

Bauleitplanung der Stadt Gütersloh,

19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Gewerbepark Konversion Flugplatz“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a(1) BauGB

1. Planungsziele

Die Stadt Gütersloh, die Stadt Harsewinkel und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz planen gemeinsam die **Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh“**. Die Kommunen streben an, die Flächen des Flugplatzes beidseits der B 513 gemeinsam als regionalbedeutsamen Wirtschaftsflächenstandort zu entwickeln. Im Rahmen ihrer öffentlichen Aufgaben soll das örtliche Angebot an Arbeitsplätzen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt und erhalten werden. Zur Verwirklichung des gemeinsamen Ziels haben die Kommunen am 26.01.2017 die **gemeinsame Gesellschaft „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH“** gegründet. Nach Schaffung der notwendigen Planungsrechte soll die GmbH die Flächen erschließen, revitalisieren und dem Markt zur Verfügung stellen.

Nach bereits erfolgter 36. Regionalplanänderung für den Teilbereich nördlich der B 513 wird in einem ersten Schritt dieser Bereich bauleitplanerisch entwickelt. Dazu sind jeweils zwei getrennte Verfahren zur Änderung der Flächennutzungspläne und Erstaufstellung der Bebauungspläne in Gütersloh und Harsewinkel erforderlich. Die Planverfahren werden jeweils von den beiden Kommunen in enger Abstimmung durchgeführt. Dies betrifft besonders die Erschließung, die technische Ver- und Entsorgung und die zeitliche Abwicklung der Bauleitplanverfahren.

Der Flächenbedarf für gewerbliche und industrielle Nutzungen konnte in den letzten Jahren in Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz nicht bzw. nur teilweise gedeckt werden. Ein besonderer Bedarf besteht auf Dauer vorrangig an Gebieten, die gut erschlossen und großflächig als gut nutzbares Gewerbegebiet GE oder als Industriegebiet GI gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt werden können. In den beteiligten Kommunen ist genau dieses Angebot begrenzt, weshalb erweiterungs- oder ansiedlungswilligen Unternehmen häufig keine entsprechenden Flächen angeboten werden konnten.

Für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh“ und damit auch die Teilflächen nördlich der B 513 spricht auch, dass die Flächen bereits eine bauliche Nutzung erfahren haben und teilweise erheblich versiegelt sind und dass die Siedlungsgebiete in deutlicher Entfernung liegen.

Die Kommunen bemühen sich intensiv, den regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken. Der gesamte Konversionsstandort „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh“ bietet dazu flächeneffiziente

und vorteilhafte Bedingungen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbestandorts. Er kann einen Teil des aufgelaufenen und weiter prognostizierten Bedarfs abdecken und gleichzeitig den übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzungen und Vorgaben Rechnung tragen.

Der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** wird neu aufgestellt, hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Entwurf sind die im Vorfeld diskutierten kommunalen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen auf Grundlage der aktuellen regionalplanerischen Rahmenbedingungen weitestgehend bestätigt worden. Dieses hat sich auch nochmals im Zuge der aktuellen Bearbeitung des Regionalplan-Entwurfs für die anstehende erneute Beteiligung im Jahr 2023 bestätigt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Gütersloh war der Änderungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft und die Siedlung Parsevalstraße als Sonderbaufläche Kaserne dargestellt. Die Bahnanlagen werden ebenfalls im FNP der Stadt Gütersloh berücksichtigt. Der Welplagebach ist als Wasserfläche dargestellt und wird teilweise als Bachniederung überlagert.

Zur Umsetzung des Planungsziels muss daher der FNP der Stadt Gütersloh geändert werden. Das Gebiet der 19. FNP-Änderung umfasst eine Größe von ca. 12 ha. Der im Zuge der 36. Regionalplan-Änderung festgelegte GIB-Bereich soll zukünftig im Sinne der regionalplanerischen Standortentscheidung i. W. **als gewerbliche Baufläche** dargestellt werden. Ausgenommen sind im Plangebiet verbleibende Flächen, die als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt werden. Zudem wird die **Bahnanlage** weiterhin berücksichtigt und der Welplagebach als **Wasserfläche** dargestellt. Damit wird der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ gemäß § 8(2) BauGB aus dem künftigen FNP entwickelt.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu eventuell gebotenen Ausgleichs-, Minderungs- und Monitoringmaßnahmen wird im **Umweltbericht** als separatem Teil der Begründung dargelegt.¹ In der Umweltprüfung wurden neben der Bestandsaufnahme vor Ort die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet.

Der Umweltbericht wurde aufgrund teilweise paralleler Fragestellungen gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 400 und für die 19. FNP-Änderung erarbeitet. Daher konnte im Zuge der 19. FNP-Änderung auch auf sehr viel detailliertere Informationen, z. B. zum Artenschutz und zum Immissionsschutz, zurückgegriffen werden als auf FNP-Ebene ansonsten möglich. Die konkreten Maßnahmevorschläge in der Umweltprüfung beziehen sich naturgemäß aber i. W. auf den parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 400. Auf FNP-Ebene ist die Gliederung bzw. Einbindung des Gewerbegebiets durch **Wald- und Maßnahmenflächen gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB** vorbereitet worden.

In der Umweltprüfung sind die Bestandsaufnahmen der Umweltbelange

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Boden, Fläche

¹ Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ und 19. Flächennutzungsplan-Änderung (FNP 2020), Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Dezember 2022, inkl. Nachtrag zum Satzungs-/Feststellungsbeschluss Juni 2023

- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaft
- Kultur, sonstige Sachgüter

sowie die Auswirkungen der Planung auf diese Belange, aus Umweltsicht gebotene Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen, mögliche Wechselwirkungen und kumulative Auswirkungen entsprechend ausführlich dargelegt.

Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie weiterer Fachgutachten sind im Verfahren konkretisiert und weiter abgestimmt worden. Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen im Sinne des „Scopings“ nach §§ 3, 4 BauGB der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht im weiteren Verfahren fortgeschrieben, auf den Bericht wird insgesamt verwiesen (s. dort, insbesondere Kapitel 2.3 mit Unterkapiteln zu den o. g. Umweltbelangen sowie Kapitel 3 und Kapitel 4 mit Maßnahmenvorschlägen und Regionalplan-Thematik).

Aus umweltfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass die Planung angesichts der Größe erhebliche Auswirkungen, insbesondere auf die betroffenen Freiflächen und auf betroffene Nutzungen, haben kann. Hiermit verbunden sind entsprechende Zielkonflikte, die in diesem Planverfahren zu entscheiden sind. Einen besonderen Stellenwert hat der Schutz der Umgebung vor Immissionen aus Gewerbe und Verkehr. Wie dargelegt, wurde im Zuge der **36. Regionalplan-Änderung** die **Standortfrage** bereits intensiv erörtert, die Auswirkungen auf Wald, Naturhaushalt, Wasserwirtschaft, Erschließung etc. und die hiermit verbundenen Zielkonflikte wurden kritisch hinterfragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets an allen untersuchten Standorten in der Region erhebliche Eingriffe verursachen würde, dass aber der Bereich „Gewerbepark Flugplatz Gütersloh“ für die beteiligten Kommunen die sinnvollste Standortentwicklung ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der **umfassenden Maßnahmen** im Bebauungsplan Nr. 400 und im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege ist die Planung grundsätzlich umsetzbar. Wie für die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dargelegt, ergeben sich für die nordwestliche Plangebietsfläche durch das planerisch vorbereitete Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch die dauerhafte gewerbliche Überbauung und Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Auswirkungen v. a. auf Menschen, Lebensräume, betroffene Tierarten, Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt. Voraussichtlich sind diese Auswirkungen unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung erarbeiteten und im Bebauungsplan Nr. 400 weitestgehend aufgenommenen Minderungs-, Artenschutz- und Eingrünungsmaßnahmen aber insgesamt auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar sein. Der südöstliche Teilbereich war bereits großmehrheitlich baulich entwickelt, die entsprechenden Auswirkungen sind deutlich kleiner.

Bisher liegen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen – gemäß Regionalplan-Diskussion heute aber nicht vorhandenen – Standorts in den beteiligten Kommunen vermeidbare Beeinträchtigungen vor. Hierzu wird auf die Bestandsaufnahmen und Maßnahmenempfehlungen im Umweltbericht und auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte unter Berücksichtigung der Umweltprüfung in der vorliegenden Begründung verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien der Stadt Gütersloh hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 den **Aufstellungsbeschluss** sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Behörden (§ 4 (1) BauGB) gefasst (s. DS-Nr. 41/2021).

Die **frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB** wurden vom 15.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 durchgeführt. Öffentlichkeit und Behörden etc. wurden zeitgleich informiert und beteiligt. Neben der 22. FNP-Änderung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ wurde als städtebaulicher Rahmenplan (Blatt 1) und als erste Plankarte des Bebauungsplans (Blatt 2) vorgelegt, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB möglichst frühzeitig erfolgen sollte, d. h. nicht erst mit weitgehend ausgearbeiteten Planunterlagen, Gutachten etc., sondern als frühzeitiger Teil des Planungsprozesses.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind nur 5 Stellungnahmen gemäß § 3(1) BauGB eingegangen. Diese sind als individuelle Einzelstellungnahmen verfasst worden. In den Stellungnahmen wurde i. W. nicht zwischen der vorbereitenden 19. FNP-Änderung und dem parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 400 unterschieden. Die Stellungnahmen besitzen in der Summe auch auf FNP-Ebene Bedeutung. Planungsziele und Planungsaspekte, die von zentraler Bedeutung für die Bauleitplanung sind und aus der Öffentlichkeit genannt werden, sind zusammenfassend:

1. Städtebauliche Ausgangslage, Planungsziel Gewerbegebiet und Standortdiskussion
2. Dichte, Versiegelung, Umgang Gehölzbestand
3. Verkehrskonzept, Parkhaus und verkehrliche Auswirkungen der Planung auf das Umfeld
4. Immissionsschutz Gewerbe und Verkehr, Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutzkonzept
5. Flächenverfügbarkeit, Flächenverlust für die Anlieger und für die Landwirtschaft
6. Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, Ausgleichsflächenkonzept, Klimaschutz etc.
7. Entwässerungskonzept, Starkregenereignisse, Gewässerrenaturierung

Von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen gemäß § 4(1) BauGB vorgelegt worden, welche in weiten Teilen den Themen der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechen. Ergänzend dazu wurden umfassende Hinweise dargelegt, welche die Umsetzungsebene betreffen oder Anforderungen bezüglich erforderlicher Untersuchungen.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien der Stadt Gütersloh hat in seiner Sitzung am 17.01.2023 (s. Drucksachen-Nr. 537/2022) über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Offenlagebeschluss (§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB) für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020) sowie den Bebauungsplan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ gefasst.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** konnte nach Erarbeitung der erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen sowie der konkreten Erarbeitung der Entwurfsunterlagen **vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023** einschließlich für den Bebauungsplan Nr. 400 und für die 19. FNP-Änderung gemeinsam erfolgen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB beteiligt. Der große zeitliche Ab-

stand zwischen den beiden Beteiligungsschritten ist insbesondere den zwischenzeitlich angemeldeten und später wieder fallengelassenen Nutzungsansprüchen der britischen Streifkräfte zuzuschreiben.

In der Offenlage beider Bauleitpläne gemäß § 3(2) BauGB sind 4 Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Kritik, Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die o. g. Grundsatzfragen, in vielen Punkten aber auch auf konkrete Planinhalte des parzellenscharfen Bebauungsplans Nr. 400 oder auf Entwicklungsmöglichkeiten einer angrenzenden Hofstelle. Von Fachbehörden etc. sind dagegen gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB keine bzw. nur wenige Stellungnahmen mit einzelnen Hinweisen zu Themen wie beispielsweise Erschließung, Versorgung, verkehrliche Verträglichkeit, Entwässerung vorgelegt worden. Die Unterlagen wurden daraufhin tlw. klarstellend und redaktionell angepasst.

4. Planentscheidung

Die Auswertung der Entwurfsoffenlage und die Prüfung des Planverfahrens sind in der Sitzung des Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien am 06.06.2023 und in der Sitzung des Rates am 16.06.2023 erfolgt. In der umfassenden Beratungsvorlage wurden die Stellungnahmen und damit die zentralen Planungsfragen erörtert (s. Anlage A.1 Abwägung der Stellungnahmen).

Zum Thema Standortwahl und Flächenbedarf wird nochmals auf die Zielsetzungen im Rahmen der 36. Regionalplan-Änderung und im Zuge der anstehenden Regionalplan-Neuaufstellung verwiesen. Auf Regionalplan-Ebene sind der Flächenbedarf und die grundsätzliche Standortentscheidung aus landesplanerischer, städtebaulicher und naturräumlicher Sicht intensiv diskutiert worden. Auf dieser Basis ist im Ergebnis begründet die Standortentscheidung für das Vorhaben „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ und für die mit der konzentrierten langfristigen gewerblich Ansiedlung unvermeidbar verbundenen Eingriffe in den Landschaftsraum getroffen worden. Für die beteiligten Kommunen ergibt sich weiterhin ein erheblicher Flächenbedarf.

Die Auswirkungen auf das Umfeld und die Eingriffe in den Naturraum werden durch ein sehr umfangreiches Maßnahmenpaket im konkreten Bebauungsplan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ gemindert (s. dort). Zu nennen sind insbesondere das Immissionsschutzkonzept, die Einbindung in die vorhandenen Gehölzstrukturen, umfangreiche Ein-/Durchgrünungen auf den Bauflächen und entlang der Ränder, die Stärkung des Gewässerverlaufs sowie die Sicherung von Flächen für die Stärkung des ÖPNV-Angebots und des Fuß/Radverkehrs. Das verbleibende naturschutzfachliche Defizit kann durch Ausgleichsmaßnahmen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 85 „Gewerbegebiet am Welplagebach“ der Stadt Harsewinkel sinnvoll und vollständig ausgeglichen werden. Analog wie der formal als Wald deklarierte lichte Gehölzbestand im Knotenbereich B 513 – Nottebrocksweg in Abstimmung mit dem Landesbetrieb überplant und der erforderliche Ausgleich gesichert. Auf Ebene der vorbereitenden 19. FNP-Änderung können diese Maßnahmen nicht verbindlich geregelt werden, aufgenommen wird hier aber die Gliederung und Einbindung durch Grünflächen.

Der Standort „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ stellt im Sinne der Arbeitsteilung zwischen siedlungsnahen Gewerbegebieten für kleinere Betriebe und dem großflächigen Gewerbestandort eine sehr wichtige Bereicherung im regionalen Flächenangebot dar und bietet Ansiedlungspotenzial für größere Betriebe. Damit wird auch dem **Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG** Rechnung getragen. Immissionskonflikte können durch eine zweckmäßige räumliche Zuordnung bzw. Trennung potenziell konfliktträchtiger Nutzungen vermieden oder sachgerecht gemindert werden.

Im Ergebnis dient die Planung der mittel- bis langfristigen gewerblichen Entwicklung der beteiligten Kommunen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Die kommunalen Planungsziele können durch die vorliegende Änderungsplanung umgesetzt werden, zumal die Kommunen bzw. die Gewerbepark Flugplatz GmbH die Flächen im vorliegenden Plangebiet und im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 85 der Stadt Harsewinkel ganz überwiegend sichern konnte. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist für die 19. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ gegeben, um den Gewerbeflächenbedarf in den beteiligten Kommunen im Sinne der Standort- und Arbeitsplatzsicherung decken zu können und um Flächen und Erschließung gemäß den Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

Im Ergebnis hat sich der **Rat in seiner Sitzung am 16.06.2023** aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und die 19. Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen (s. Drucksachen-Nr. 221/2023 und Sitzungsprotokoll).

Gütersloh, im Juni 2023