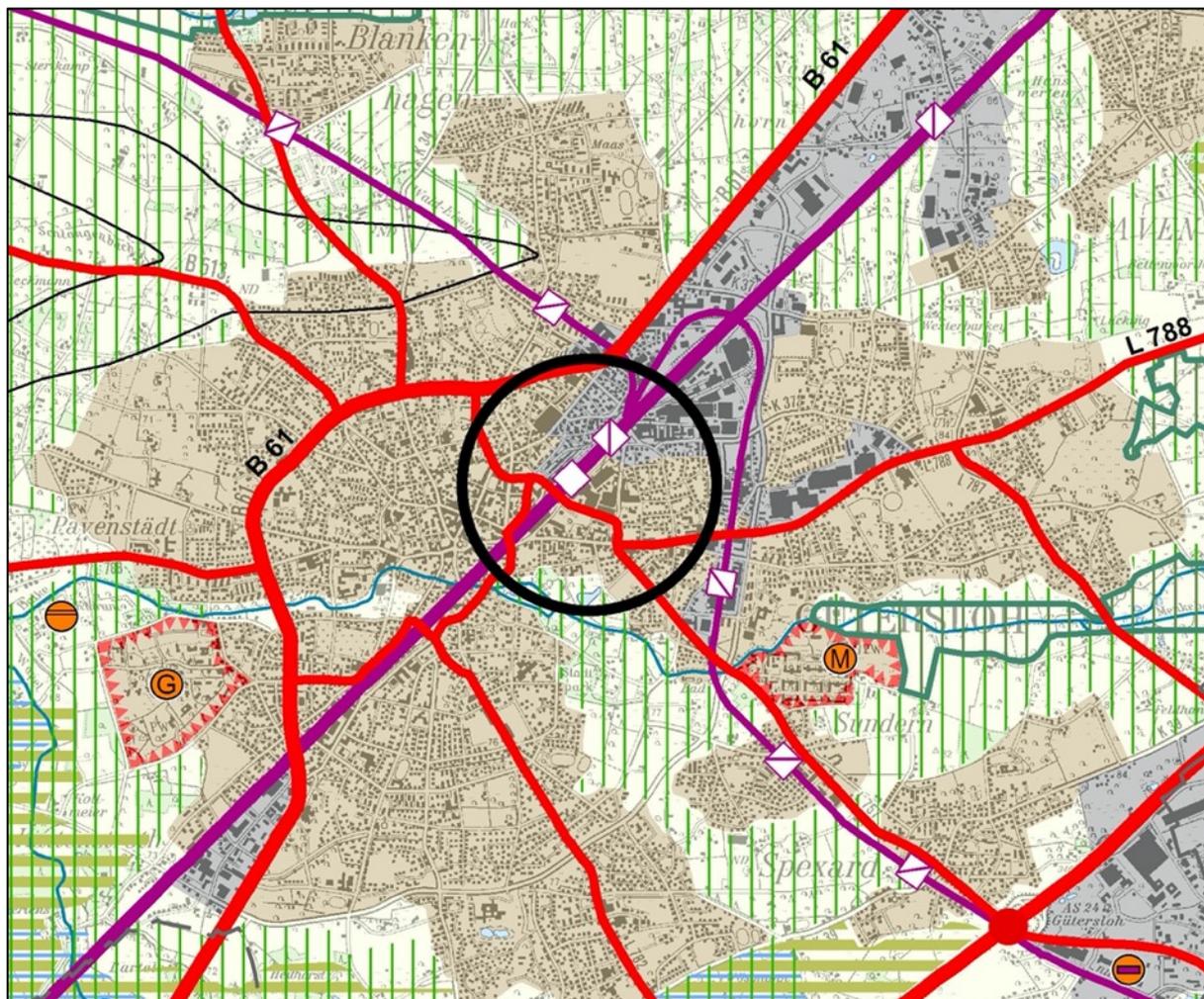


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan 2004, 16. Änderung 2011 (relevanter Änderungsbereich der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplans schwarz umrandet)

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 Bauleitplanverfahren gegebenen Änderungsbereich 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 reali-

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

siert und soll aus der Darstellung entfallen. Weitere im Entwurf des Regionalplans enthaltene Änderungen tangieren die vorliegende Flächennutzungsplanänderung 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.

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. §

⁴ Allgemeiner Siedlungsbereich

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

⁶ Einzelhandelserlass NRW (Land Nordrhein-Westfalen), 2021

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 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Möbelmärkte und Gartenmarkt“ dar. Die Holzstraße ist aufgrund der nicht parzellenscharfen Genauigkeit eines Flächennutzungsplanes in dieser 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 den Änderungsbereich 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

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

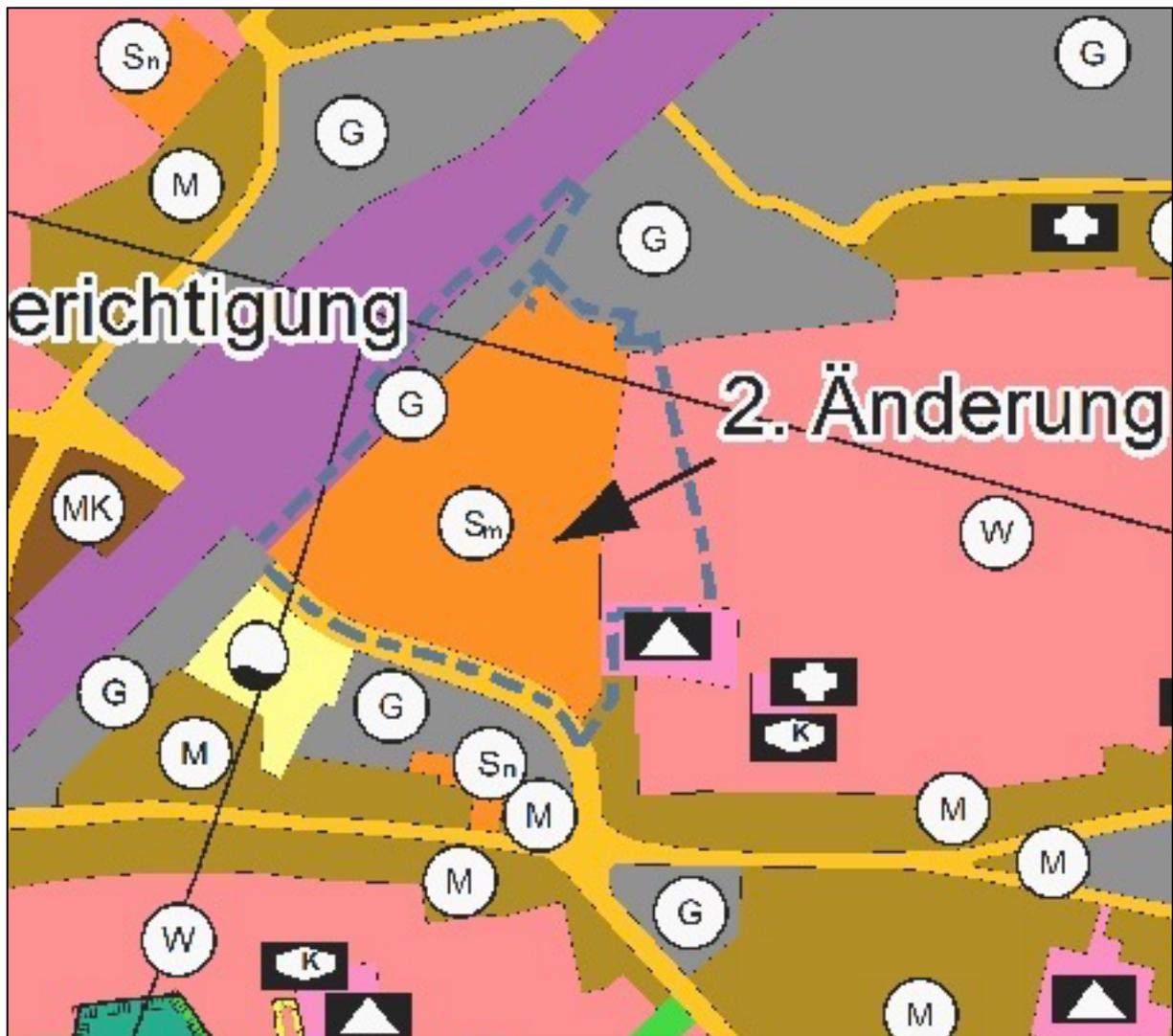


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2007

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 vorliegende Entwicklungsabsicht im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“, in Form großflächigen Einzelhandels im Bereich des Fahrradbedarfs und einer räumlich zugeordneten Fitnessnutzung sowie einer 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 Änderungsbereichs der 23. Änderung des Flächennutzungsplans stellt der Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ das verbindliche 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.

Das Möbelhaus nordwestlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ wird im Bebauungsplan Nr. 232 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 im Bebauungsplan Nr. 232 über den nordöstlichen Teil des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ und nimmt flächenmäßig den Großteil der Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ ein. Positionierung, Orientierung und Dimensionierung von Gebäuden innerhalb der Ausweisung werden unter anderem über Baugrenzen reguliert.

Die Sonstigen Sondergebiete werden im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 232 durch die die Festsetzung von Flächen für Stellplätze überlagert. Der rechtskräftige Bebauungsplan definiert zudem einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in seinem südlichen Plangebiet gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße. Zwischen den derzeit vorhandenen Ein- und Ausfahrten zur

Stellplatzanlage 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 Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ liegt dabei nach bestehenden Planrecht 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ 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, parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ soll den Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ ersetzen.

3.2.3. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Änderungsbereich 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

Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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.

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“¹¹, an der „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“ sowie im Bereich zwischen „Verler Straße“ und „Kampstraße“. Die flächengrößten Betriebe im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sind das Einrichtungshaus sowie das Gartencenter im Umfeld des Änderungsbereichs 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“, „Friedrich-Ebert-Straße/ Holzstraße“ (u.a. weitreichendes Einzugsgebiet des Einrichtungshauses sowie der

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 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 dem Bestand deutlich eingeschränkt werden.

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.¹²

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.¹³

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.“¹⁴

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.¹⁵

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 3).

¹² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 47

¹³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 71

¹⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 69

¹⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 73

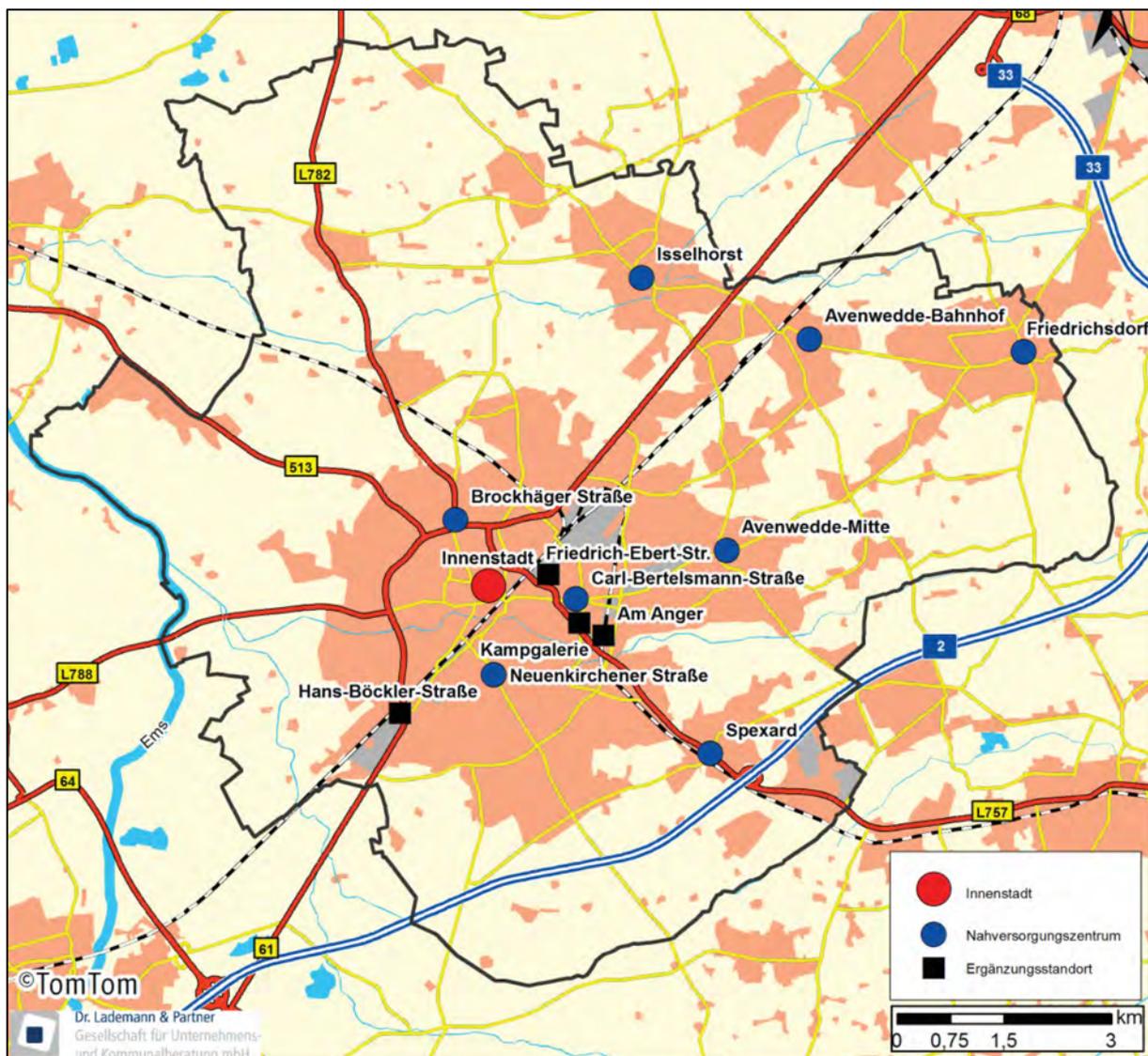


Abbildung 3: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gütersloh (Dr. Lademann & Partner), 2017, S. 81

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. Ergänzen den liegen in einem der beiden Möbelhäuser sowie in dem Gartencenter gastronomische Angebote vor. Potenzialflächen für ein 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 %“.¹⁶ Die im Rahmen der Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts zur Diskussion stehenden Fahrräder samt Zubehör gehören gemäß der Gütersloher Sortimentsliste zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.¹⁷

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.¹⁸

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.¹⁹ 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*

¹⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 116

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 118

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, 2017 (Dr. Lademann & Partner), S. 140

¹⁹ 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.²⁰

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.²¹

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.²²

²⁰ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 8

²¹ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 10

²² Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 13

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: (vgl. Kapitel 3.1.1)

(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.²³

(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 angesiedelt werden soll.²⁴ Im Rahmen der Bewertung kommt die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel zu dem

²³ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 32

²⁴ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 30

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.²⁵ 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.²⁶

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

Der geplante Fahrradfachmarkt wird von dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment Fahrräder geprägt sein. 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. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ wird dies innerhalb der 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. 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 Versorgungsgebietes 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 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

²⁵ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 37

²⁶ Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarkts, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 32f.

Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Dieser Verkaufsflächenumfang wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.²⁷

4. Standortalternativen

Der Standort entlang der Holzstraße diente bisher als großflächiger Einzelhandelsstandort für Möbelmärkte. Aufgrund der ausgedehnten vorgelagerten Stellplatzanlage zu den Straßenverkehrsflächen der Holzstraße und Friedrich-Ebert-Straße soll nun eine städtebauliche Nachverdichtung und Aufwertung des Standortes erfolgen. Hierbei soll insbesondere auf die Lagegunst des Standortes, in direktem Anschluss an die Innenstadt der Stadt Gütersloh, Rücksicht genommen werden. Eine Aufwertung kann mit den geplanten Nutzungen erfolgen, den Bereich räumlich besser fassen und zu einer Belebung beitragen.

Der Standort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort aufgeführt. Hierbei ist das oberste Ziel dieser Standorte, die vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu erweitern. Diese Zielsetzung wird durch ihren flächenextensiven Charakter sowie dem überwiegend verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr bedingt. Es sollen keine zentrumsbildenden Funktionen von den Ergänzungsstandorten ausgehen. Infolgedessen ist dieser Standort prädestiniert für die geplanten Nutzungen und soll gemäß den Zielen der Stadt an diesen weiterentwickelt und angesiedelt werden. Zudem befürworten die folgenden Argumente den Standort: außerordentlich gute verkehrliche Anbindung für den Kfz-Kundenverkehr sowie für Fahrräder und Fußgänger, da direkt an der Innenstadt gelegen; eine ÖPNV-Anbindung in Richtung Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen im Osten; die Umnutzung vorhandener Stellplatzflächen zu Gunsten eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche mit der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Erhalt der bestehenden Grünelemente sowie kein Verlust naturräumlich geschützter Bereiche.

Nach Betrachtung aller relevanten Informationen und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Standort als verträglich erachtet.

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

5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der vorliegende Standort eignet sich insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung für die Ansiedlung der Nutzungsmischung aus einem Fahrradfachmarkt, einem Fitnesscenter sowie einem Hotel mit einer ergänzenden Gastronomienutzung und weiteren Büroflächen. Damit das geplante Vorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich abgebildet werden kann, werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Fahrradfachmarkt (Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ dargestellt. Durch die Zweckbestimmung wird sichergestellt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die geplante Nutzungsmischung an diesem Standort angesiedelt werden kann. Die verkehrsgünstige Lage an der Friedrich-Ebert-Straße als frequentierte Landesstraße sowie die bereits vorhandene Stellplatzanlage und die Nähe zu den bestehenden Möbelmärkten schaffen eine Eignung für die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes. Zusammen mit den weiteren geplanten Nutzungen ergibt sich einerseits die Möglichkeit, die Handelsorientierung des Standortes zu verstärken und zugleich eine Diversifizierung der Nutzungs- und Angebotspektren zu erreichen. In untergeordnetem Umfang werden zudem vorhandene Verkehrsflächen dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet damit die bauliche Nachverdichtung vor. Der derzeit monostrukturierte Standort soll durch die Ansiedlung weiterer Nutzungen funktional ergänzt werden.

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorbereitet. Es sind die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) enthaltenen raumordnerischen Ziele sowie die Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld zu beachten (s. Kap. 3.1). Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gütersloh sowie der vorgenannten regional- und landesplanerischen Vorgaben wurde daher eine Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.700 m² erarbeitet. Die raumverträgliche Ausgestaltung des Vorhabens soll über die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ sichergestellt werden. Um eine Beeinträchtigung raumordnerischer Zielsetzungen auszuschließen, soll die Größe, der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche, verteilt auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente und zentrenrelevante Randsortimente durch die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Fahrradfachmarkt (Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ im Flächennutzungsplan" begrenzt werden. Konkretisierend soll die Begrenzung der Größenentwicklung insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² verteilt auf maximal 1.530 m² nicht-zentrenrelevante und maximal 170 m² zentrenrelevante Sortimente im Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ erfolgen. Das Vorhaben ist darüber hinaus mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 die

Planung kongruent mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Regierungsbezirks Detmold.

Die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Fahrradfachmarkt (Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke“ umfassen zugleich das geplante Fitnesscenter. Die Ergänzung dieser Nutzung ist raumordnerisch unkritisch. Die Nähe zur Wohnnutzung vorrangig in östliche Richtung sowie die Verkehrsgunst sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV-Netz qualifizieren den Standort für eine derartige Nutzung.

Die Verkehrs- und Lagegunst prädestiniert den Standort ebenfalls für publikumswirksame Nutzungen wie die geplante Hotel- und Gastronomienutzung. Die Vorbereitung der Ansiedlung von Büroflächen generiert Arbeitsplatzpotentiale in der Nähe zur zentralen Innenstadt. Gleichzeitig lassen sich die Nutzungen hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte verträglich in das bauliche Umfeld integrieren. Eine Wohnnutzung wurde in diesem Bereich des Änderungsbereichs geprüft, verwehrt sich jedoch aufgrund der bestehenden Lärmexposition an allen potenziellen Fassadenseiten gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm. Entsprechend rechtfertigt sich die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung östlich der Holzstraße. Mit dieser Darstellung wird die Entwicklung gewerblicher Nutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet und der vormals Sondergebietsnutzungen vorbehalten Standort auf übergeordneter Planungsebene für die Vorhabenumsetzung qualifiziert. Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen wird die vermittelnde Lage zwischen den bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie der Wohnnutzung östlich der Holzstraße planerisch in Wert gesetzt. Eine bauliche Entwicklung auf der Stellplatzanlage ermöglicht eine Abschirmung der benachbarten Wohngebiete von den lärmemittierenden Schallquellen in westlicher Richtung. Über die Darstellung wird die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Ermöglichung der geplanten Nutzungen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Nr. 232/1 „Holzstraße“ vorbereitet.

Die geplante Ansiedlung eines Hotels im Änderungsbereich 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. Vorteile werden 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 Gewerbegeräten gesehen. Weitergehend werden organisatorische Synergien durch die im Plangebiet vorhandene, unternutzte Stellplatzanlage eröffnet.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen sind die ergänzend vorgesehen Angebote im Bereich der Gastronomie sowie die Unterbringung von Büroflächen raumordnerisch unkritisch. Die bestehende Infrastruktur in Form der verkehrlichen Einbindung in die Verkehrsnetze sowie die Stellplatzanlage stellen positive Standortfaktoren dar, die sich planerisch begründen lassen. Beide Nutzungen können eine Belebung des Standortes erzeugen. Städtebaulich vermitteln sie zwischen den großvolumigen Baukörpern des großflächigen Einzelhandels in den Sonderbauflächen sowie der Wohnnutzung östlich der Holzstraße.

6. Planauswirkungen

Im Rahmen der Planauswirkungen werden die zu erwartenden Veränderungen, ausgelöst durch das Planvorhaben, geprüft.

Der vorliegende Standort wird dabei insgesamt als verträglich bewertet. Er stimmt mit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein Ergänzungsstandort überein. Zusätzlich entspricht die vorhandene Planung einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, wie es in § 1a Abs. 2 BauGB, gefordert wird. Die bauliche Flächeninanspruchnahme wird nicht auf bisher unversiegelte Bereiche ausgeweitet, in der Tat sogar partiell verringert. Dadurch können Bodenfunktion erhalten werden und z.T. sogar hinsichtlich der jeweiligen Flächengröße eine Verbesserung erfahren. Mit der Vorhabenplanung kann eine städtebaulich untergenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem fasst die geplante Bebauung den Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Holzstraße neu. Die städtebauliche Situation erhält in diesem Bereich eine Aufwertung durch die geplanten hochbaulichen Anlagen mit einer darauf abgestimmten Freiraumplanung. Letztlich profitiert der Standort von einer guten Erschließung in Bezug auf die vorhandene Infrastruktur und demnach der gesetzlich geforderten Innenentwicklung. Bestehende Grünstrukturen können erhalten und fortentwickelt werden. Teile der Dachflächen werden zudem extensiv begrünt.

Verkehr

Der Standort befindet sich an einer innerstädtischen Hauptverbindungsstraße im östlichen Stadtgebiet von Gütersloh und verfügt über eine außerordentlich gute verkehrliche Anbindung an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz. Entlang der umliegenden Verkehrsachsen teils überörtlicher Bedeutung befinden sich weitere Gewerbetreibende und Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der geplanten Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen sowie des großflächigen Einzelhandels wurde zum Vorhaben eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Leistungsfähigkeit und Kapazität der benachbarten Knotenpunkte sowie der zukünftigen Stellplatzanlage untersucht. Um eine hohe Sicherheit der Aussagen zur Kapazität und Verkehrsqualität herzustellen, wurde das gezahlte Verkaufsaufkommen in Abstimmung mit der Stadt Gütersloh zur Bestimmung des Prognose-Nullfalls pauschal gemäß dem Bundesverkehrswegeplan BVWP 2030 dem Prognosejahr 2030 zu Grunde gelegt. 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 des zukünftigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert. Die Verkehrserschließung ist gesichert.

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. Während der Erhebung wurde die maximale Belegung mit 299 belegten Stellplätzen erhoben, was einer prozentualen Auslastung von ca. 34 % der Gesamtstellplatzanlage entspricht. Über den Erhebungszeitraum bestand kein Parkdruck. Das derzeitige Parkplatzangebot überschreitet den Parkplatzbedarf deutlich. 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 bereits stark frequentiert ist. Zusätzlich wurde festgestellt, dass Schleichverkehre zwischen Langer Weg und Friedrich-Ebert-Straße stattfinden.

Durch die Realisierung des Vorhabens auf der heutigen Stellplatzanlage wird sich die Stellplatzanzahl auf 536 Stellplätze reduzieren. Bei einer gemeinsamen Nutzung des Parkplatzes durch die Möbelhäuser, das Gartencenter und die Nutzungen der 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 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.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Immissionsschutzes wurde auf der nachgelagerten Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Dazu werden die Neuplanungen der Gebäude und mögliche Geräuschemissionen mit Blick auf umgebende schutzwürdige Nutzungen geprüft. Dazu zählen auch die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr. 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 sowie die Anlieferungen 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 und die TGA modelliert. Die Reduktion der Stellplätze im Bereich der Möbelhäuser wird dabei berücksichtigt.

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 Gastronomienutzungen ist auch eine Nutzung im Nachtzeitraum nach 22 Uhr zu erwarten. Im Nachtzeitraum ist gemäß TA Lärm die lauteste Nachtstunde relevant, sodass für diese Stunde, hier 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 Verkehrsauf-

kommens 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. Ergänzend sind die Anliefergeräusche der geplanten Nutzungen berücksichtigt worden. Dabei ist der Anlieferungsvorgang durch LKW maßgeblich. Die Anlieferung soll während der Öffnungszeiten abgewickelt werden, wobei sich der Wert als Summe aus An- und Abfahrten versteht. Aufgrund der Entfernung der Laderampen zu den Wohnnutzungen 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. 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.

Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Standort ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets weiterhin über die vorhandenen Leitungen und Anschlüsse sichergestellt werden kann. Die konkreten Anschlusspunkte und ggf. hochbaubezogene Anpassungen der Leitungsanschlüsse sind vorhabenbezogen durchzuführen.

Die Netzgesellschaft Gütersloh mbH hat aufgrund der geplanten Nutzungen bereits angekündigt, dass für die Sicherstellung der weiteren Versorgung des Gebietes eine zusätzliche Trafostation geplant werden sollte. Der genaue Standort sowie die konkrete Ausgestaltung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

Die Erreichbarkeit der Feuerwehr kann über die bestehenden Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage und die Friedrich-Ebert-Straße sowie die Holzstraße sichergestellt werden. Die Feuerwehraufstellflächen befinden sich auf der Stellplatzanlage bzw. den Fahrgassen sowie dem vorgelagerten Platz für südlich gelegene Gebäudeteile. Die Löschwasserbereitstellung kann über das bestehende Hydrantennetz sichergestellt werden und ist konkret im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Umweltprüfung

Zusammen mit dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ erfolgt die Betrachtung der einzelnen Umweltbelange in einem gemeinsamen Umweltbericht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar sind. Der Umweltbericht erhält zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen. 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 nachgelagerten 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 eine Festsetzung zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung als Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen getroffen. Im nachgelagerten 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.

7. Flächenangaben

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist etwa 2,3 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

die Sonderbaufläche	1,0 ha
die gewerblichen Baufläche	1,3 ha
Plangebiet insgesamt	2,3 ha

8. Aufhebung und Änderung bestehender Pläne

Für den Änderungsbereich wird der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße“ 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