

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan Nr. 65/10 "Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/Alter Westring" der Stadt Gütersloh

Inhaltsverzeichnis

- I. Anlass und Ziel der Planung
 - 1. Ziel für diesen stadträumlichen Bereich seit 1973
 - 2. Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB
 - 3. Bisherige Steuerung des städtebaulichen Ziels
 - 4. Steuerung gemäß § 1 Abs.10 BauNVO
- II. Planverlauf
- III. Lage und Größe des Plangebietes
- IV. Rahmenbedingungen
- V. Inhalt des Planes
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Rahmenbedingungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 1. Wechselwirkung Gewerbegebiete / zentrale Versorgungsbereiche
 - 2. Wechselwirkung Gewerbegebiete / Innenstadtbereich
 - 3. Steuerungsmöglichkeiten Art der baulichen Nutzung
 - 1. Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet
 - 2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet
 - 3. Steuerung von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme im Gewerbegebiet
 - 4. Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet
 - 4. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung
 - 1. Gewerbegebiet südlich vom Westring (GE1)
 - 2. Gewerbegebiet östlich vom Westring (GE2)
 - 3. Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“
 - 5. Maß der baulichen Nutzung
 - 6. Sonstige Festsetzungen
 - 7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89
 - 8. Gemengelage
- VI. Umweltschutz / Naturraum / Artenschutz
- VII. Erschließung
 - 1. Verkehrsanbindung
 - 2. Sonstige Erschließungsinfrastruktur
- VIII. Immissionsschutz
- IX. Denkmalschutz / Denkmalpflege
- X. Kampfmittel / Altlasten- Bodenschutz
- XI. Auswirkungen / Kosten
- XII. Abwägung i.S. des § 1 BauBG

Umweltbericht (im Anhang)

I. Anlass und Ziel der Planung

I.1. Ziel für diesen stadträumlichen Bereich seit 1973:

Das wesentliche Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 65 und unverändert das grundsätzliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 65/10 ist es, die gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus dem Stadtzentrum und den Wohngebieten zu sichern. Das Gebiet beiderseits der Hans-Böckler-Straße sowie beiderseits des Alten Westringes hat sich jedoch seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 im Jahre 1973 zu einem Gewerbegebiet mit einem hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben entwickelt. Seit 1973 wurde mehrmals versucht, durch Aktualisierung der Bauleitplanung das weiterhin wichtige städtebauliche Ziel für diesen Bereich zu sichern. Durch Änderungen der Rechtsgrundlagen der Baunutzungsverordnung sowie aktueller Rechtsprechungen musste diese Zielsetzung immer wieder im Rahmen der Bauleitplanung neu definiert werden.

Der **Bebauungsplan Nr. 65** (Blatt 1 und Blatt 2) „Gewerbegebiet Wiedenbrücker Straße“ wurde am 27.07.1973 rechtsverbindlich.

Der Anfang der 70er Jahre auf der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wiedenbrücker Straße“ setzte seinerzeit für das am Standort zwischen der Bundesbahnlinie und der Wiedenbrücker Straße gelegene Stadtgebiet Gewerbegebiete fest. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte u.a. mit dem Ziel, die gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Betrieben aus dem Stadtzentrum und den Wohngebieten zu sichern.

Dieses Ziel konnte nur zum Teil erreicht werden. Der seinerzeit vollzogene Strukturwandel im Einzelhandel trug auch im Gewerbegebiet beidseitig Hans-Böckler-Straße verstärkt zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem breiten Warenangebot bei. Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) waren Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art allgemein zulässig.

Die **1. ergänzende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65** „Gewerbegebiet Wiedenbrücker Straße“ wurde am 07.09.1981 rechtsverbindlich.

1981 legte der Rat durch Beschluss des Änderungsbebauungsplanes Nr. 65/1 künftig die Baunutzungsverordnung 1977 dem Bebauungsplan zugrunde und begrenzte die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf dieser Grundlage auf max. 1.500 m² Geschossfläche. Der Ausschluss von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Nutzungsart im Sinne der sogenannten Typenlehre war rechtlich noch nicht anerkannt; sie erfolgte daher nicht.

Der **Bebauungsplan Nr. 65/5** (Blatt 1 und Blatt 2) „Gewerbegebiet Wiedenbrücker Straße“ wurde am 08.07.1993 rechtsverbindlich.

Im Plangebiet hielt der Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelseinrichtungen an. Somit wurde der Bebauungsplan Nr. 65/5 aufgestellt, der die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 65 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 überplant. Die Verlagerung des Drucks von Verbrauchermärkten / SB-Warenhäusern hin zu Fachmärkten unterschiedlicher Größe und Betriebsformen mit einem Warenangebot, welches üblicherweise in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt angeboten oder nachgefragt wird oder der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient, verschärfte die eingetretene Gefährdung der vorhandenen Zentren- und Versorgungsstruktur der Stadt Gütersloh. Um weitere städtebauliche Fehlentwicklungen durch Neuansiedlungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen vorhandener Handelsbetriebe im Gewerbegebiet zu verhindern, wurde der Bebauungsplan Nr. 65/5 beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 griff die zwischenzeitlich rechtlich anerkannte Möglichkeit der sogenannten Typenlehre auf. Wesentliches Ziel der 5. Änderung war neben der Sicherung von Flächen für das verarbeitende oder dienstleistende Gewerbe die Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet durch Ausschluss bestimmter Warengruppen/Sortimente.

Das vorhandene großflächige SB-Warenhaus „Marktkauf“, Hans-Böckler-Straße 14 / 28, wurde nach § 1 (10) BauNVO 1990 planungsrechtlich gesichert. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe wurden auf „Bestandschutz gesetzt“.

Der **Bebauungsplan Nr. 65/6** (Blatt 1 und Blatt 2) „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße / Alter Westring“ wurde am 24.03.2003 rechtsverbindlich.

Dieser Bebauungsplan überplant die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 65/5. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit ihrem Warenangebot und ihrer räumlichen Konzentration stellten einen attraktiven Einkaufsstandort für PKW-orientierte Verbraucher dar. Durch Angebotsüberschneidungen mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt bzw. durch Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes in nahegelegenen Wohnsiedlungsbereichen in Verbindung mit dem allgemeinen Bedeutungsgewinn des PKW-gestützten Einkaufs, lag damit ein städtebaulicher Zielkonflikt vor. Es war somit ein Planerfordernis für den Bebauungsplan Nr. 65/6 gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 65/5 baute auf dem Ursprungsbebauungsplan von 1973 sowie auf der Übernahme von Festsetzungen der vorangegangenen Änderungen auf. Bei so unterschiedlichen Sach- und Rechtslagen konnten rechtserhebliche Mängel der Satzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das galt insbesondere für die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Betriebe nach Sicherung einer angemessenen Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit auf Dauer. Entsprechende Anträge auf Sortimentsergänzungen oder Erweiterungen der Verkaufsfläche lagen vor. Eine Steuerung wurde somit durch eine konkrete Bestandsbeschreibung sowie eine Steuerung durch den § 1 Abs. (10) BauNVO umgesetzt.

Auf Grund aktueller Rechtsprechungen kann eine rechtssichere Steuerung der städtebaulichen Zielsetzung durch den § 1 Abs. 10 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65/6 nicht abschließend gewährleistet werden. Um weiterhin das bereits im Jahre 1973 angestrebte Ziel verfolgen zu können, bedarf es einer erneuten, konkreteren Festsetzung und Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung, hier das Gewerbe zu stärken und zu sichern.

I.2. Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Die Stadt Gütersloh zählt zu den wichtigsten wirtschaftlichen Zentren in Ostwestfalen-Lippe. Weltbekannte Firmen haben neben eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen und Kleinbetrieben ihren Sitz in der Stadt. Auch wenn nach der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Dienstleistungsbereich dominiert, bildet das Verarbeitende Gewerbe eine wesentliche Säule der Wirtschaftsstruktur der Stadt. Die Sicherung eines quantitativ und zugleich qualitativ ausreichenden Flächenangebotes für Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen stellt daher ein zentrales Ziel der kommunalen Wirtschaftsförderung dar. Hier ist ein Handlungsbedarf aus Sicht der Stadtplanung und der Stadtentwicklung gegeben um durch geeignete Steuerungsmöglichkeiten die Flächen- sowie Infrastrukturanprüche der bereits angesiedelten sowie künftigen Unternehmen gerecht werden zu können. **Innerhalb der Stadt Gütersloh stehen bereits seit einigen Jahren nur noch vereinzelt Gewerbegrundstücke direkt für Ansiedlungen zur Verfügung.**

Dies war u.a. der Anlass eine konzeptionelle Grundlage im Rahmen der Erarbeitung eines Gewerbeentwicklungskonzeptes (Stand: Juli 2015), für eine vorausschauende Flächenpolitik, zu schaffen. In den Expertengesprächen, die begleitend zur Erstellung des Gewerbeentwicklungskonzeptes geführt wurden, wurde deutlich, dass in der Vergangenheit regelmäßig auf Anfragen sowohl von auswärtigen als auch einheimischen Firmen keine Flächenangebote vorgelegt werden konnten, da keine kurzfristig verfügbaren Flächen zur Verfügung standen. Bei der städtischen Wirtschaftsförderung liegen mehr Anfragen vor, als Flächen zur Verfügung stehen.

Zur qualitativen Bestimmung des Flächenbedarfs für Gewerbeflächen in Gütersloh liegen bereits verschiedene Untersuchungen (Stadt Gütersloh (2010): Strategische Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Gütersloh- Gewerbekonzept. / Stadt Gütersloh (2012): Strategische Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Gütersloh- Aktualisierung und Konkretisierung des Gewerbeflächenkonzepts. / Stadt Gütersloh (2007): Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh 2020.) vor. Der im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelte Flächenbedarf führte dazu, dass in dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2020 im Jahr 2007 insgesamt 98,9 ha gewerbliche Reserveflächen dargestellt wurden. Bei drei Viertel dieser Flächen handelte es sich um Reserveflächen im Bestand, lediglich ein Viertel der Flächen wurden neu dargestellt. Es zeigte sich bereits seinerzeit, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen keinen besonderen Handlungsspielraum für die zukünftige Flächenentwicklung boten und bereits mittelfristig ein Flächenengpass zu befürchten war. **Unter Berücksichtigung dieser Belange sind die im Stadtgebiet ausgewiesenen und bereits für eine Nutzung bereitstehenden Flächenpotenziale besonders zu sichern.**

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortschreibung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** stellt ein wesentlicher Belang der Stadtplanung und der Stadtentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration von zentralen Versorgungsbereichen in gewachsene, integrierte Standorte sowie eine Stärkung der Innenstädte ein wichtiger Aspekt, um dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien, von jungen und alten Menschen mit Behinderungen ausreichend zu berücksichtigen. Gerade die Zentren bildende Kraft der Innenstadt durch den Einzelhandel ist von wesentlicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung einer Stadt. Nur so kann eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen der Bevölkerung berücksichtigt, gesichert werden. Städtebauliche negative Auswirkungen ergeben sich, wenn die zentralen Versorgungsbereiche durch Kaufkraftumschichtungen beeinträchtigt werden. Die zentrale Gefahr besteht darin, dass aufgrund der starken Kaufkraftbildung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, in stadträumlich-peripheren Gewerbegebieten ein Warensortiment anbieten, welches üblicherweise in der Innenstadt angeboten oder nachgefragt wird. Diese Funktion als Hauptzentrum ist in Gütersloh gefährdet, wenn aufgrund der hohen Attraktivität der Gewerbegebiete Hans-Böckler-Straße als Einkaufsbereiche die Ausdehnung der Einzelhandelsflächen im Plangebiet voranschreitet. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung mit einem nahversorgungsrelevanten sowie zentrenelevanten Warenangebot. **Unter Berücksichtigung dieser Belange sind die im Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu sichern. Anreize zur alternativen Ansiedlung solcher Nutzungen in Gewerbegebieten, die sich auf Grund wirtschaftlicher Aspekte der Grundstückseigentümer ergeben, sollen vermieden werden.**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich für die Beurteilung dessen, was sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich erweist, ist die jeweilige planerische Konzeption der Gemeinde. Insofern ermächtigt der Gesetzgeber die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dies bezieht ein sehr weites planerisches Ermessen ein.

Hiernach sind Bauleitpläne lediglich nicht erforderlich, wenn sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Instrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Dies ist etwa dann der Fall, wenn eine planerische Festsetzung ausschließlich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken. Ein Planerfordernis ist hier jedoch bereits seit 1973 gegeben. Diesem Erfordernis sollte durch die zuvor genannten Planverfahren Genüge getan werden.

Jedoch wurden durch verschiedene Investoren sowie deren Rechtsvertretungen immer wieder rechtliche Bedenken vorgebracht, die eine abschließende Umsetzung der Planung rechtlich in Frage stellten. Die Maßnahmen, die das städtebauliche Ziel sichern sollten, wurden immer wieder diskutiert, da private Interessen vorgebracht wurden, die aus Sicht der Antragsteller nicht ausreichend durch die Stadt Gütersloh berücksichtigt wurden. Zwar soll auch der Bebauungsplan Nr. 65/10 die privaten Interessen in gebotenem Maße berücksichtigen, jedoch sollen diese weiterhin in Abwägung mit den öffentlichen Interessen gebracht werden.

Die Erforderlichkeit der Planung wird insbesondere auch durch vorausgehende Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele begründet. In diesem Zusammenhang kann insbesondere eine Bezugnahme auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgen. Ein solches Konzept kommt im Hinblick auf die Planrechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine die Bauleitplanung unterstützende Bedeutung zu. Einem gemeindlichen Planungskonzept kann andererseits, wie sich aus der Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergibt, lediglich die Bedeutung eines im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigenden Belangs beigemessen werden. Hierdurch entsteht keine Bindung der Gemeinde an die Vorgaben eines solchen Konzeptes. Im Rahmen der konkreten Abwägung kann es vielmehr geboten sein, das Planungskonzept im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen.

Die Stadt Gütersloh kann sich als Grundlage ihrer Planung auf eine hinreichend schlüssige städtebauliche Konzeption stützen.

Für das Stadtgebiet der Stadt Gütersloh liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Mai/August 2017 ein solch städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 65/10 wurde deutlich, dass zur Berücksichtigung der aktuellen Situation im Plangebiet eine Überprüfung und Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Mai/August 2017 vorzunehmen ist. Für den Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße und damit für das Plangebiet wurde deshalb eine 1. Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom November 2020 mit redaktioneller Änderung Juli 2021 erarbeitet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh aus 2017 definiert einen Entwicklungsrahmen und eine grundsätzliche Entwicklungsstrategie, die weiterhin Gültigkeit haben und auch in der 1. Teilfortschreibung übernommen wurden. Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 beschlossene Sortimentsliste behält ihre Gültigkeit und wird unverändert in diese 1. Teilfortschreibung übernommen. Die Aufstellung der Gütersloher Sortimentsliste und die Herstellung von Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung werden der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ weiterhin gerecht, da die räumlich abgegrenzten Standortlagen gemäß ihrer prospektiven Funktionszuweisung quantitativ und qualitativ gestärkt und profiliert werden. Es gilt auch weiterhin zu prüfen, in welchen Fällen das bestehende Planungsrecht an die formulierten Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen ist.

Als Grundlage für die Festsetzung des bestehenden SB-Warenhaus (inklusive Getränkemarkt) als Sondergebiet liegt ein Verträglichkeitsgutachten vom Dezember 2020 mit redaktioneller Änderung Juli 2021 vor. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sowie direkt außerhalb kann ausgeschlossen werden. Das Vorhabenareal wird als Bestands- Sondergebiet nach 6.5-7 LEP NRW festgesetzt. Da keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine geringfügige Erweiterung auf 7.200 m² VK +zulässig. Das Vorhaben fügt sich zudem in die Ausnahmemöglichkeiten des Grundsatz 4 b des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein (max. 10% bzw. <800m²).

Auch die verfolgte Zielsetzung, im Bereich des Gewerbegebietes die Ansiedlung produzierenden Gewerbes zu fördern, wird grundsätzlich zur städtebaulichen Rechtfertigung der Planung herangezogen. Die Absicht, das Gewerbegebiet in stärkerem Umfang ohne strukturelle Störungen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, ist grundsätzlich von der gesetzlichen Ermächtigung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gedeckt. Dieser Planung liegt somit eine nachvollziehbare Konzeption zugrunde. Es ist nicht gegeben, dass die Planungsziele nur vorgeschoben worden sind, um eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verschleiern.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65/6 für eine **Sicherung der Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe sowie eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** nicht mehr ausreichend sind, da weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten genehmigt werden mussten. Ziel der Planung ist, vorhandene Baurechte im Bestandschutz weitestgehend bestehen zu lassen und Einschränkungen lediglich für Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen vorzusehen. Im Gewerbegebiet 1 (GE1) erfolgt somit u.a. ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen bzw. im Gewerbegebiet 2 (GE2) sollen teilweise lediglich Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, um neben einer Stärkung der Innenstadt die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet zu stärken. Im Bereich des SB-Warenhauses soll eine Steuerung über ein Sondergebiet erfolgen.

Ein Planerfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um einerseits negative städtebauliche Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO auf die Innenstadt, die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung so weit wie möglich zu vermeiden, andererseits den Belangen der Wirtschaft nach Sicherung bestehender Betriebsstandorte, Nutzungsflexibilität und angemessener Erweiterung gerecht zu werden.

I.3. Bisherige Steuerung des städtebaulichen Ziels

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Wenn aus dem weit reichenden Spektrum der in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen mit Einzelhandelsbetrieben lediglich eine einzige Nutzungsart ausgeschlossen wird, hat dies nicht etwa zur Folge, dass damit die Leitfunktionen dieser Gebietsarten wesentlich beeinträchtigt werden. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Nutzungen, die gerade nicht dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das betreffende Baugebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann.

Wie bei der ursprünglichen Ausweisung der von der Änderung betroffenen Gewerbegebiete ersichtlich, hat die Stadt sich an der genannten Leitfunktion solcher Baugebiete orientiert. Aus den Begründungen der Urfassungen der Bebauungspläne Nr. 65, 1. Änderung Nr. 65, Nr. 65/5 sowie Nr. 65/6 folgt, dass diese sich seinerzeit und immer erneut maßgeblich davon haben leiten lassen, das betroffene **Areal „den örtlichen Gegebenheiten entsprechend“ als Gewerbegebiete auszuweisen.**

So wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 bereits das Ziel definiert: „Die Sanierung von gewerblichen Insellagen sowie der angestrebte Strukturwandel machen es erforderlich, neue in großen Flächen zusammenhängende Gewerbegebiete auszuweisen. Außerdem sollen diese gewerblichen Bauflächen für die Umsetzung von Betrieben aus dem Stadtzentrum und den Wohngebieten dienen.“

Diese freiwerdenden Flächen könnten dann wichtigen Versorgungs- und Gemeindebedarfseinrichtungen sowie Wohnzecken zugeführt werden.“ Diese Begründung macht deutlich, dass die festgesetzten Gewerbegebiete - wie seinerzeit üblich - für gewerbegebietstypische Nutzungen genutzt werden sollten, somit für das produzierende und artverwandte Gewerbe. Bereits hieraus ergibt sich, dass die seinerzeit festgesetzten Gewerbegebiete gerade nicht - jedenfalls nicht schwerpunktmäßig - für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen waren, sondern dass letztere sich vielmehr in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Kerngebieten konzentrieren sollten.

Die bereits in der Baunutzungsverordnung 1968 enthaltene Regelung des § 11 Abs. 3 für die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben hat die bei ihrer Einführung erhoffte Wirkung nicht entfalten können. Die Ansiedlung von Verbrauchermärkten entzog sich vielfach der Kontrolle durch die Planung, weil der maßgebliche Begriff „der übergemeindlichen Versorgung dienend“ als Kriterium für die Erforderlichkeit der Planung insbesondere wegen der kommunalen Gebietsreform kaum noch zutraf. Die Vielzahl der ungeplant entstandenen großflächigen Einkaufsgelegenheiten außerhalb der gemeindlichen Zentren hat – abgesehen von Wettbewerbskämpfen im Handel – zu nachteiligen städtebaulichen Folgen in Bezug auf die Zentren und das zentralörtliche Gliederungssystem geführt; eine Unterversorgung nichtmotorisierter Bevölkerungskreise durch Geschäftsaufgaben in den Zentren der Gemeinden ist die Folge gewesen.

Um die Ansiedlung großflächiger Einkaufsgelegenheiten planungsrechtlich zu kontrollieren und zu steuern, mussten neue Kriterien für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung entwickelt werden. Aus rechtssystematischen Gründen durch mangelnde Ermächtigungsgrundlagen schieden wirtschaftliche Gesichtspunkte, vor allem solche des Wettbewerbs, aus. Somit kamen nur bodenrelevante Kriterien in Betracht. Die 1977 novellierte Vorschrift enthält eine Begriffsbestimmung, die nach damaliger Erkenntnis alle in Frage kommenden Betriebsformen des Handels erfasst, und nennt als Kriterien für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung „nicht nur unwesentliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen“ der Betriebe. Bei Erfüllung dieser Voraussetzungen sind solche Betriebe – außer in Kerngebieten – nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und damit in allen anderen Baugebieten unzulässig. Zur Erleichterung der Auslegung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe im Baugenehmigungsverfahren ist als Vermutungsgrenze eine Kenngröße von 1.500 m² Geschossfläche eingeführt worden, bei deren Überschreitung „Auswirkungen“ anzunehmen sind. Diese Kenngröße wurde in der 3. ÄndVO 1986 auf 1.200 m² reduziert. Die 1. ergänzende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gewerbegebiet Wiedenbrücker Straße“ wurde am 07.09.1981 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 65/5 wurde am 08.07.1993 rechtsverbindlich und erklärte Geschäftsgebäude, Einkaufszentren sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den letzten Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise einer aufgeführten Liste entsprach, für unzulässig. Unbeschadet dieser Regelung konnten sonstige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ein schmales oder sperriges Warensortiment umfassen und negative städtebauliche Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten war. Großflächige Einzelhandelsbetriebe konnten als besondere atypische Fälle mit begrenzten Sortimentsabgrenzungen zugelassen werden, wenn negative und städtebauliche Auswirkungen i. d. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten waren. Der Bebauungsplan schloss somit Einzelhandelsnutzungen nicht vollständig aus, sondern ermöglichte bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme i.S. des § 31 Abs. 1 BauGB.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 65/6 (Blatt 1 und Blatt 2) „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße / Alter Westring“ wurde am 24.03.2003 rechtsverbindlich. Hier erfolgt im Wesentlichen Festschreibung des Bestandes mit Veränderungsmöglichkeiten auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Einzelhandelsnutzungen (ohne Autohandel) sind als grundsätzlich unzulässig festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO werden einzelne Bestimmungen zur Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe getroffen. Unter Punkt 1.1.2. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 65/6 werden die zulässigen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit ihren Kernsortimenten festgesetzt. Erdgeschossige Erweiterungen dieser Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Waren ohne Sortimente der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 (ohne Teppiche) sind allgemein zulässig, sofern das jeweilige Betriebsgrundstück durch Gebäude und Stellplatzanlagen nicht überschritten wird.

Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW:

Teil A:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtischen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

1. *Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation*
2. *Kunst / Antiquitäten*
3. *Baby- / Kinderartikel*
4. *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
5. *Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren*
6. *Foto / Optik*
7. *Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*
8. *Musikalienhandel*
9. *Uhren / Schmuck*
10. *Spielwaren, Sportartikel*

Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen

1. *Lebensmittel, Getränke*
2. *Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*

Teil B:

1. *Teppiche (ohne Teppichboden)*
2. *Blumen*
3. *Campingartikel*
4. *Fahrräder und Zubehör, Mofas*
5. *Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*

MBI. NW. 1996 S. 922

Bauliche Änderungen für die unter Punkt 1.1.2. aufgezählten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig, Nutzungsänderungen in Form von Änderungen des vorhandenen Kernsortiments in ein anderes Kernsortiment der Anlage 1 dagegen unzulässig. Sortimente der Anlage 1 sind zur Ergänzung des Angebotes als Randsortiment zugelassen, soweit sie dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sind und sich deutlich unterordnen.

Abweichend von diesen Regelungen ist eine erdgeschossige Erweiterung der vorhandenen Ladenzone mit ALDI-Markt, Schuhmarkt und Frischemarkt auf dem Grundstück Hans-Böckler-Straße 32 (Flurstück 634) bis zu max. 700m² Verkaufsfläche pro vorgenanntem Laden zulässig. Die Erweiterung ist auf die vorhandene „Gewerbehalle 6“ und auf die in Richtung Bahndamm projektierte Anschluss- „Gewerbehalle 5“ auf dem Grundstück 634 be-

grenzt. Ausnahmen im geringen Umfang können zugelassen werden. Zur sachlichen Ergänzung des vorhandenen Kernsortiments- Lebensmittel und Getränke- des ALDI Lebensmittelmarktes sind Drogerie-, Kosmetik,- und Haushaltswaren als Randsortimente im o.a. Sinne allgemein zulässig; sonstige Sortimente der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 können als Nebensortimente bis zu max. 10% der Verkaufsfläche als Ausnahme zugelassen werden.

Die übrigen Regelungen der Ziffer 1.1.2 gelten fort.

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind erdgeschossige Erweiterungen und Nutzungsänderungen des vorhandenen, großflächigen SB-Warenhauses Hans-Böckler –Straße 14 (Flurstück 723) allgemein zulässig. Eine Erweiterung über das Flurstück 723 hinaus ist unzulässig. Alle diesem Betrieb dienenden Stellplätze sollen ebenerdig auf diesem Flurstück nachgewiesen werden. Bauliche Änderungen sind allgemein zulässig, Erneuerungen unzulässig.

Abweichend von den vorstehenden Regelungen können Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes bis zu 100m² Verkaufsfläche zum Verkauf der auf den jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Waren zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind nur als Tanzlokale und Betriebe ähnlicher Art zulässig.

I.4. Steuerung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Die **Regelung des Bestandsschutzes** von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65/6 wird mit Bezug auf das Urteil „VGH München, Urt. v. 4.8.2017 – 15 N 15.1713“ jedoch in Frage gestellt.

§ 1 BauNVO erlaubt es den Gemeinden, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher oder sonstiger Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese Anlagen bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären. Dabei muss gem. § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Macht eine Kommune von dem Instrument des § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch, so bedeutet dies, dass der Betriebsinhaber nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten vorliebnehmen muss, die ihm sonst nur im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes verbleiben und die sich im Wesentlichen in Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen erschöpfen, sondern dass er je nach der Reichweite der getroffenen Regelung in die Lage versetzt wird, weiterhin Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorzunehmen. Vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Charakter des festgesetzten Gebiets an sich fremd sind.

Die **Ausführung im Urteil („VGH München, Urt. v. 4.8.2017 – 15 N 15.1713“)**, dass die eindeutige Bezugnahme sowohl im Satzungstext als auch in der Begründung des beklagten Bebauungsplanes auf § 1 Abs. 10 BauGB sowie das in der Planbegründung wiederholt hervorgehobene Ziel, den vorhandenen Betrieben neben der Gewährleistung von Bestandsschutz auch Entwicklungspotenziale zu eröffnen, lässt nur den Schluss zu, dass eine Regelung getroffen werden sollte, die sicherstellen sollte, dass im Bereich des „GE 3“ (Angabe des Gebietes im Urteil) Nutzungen auch dann nicht ausgeschlossen sind, wenn diese nicht mehr von einer Gewerbeausweisung (§ 8 BauNVO) gedeckt sind. Hierfür spricht auch, dass laut der Planbegründung dem vorhandenen Betrieb auch bei einer möglichen Genehmigungspflicht nach dem BImSchG keine Hürden aufgebaut werden sollten. Weil § 1 Abs. 10 BauNVO nur anwendbar ist, wenn Anlagen bei hypothetischer Zulässigkeitsprüfung im Falle der Festsetzung eines bestimmten Plangebietes – hier eines Gewerbegebietes („GE“) – ma-

teriell unzulässig wären bzw. werden würden, ist die ausdrücklich auf § 1 Abs. 10 BauNVO gestützte Festsetzung mithin dahingehend auszulegen, dass eine Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung der bestehenden Anlagen im gesamten Gebiet „GE 3“ auch dann hinsichtlich der Nutzungsart zulässig sein soll, wenn der Betrieb – solange es bei der Betriebsart „Getreidemühle“ bleibt – einen industriegebietstypischen Grad aufweist, der nicht mehr von der Gewerbegebietsfestsetzung (§ 8 BauNVO) abgedeckt und daher an sich nur in einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO) zulässig wäre.

Hier handelt es sich um eine zu großzügige Festsetzung zugunsten des bestehenden Betriebs im vorgesehenen „GE 3“, die von der Festsetzungsermächtigung in § 1 Abs. 10 BauNVO nicht mehr gedeckt ist.

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht Abweichungen von den Grundaussagen in den §§ 2 ff. BauNVO für eine anlagenbezogene Planung im Sinne einer Einzelfallregelung. Die Regelung bietet lediglich die Rechtsgrundlage für einen erweiterten „Bestandsschutz für Fremdkörper“ in einem im Übrigen andersartigen Baugebiet. Die Regelungsermächtigung setzt daher voraus, dass die Anlagen, zu deren Absicherung erweiternde bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, innerhalb des jeweiligen Baugebiets keine die städtebauliche Situation beherrschende Größe aufweisen. Andernfalls käme den nach den Baugebietsfestsetzungen gem. §§ 2 ff. BauNVO allgemein zulässigen Anlagen keine prägende Wirkung mehr zu, so dass diese Festsetzungen weitgehend leerzulaufen drohten.

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht nur Sonderregelungen für solche baulichen Anlagen, die im Verhältnis zur Größe des Baugebiets kleinere „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang darstellen. Es darf sich bei den von einer „Fremdkörperfestsetzung“ betroffenen Anlagen nur um einzelne Objekte handeln, die auch flächenmäßig im Verhältnis zum gesamten Baugebiet lediglich von geringer Ausdehnung sind.

Die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen. Größere Industrie- und Gewerbekomplexe dürfen über § 1 Abs. 10 BauNVO hingegen nicht reglementiert werden; hier bedarf es der Festsetzung eines entsprechenden Baugebiets.

§ 1 Abs. 10 BauNVO darf im Ergebnis nicht als ein Instrument benutzt werden, um dem an sich festgesetzten Baugebiet i.S. von §§ 2 ff. BauNVO ein Gepräge zu verleihen, nach dem sich der betroffene Bereich in Wahrheit als ein anderes Baugebiet darstellt. Genau das ist aber im Urteil vom 04.08.2017 hier -15 N 15.1713- der Fall: Denn in der Sache führt die Festsetzung dazu, dass sich der Betrieb unter der Bedingung, dass es bei der Betriebsart „Getreidemühle“ bleibt, so entwickeln darf, als sei dort ein Industriegebiet festgesetzt worden. Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 65/6 nicht zu. Durch die Steuerung durch § 1 Abs. 10 BauNVO werden zwar die Einzelhandelsnutzungen teilweise im Bestand gesichert, sie wären jedoch ohne Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig. **Eine Notwendigkeit zur Festsetzung eines anderen Baugebietes gemäß §§ 2 ff BauNVO ergibt sich hierdurch jedoch nicht.**

Ähnlich verhält es sich im **Urteil „OVG Münster vom 28.06.2007 7 D 59/06“**. Für einen Bereich innerhalb eines Bebauungsplanes, der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen ist und eine Schreinerei sichern soll, ist folgende Regelung getroffen worden: „Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Schreinereibetriebs allgemein zulässig, soweit die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts an den nächst gelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden.“ Diese Festsetzung ist von § 1 Abs. 10 BauNVO nicht gedeckt. Zwar ist das hier festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet „überwiegend bebaut“ i. S. von § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO. Diese Vorschrift lässt es jedoch lediglich zu, Sonderregelungen für „bestimmte vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen“ zu treffen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in dem betreffenden Gebiet an sich unzulässig wären; nach Satz 2 der genannten Vorschrift muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets „in seinen übr-

gen Teilen gewahrt bleiben“. § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht damit nur Sonderregelungen für solche baulichen Anlagen, die im Verhältnis zur Größe des Baugebiets kleinere „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang darstellen. Die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen. Davon kann bei der dem Urteil zu Grunde liegenden Planung keine Rede sein. Bei der von der Sonderregelung erfassten Schreinerei handelt es sich um den einzigen Betrieb, sogar um die einzige bauliche Anlage in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet. Dieses ist auch isoliert für sich ausgewiesen und bildet nicht etwa den Bestandteil eines größeren, in sich gegliederten Gewerbegebiets.

Der amtliche Leitsatz des Urteils, **OVG Münster 19.05.2015 -10 D 115/12 NE** lautet:

„1. Eine Festsetzung nach § 1 X 1 BauNVO setzt voraus, dass die Anlagen, für die ein derart erweiterter Bestandschutz zugelassen werden soll, im Bebauungsplan oder zumindest in der Planbegründung konkret benannt werden und dass sie innerhalb des jeweiligen Baugebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe aufweisen.“

Im Urteil wird erläutert, die getroffene Bestandsschutzregelung sei nicht von § 1 Abs. 10 BauNVO gedeckt ist. Dieser Vorschrift lasse nur Sonderregelungen für kleinere Einsprengsel mit geringem Flächenumfang zu. Die Anlagen, zu deren Absicherung erweiternde bestandsichernde Festsetzungen getroffen würden, dürfen innerhalb des jeweiligen Baugebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe aufweisen.

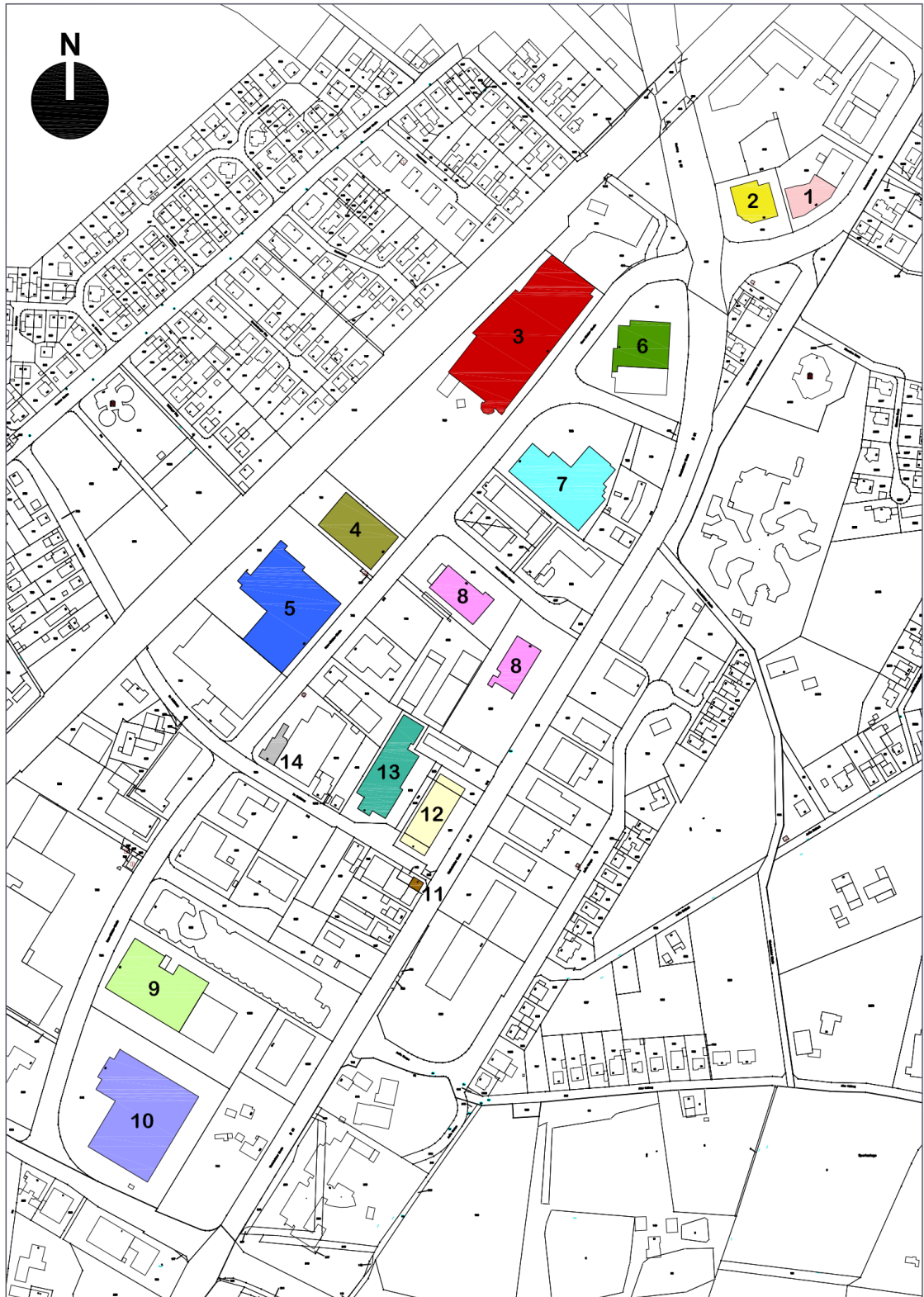
In der folgenden Übersicht werden die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/6 angesiedelten Einzelhandelsbetriebe aufgelistet. Auch wenn die Anzahl von 14 Einzelnutzungen nicht als gering anzusehen ist, schaffen diese Nutzungen jedoch keine Notwendigkeit zur Ausweisung eines anderen Baugebietes gemäß §§ 2 ff BauNVO. Auch ist durch die angesiedelten Einzelnutzungen keine ausschließliche Nutzung als Einzelhandelsstandort gegeben.

Entwurf für 2. Offenlage 2023

Einzelhandelsbetriebe, die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 65/6 aufgeführt sind.

1 Wiedenbrücker Straße 54	
Flurstück 636	
Teppiche	○
2 Wiedenbrücker Straße 56	
Flurstück 635	
Schuhe	△
3 Hans-Böckler-Straße 14	
Flurstück 723	
Supermarkt (Marktkauf)	□
erdgeschossige Erweiterungen und Nutzungsänderungen des vorhandenen großflächigen SB-Warenhauses	
4 Hans-Böckler-Straße 28	
Flurstück 751	
Getränke	□
5 Hans-Böckler-Straße 32	
Flurstück 766	
Bekleidung (Modemarkt)	erdgeschossige Erweiterung bis zu max. 700m²
Schuhe	Verkaufsfläche pro Laden
Lebensmittel und Getränke (Aldi)	
Frischemarkt (Fleischerei, Pizzeria, Bäcker)	
6 Hans-Böckler-Straße 3	
Flurstück 461	
Farben u. Tapeten, Bodenbeläge u. Teppiche, Gardinen u. Heimtextilien	○
Gartenmöbel u. Spielgeräte	○
7 Hans-Böckler-Straße 15	
Flurstück 725	
Camping u. Spielgeräte, Fahrräder u. Autozubehör	○
Elektrogeräte	△
8 Hans-Böckler-Straße 25/27	
Flurstücke 640, 641, 330	
Baubedarf u. Bauelemente	○
9 Hans-Böckler-Straße 55	
Flurstück 603	
Spielwaren	○
Gartenmöbel	△
10 Hans-Böckler-Straße 57	
Flurstück 542	
Bau- u. Heimwerkerbedarf (Baumarkt)	○
11 Im Heidkamp 1	
Flurstücke 145, 146	
Standuhren	△
12 Im Heidkamp 2	
Flurstück 291	
Industriebedarf	○
13 Im Heidkamp 8	
Flurstücke 287, 288	
Industriebedarf	○
14 Im Heidkamp 16	
Flurstück 625	
Motorradbekleidung und Motorradzubehör	○

- Nicht-Zentrenrelevant
- △ Zentrenrelevant
- Nahversorgungsrelevant



Einzelhandelsbetriebe

Da dennoch eine weitere Unsicherheit besteht, ob der Bebauungsplan Nr. 65/6 die erforderliche und gewünschte Rechtssicherheit bietet, soll der Bebauungsplan Nr. 65/10 das städtebauliche Ziel eines Gewerbegebietes sowie des Sonderstandortes abschließend sicherstellen.

II. Planverlauf

Zur Entwicklung der Bauflächen hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/10 sowie zur Einleitung des Änderungsverfahrens „13 Änderung des Flächennutzungsplanes“ (s DS-Nr. 238/2019) gefasst. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien am 31.08.2021 beschlossen (s DS-Nr.200/2021).

Der Beschluss zur 1. Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gütersloh wurde im Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.10.2019 (s DS-Nr. 251/2019) gefasst. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans 65/10 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien am 31.08.2021 beschlossen (s DS-Nr.351/2021). Die Abwägung der Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien am 27.09.2022 beschlossen (s DS-Nr.132/2022).

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie der 1. Offenlagebeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/10 sowie zur Einleitung des Änderungsverfahrens „13 Änderung des Flächennutzungsplanes“ wurde im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien am 27.09.2022 beschlossen (s DS-Nr.132/2022).

Mit Beschluss vom 30.09.2022 wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65/10 eine Veränderungssperre beschlossen (s DS-Nr. 329/2022).

III. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist bis auf wenige Restflächen vollständig bebaut.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Kernbereichs der Stadt Gütersloh am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt, in ca. 1,6 km Luftlinie Entfernung. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 36 ha.

Plangebietsgröße:	359.461 m ²
Gewerbegebiet:	255.453 m ²
Sondergebiet:	31.795 m ²
Verkehrsfläche:	48.738 m ²
Grünflächen:	23.375 m ²

Westlich des Plangebietes schließen hinter dem Bahndamm Wohngebiete für reine sowie allgemeine Wohnnutzungen an. Die Wohngebiete sind durch den Eisenbahnverkehr stark mit Lärm belastet. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP 2020) als Wohnbauflächen dargestellt und weitestgehend durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert.

Südlich des Plangebietes schließen Grünbereiche an, mit vereinzelt eingestreuter Bebauung. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP 2020) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nur für einen kleinen untergeordneten Bereich vor (Nr. 65/7) und setzt Gewerbeflächen fest.

Östlich der B 61 schließen sich Misch- und eingeschränkte Gewerbegebiete an, die durch den Bebauungsplan Nr. 67/1 festgesetzt sind. Nördlich davon sind Gemeinbedarfs-einrichtungen - Sonderschule und Sonderkindergarten – vorhanden. Im Eckbereich Wieden-

brücker Straße / Südring ist Wohnbebauung mit Grünbereichen vorhanden, die durch die Bebauungspläne Nr.86 sowie Nr. 152 gesichert sind. Diese Flächen sind entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nördlich des Plangebietes schließen Gewerbegebiete an, die durch den Bebauungsplan Nr. 250 gesichert sind. Westlich der Bahnflächen ist ein Sondergebiet für eine Einzelhandelsnutzung durch den Bebauungsplan Nr. 250/2 festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Rahmenbedingungen

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet beiderseits der Hans-Böckler-Straße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) und den Bereich des Alten Westrings als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Bereiche für die gewerblichen und industriellen Nutzungen (GIB) dienen der Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung neuer oder zu verlagernder - insbesondere emittierender - Gewerbe- und Industriebetriebe.

Tertiäre Nutzungen sollen nur in untergeordnetem Maße verwirklicht werden; das trifft insbesondere auch auf die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Im Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich (ASB), welcher dem Wohnen im umfassenden Sinne dient, kann ein wohnverträgliches Gewerbe in untergeordneter Größe ausgewiesen werden.

Nach dem derzeit noch gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld befindet sich das Vorhabenareal im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Der Regionalplan wird allerdings neu aufgestellt. Im Oktober 2020 wurde der Entwurf für den neuen Regionalplan beschlossen und anschließend offengelegt. Das Beteiligungsverfahren lief bis zum 31.03.2021. Nach bisherigem Zeitplan ist die Rechtskraft des neuen Regionalplans zwar erst im Jahr 2023 / 2024 zu erwarten, dennoch sind die darin enthaltenen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplanentwurf weist den bislang als GIB dargestellten Bereich an der Hans-Böckler-Straße neu als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Sich daraus entwickelnd, setzt der **Urbauungsplan Nr. 65 aus dem Jahre 1973** die damals weitgehend unbebauten Flächen beiderseits der heutigen Hans-Böckler-Straße als Gewerbegebiet (GE) fest. Gemäß § 8 BauNVO 1968 waren Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art allgemein zulässig; für großflächige Handelsbetriebe wie Einkaufszentren oder Verbrauchermärkte galt dies nur, sofern diese nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienten. **1981 begrenzte die „1. ergänzende Änderung der textlichen Festsetzungen“** auf der Grundlage der BauNVO 1977 die zulässige Größe von Einzelhandelsbetrieben auf max. 1.500 qm Geschoßfläche.

Der Ausschluss von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Nutzungsart i.S. der sog. Typenlehre war rechtlich noch nicht anerkannt; sie erfolgte daher nicht. **1993 greift die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65** diese zwischenzeitlich rechtlich anerkannte Möglichkeit auf. Wesentliches Ziel der 5. Änderung war neben Sicherung von Flächen für das verarbeitende oder dienstleistende Gewerbe die Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet durch Ausschluß bestimmter Warengruppen/Sortimente. Das vorhandene großflächige SB-Warenhaus "Marktkauf", Hans-Böckler-Straße 14, wurde nach § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 planungsrechtlich gesichert. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe wurden auf „Bestandsschutz“ gesetzt.

Da der Bebauungsplan Nr. 65/5 auf den Ursprungsplan von 1973 und auf die Übernahme von Festsetzungen der vorangegangenen Änderungen aufbaut, konnten bei so unterschiedlichen Sach- und Rechtslagen rechtserhebliche Mängel der Satzungen nicht gänzlich ausge-

geschlossen werden. Somit wurde durch die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/6 eine Steuerung durch einen konkreten Bestandsschutz angestrebt**. Auch diese Steuerung wird zwischenzeitlich rechtlich in Frage gestellt. Auf Grund aktueller Rechtsprechungen kann eine rechtsichere Steuerung der städtebaulichen Zielsetzung durch den § 1 Abs. 10 BauNVO im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65/6 nicht mehr gewährleistet werden.

Um weiterhin das bereits im Jahre 1973 angestrebte Ziel verfolgen zu können, bedarf es einer konkreteren Festsetzung und Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung, hier das Gewerbe zu stärken und zu sichern. **Somit soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65/10 das ursprüngliche Ziel weiterhin und rechtssicher angestrebt werden**. Um dieses Ziel zu erreichen, ergibt sich ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65/10 wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um auf Flächen im Bereich Hans-Böckler-Straße 14 die vorhandene Nutzung durch die Ausweisung eines Sondergebietes zu sichern.

Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße“ wird das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst (s. auch DS-Nr. 251/2019). Der Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe erfasst das gesamte Stadtgebiet und geht teilweise darüber hinaus. Ein erheblicher Teil des möglichen Umsatzpotentials des Siedlungsbereichs Kattenstroth im Lebensmittelbereich ist auf das Gewerbegebiet der Hans-Böckler-Straße ausgerichtet. Zudem liegt im Nahbereich des Alten Westringes der SB-Lebensmittelmarkt "Schenke". Im Ergebnis stellen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit ihrem Warenangebot und ihrer räumlichen Konzentration neben der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete einen attraktiven Einkaufsstandort für den PKW-orientierten Verbraucher dar. Durch Angebotsüberschneidungen mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt bzw. durch Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes in nahegelegenen Wohnsiedlungsbereichen i.V. mit dem allgemeinen Bedeutungsgewinn des PKW-gestützten Einkaufs liegt damit ein städtebaulicher Zielkonflikt vor.

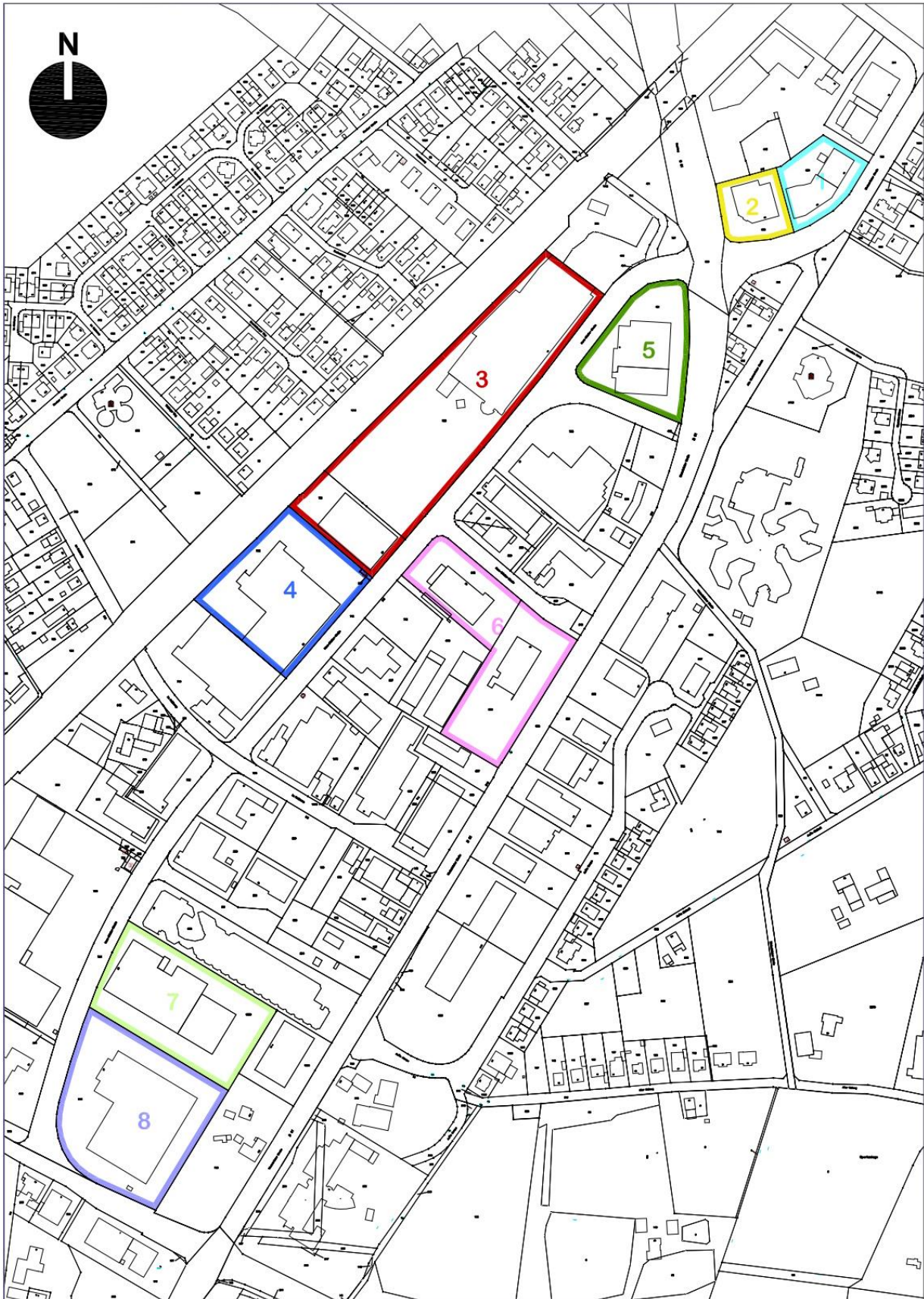
Verschiedene Arten von Gewerbe- und Handelsbetriebe sind in diesen Bereichen ansässig.

In der folgenden Übersicht werden die derzeit vorhandenen Verkaufsflächen im Plangebiet aufgeführt:

Verkaufsflächen, die derzeit im Bebauungsplan 65/10 vorhanden sind

1 Wiedenbrücker Straße 44 + 54	
Rickmann + Rehage	692m ²
Teppiche etc., die im Zusammenhang mit einem Raumausstatterbetrieb angeboten werden	○
2 Wiedenbrücker Straße 56	
Siemens Schuhcenter	717m ²
Schuhe	△
3 Hans-Böckler-Straße 14 / 28	
SB- Warenhaus	7.067m ²
inklusive Getränkemarkt (1000m ²)	
4 Hans-Böckler-Straße 32	
Schuhpark Facies	466m ²
Schuhe	△
Takko Textilmarkt	700m ²
Bekleidung	△
Aldi	1188m ²
Lebensmittel u. Getränke	□
5 Hans-Böckler- Straße 3	
Hammer Markt (Epke)	2.554m ²
Farben u. Tapeten, Bodenbeläge u. Teppiche, Gardinen u. Heimtextilien	○
6 Hans-Böckler-Straße 25/27	
Bussemas + Pollmeier	
Baubedarf u. Bauelemente	○ 994m ²
7 Hans-Böckler-Straße 55	
Toys World	
Spielwaren	△ 1.025m ²
Gartenmöbel	○
8 Hans-Böckler-Straße 57	
Hornbach Baumarkt	
Baubedarf u. Heimwerkerbedarf	○ 6.014m ²
21.417m²	

- Nicht-Zentrenrelevant
- △ Zentrenrelevant
- Nahversorgungsrelevant



Derzeit beträgt die Gesamt-Verkaufsfläche im Plangebiet ca. 21.417 m²
Auf den Grundstücken „Im Heidkamp 1“, „Im Heidkamp 2“, „Im Heidkamp 8“ und
„Im Heidkamp 16“ sowie Hans-Böckler-Straße 15 wurden die Verkaufsflächen aufgegeben.

V. Inhalt des Planes

V.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich für einen untergeordneten Teilbereich wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt um den Einzelhandel im Gebiet zu steuern. Zusätzlich erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete.

V.2. Rahmenbedingungen zur Art der baulichen Nutzung

V.2.1. Wechselwirkung Gewerbegebiete / zentrale Versorgungsbereiche

Berücksichtigung der Wechselwirkung von integrierten Standorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen auf ausgewiesene Gewerbegebiete.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten begründet. So liegt die mindest-optimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei rund 1.500 m², bei Discountern häufig bei etwa 1.000m². Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat. Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer. **Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte städtebaulich ein wichtiger Aspekt** um dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien, von jungen und alten und Menschen mit Behinderungen ausreichend zu berücksichtigen. Die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen kann nur unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Zielsetzung erreicht werden. Ein abwandern von Einzelhandelsbetrieben aus den zentralen Versorgungsbereichen hinein in die Gewerbegebiete, die vor allem aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt, schwächt die Nahversorgung der jeweiligen Ortsteile und belegt Flächen der Gewerbegebiete die somit nicht mehr für die Ansiedlung einer bedarfsorientierten Gewerbeentwicklung zu Verfügung stehen. Zusätzlich schwächen die dann im Gewerbegebiet angesiedelten Einzelhandelsbetriebe, durch ihre Größe und der meist verkehrlich guten Anbindung, die Ansiedlung neuer Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen.

V.2.2. Wechselwirkung Gewerbegebiete / Innenstadtbereich

Darüber hinaus ist der Hauptstandort der Versorgung der Bevölkerung von Gütersloh die Innenstadt bzw. sollte es sein. Sie ist zugleich zentraler Versorgungsbereich und Handelsstandort für den ihr im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zugeordneten Mittelbereich. Der zentrale Bereich der Innenstadt erfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Straßenzug Blessenstätte / Kirchstraße, der Bundesbahnlinie, der Friedrich-Ebert-Straße, der Bismarckstraße sowie dem Straßenzug Barkeystraße / Prinzenstraße. Zentrale Infrastruktureinrichtungen wie Stadthalle, Theater, Bibliothek, Amtsgericht, Allgemeinbildende Schulen, Berufs- und Berufsfachschulen, Volkshochschule, Altenzentrum, Kaufhäuser, Fachgeschäfte für den mittel- oder langfristigen Bedarf, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe haben in der Innenstadt ihren Standort. Die Attraktivität der Innenstadt beruht neben ihrer Übersichtlichkeit entscheidend auf der vorgenannten Funktionsviel-

falt in Verbindung mit einer Mischung von Einzelhandelsnutzungen, die eine hohe Kopplungsaffinität aufweisen. Gestützt wird die Attraktivität durch eine angemessene bauliche und funktionale Dichte sowie auf eine angemessene Frequenz von Passanten. Gerade in der Innenstadt mit der ihr eigenen Einzelhandels-Agglomeration kommt die Zentren bildende Kraft des Einzelhandels und ihre Bedeutung für die materielle Gesamtversorgung der Bevölkerung überzeugend zum Ausdruck.

Städtebauliche negative Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich ergeben sich dann, wenn dieser Bereich durch Kaufkraftumschichtungen in seinen Versorgungsaufgaben beeinträchtigt wird. Die zentrale Gefahr besteht darin, dass aufgrund der starken Kaufkraftbildung großflächige Einzelhandelsbetriebe, in stadträumlich-peripheren Gewerbegebieten ein Warensortiment anbieten, welches üblicherweise in der Innenstadt angeboten oder nachgefragt wird. Hierbei handelt es sich um Einzelhandelsbranchen mit relativ hoher Kopplungsaffinität, wie Textilien/Bekleidung, Schuhe, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren/Schmuck, Spielwaren, aber auch Nahrungsmittel, Drogerie-/Pharmazieartikel, Waren der Unterhaltungselektronik. Eine wesentliche Gefahr besteht auch, wenn Niveau und Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt mit ihren tiefgestaffelten Warenangeboten absinken, mittelständische Fachbetriebe verdrängt werden, das Angebot verflacht oder eine Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Die Angebotsvielfalt ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Versorgungsaufgaben als Mittelzentrum. Ohne Funktion als Agglomerationspunkt der Einzelhandelsbetriebe ist die Existenzfähigkeit der Innenstadt als Hauptzentrum nicht mehr gewährleistet. Diese Funktion ist gefährdet, wenn aufgrund der hohen Attraktivität der Gewerbegebiete u.a. „Hans-Böckler-Straße“ als Einkaufsbereiche die Ausdehnung der Einzelhandelsflächen im Plangebiet voranschreitet. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung mit einem nahversorgungsrelevanten sowie zentrenelevanten Warenangebot.

V.3. Steuerungsmöglichkeiten zur Art der baulichen Nutzung

V.3.1. Ausschluss Nutzungen im Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. **Gewerbegebiete gemäß § 8 vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.**

Zulässig sind somit grundsätzlich, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden. **Soll ein Ausschluss bestimmter Nutzungen erfolgen ist wesentlich, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.** Darüber hinaus muss jeder Ausschuss bestimmter Nutzungen städtebaulich begründet sein. Nur Art und Gewicht dieser Gründe können sich unterscheiden. Insbesondere muss jede auf § 1 Abs. 5 oder Abs. 9 BauNVO gestützte Planung mit Argumenten begründet werden, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben und die geeignet sind, die jeweilige Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen zu tragen.

V.3.2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet

Vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO. Wenn nunmehr Einzelhandelsnutzungen verstärkt in die ausgewiesenen Gewerbegebiete hineindrängen, wie die Voranfragen verdeutlichen, die u.a. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/10 sind, wird auf kein anderes Konzept zurückgegriffen, als das, welches bereits Gegenstand der Urfassungen der Planung waren, nämlich die Orientierung der ausgewiesenen Gewerbegebiete an dem bereits genannten Leitbild der BauNVO für eben diese Baugebiete. Die Grundzüge der mit der Urfassung des Plans verfolgten Planung werden durch den in den Jahren immer wieder strittigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht - negativ - tangiert, sondern sogar bekräftigt und konsequent fortgeführt.

Der vorstehenden Wertung steht nicht entgegen, mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werde den Eigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke die wirtschaftlich interessanteste Nutzungsart genommen. Dies mag in der aktuell gegebenen wirtschaftlichen Lage ggf. sogar zutreffen. Es ändert jedoch nichts daran, dass Einzelhandelsbetriebe nur eine der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungsarten ausmachen und das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang erhalten bleibt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten, auf die es bei der Bauleitplanung allein ankommt, ist der hier vorgenommene Ausschluss des Einzelhandels nur von geringem und sogar eher positivem Gewicht. Die gemeindliche Bauleitplanung hat die Grundzüge ihrer städtebaulichen Planungen demgegenüber nicht daran auszurichten, den betroffenen Grundeigentümern die aus ihrer subjektiven Sicht lukrativste Verwertungsmöglichkeit des Grundeigentums ungeschmälert zu erhalten.

Der festgesetzte generelle Einzelhandelsausschluss wird auf zwei Aspekte gestützt: Zum einen wird der Einzelhandelsausschluss „zum Schutz der umliegenden Nahversorgungsgebiete und des Innenstadtzentrums“ getroffen, zum anderen soll der Einzelhandelsausschluss der „Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze und der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes“ dienen. Beides sind legitime Zielsetzungen, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur städtebaulichen Rechtfertigung von Steuerungen des Einzelhandels durch die gemeindliche Bauleitplanung angeführt werden können.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört die Entscheidung, in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellt. Ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen, ist es unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB nicht verwehrt, ein Gewerbegebiet unter Ausschluss dieses Nutzungstyps festzusetzen. Ergibt sich die Einschätzung, dass sich in einem ohne nähere Maßgaben ausgewiesenen Gewerbegebiet deshalb eine Fehlentwicklung abzeichnet, weil Einzelhandelsbetriebe dem produzierenden Gewerbe den Rang ablaufen, hindert § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinde nicht daran, sich nachträglich des Instrumentariums zu bedienen, das § 1 Abs. 5 BauNVO zur Sicherung einer standortangemessenen Nutzungsstruktur bereithält.

Grundsätzlich legitim ist auch die Zielsetzung, Einzelhandel in den hier betroffenen Gewerbegebieten auszuschließen, um im weiteren Umfeld vorhandene Nahversorgungsgebiete und das Innenstadtzentrum zu schützen. So kann eine Gemeinde für innerstädtische Randlagen Einzelhandelsbeschränkungen beschließen, um Zentren zu stärken. Dabei ist sie nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Kernzone bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefähr-

det werden. Über die bloße Erhaltungsfunktion der Innenstadt hinaus kann die Gemeinde auch deren Stärkung und eine Verbesserung ihrer Attraktivität anstreben.

Nichts anderes ist beabsichtigt. Für die im Bebauungsplan Nr. 65/10 festgesetzten Gewerbegebiete zeichnete sich ab, dass sich Einzelhandelsnutzungen - hier sogar in besonders umfangreichen Dimensionen - ansiedeln und sich so das betreffende Gebiet, wie vielerorts feststellbar, zumindest in wesentlichen Teilbereichen nach und nach von einem „klassischen“ Gewerbegebiet zu einer Einzelhandelsagglomeration umstrukturiert. Dieser Entwicklung soll im bereits angesprochenen Interesse einer Wahrung des städtebaulichen Leitbilds der hier betroffenen Bereiche mit einem - grundsätzlich - generellen Einzelhandelsausschluss entgegengetreten werden. Dies ist auch mit den Zielen einer Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze und einer Sicherung der Zweckbestimmung des Gebiets als Gewerbegebiet begründet.

Die Möglichkeit eines festgesetzten Einzelhandelsausschlusses wird auch nicht durch eine mögliche **Sonderregelung** in Frage gestellt. Soweit von dem **Einzelhandelsausschluss** **solche Verkaufsstellen ausgenommen werden, die in funktionalem und räumlichem also unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und baulich untergeordnet sind**, erfasst diese von § 1 Abs. 9 BauNVO gedeckte Sonderregelung bei verständiger Würdigung nur solche Verkaufsstellen, in denen im jeweiligen Betrieb selbst produzierte bzw. zumindest verarbeitete Waren verkauft werden. Diese Sonderregelung ist damit sogar geeignet, die Plangebiete als Standorte des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem (untergeordnetem) Umfang eigene Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten.

V.3.3. Steuerung von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme im Gewerbegebiet

Steuerung von **Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme** gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO. Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Wie bei der ursprünglichen Ausweisung der von der Änderung betroffenen Gewerbegebiete ersichtlich, hat die Stadt sich an der genannten Leitfunktion solcher Baugebiete orientiert. Aus der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans Nr. 65/6 folgt, dass diese sich seinerzeit maßgeblich davon hat leiten lassen, das betroffene Areal solle „den örtlichen Gegebenheiten entsprechend“ als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 65 von 1973 macht deutlich, dass die Gewerbegebiete - wie seinerzeit üblich - für gewerbegebietstypische Nutzungen genutzt wurden und weiter genutzt werden sollten und somit für das produzierende und artverwandte Gewerbe.

Dennoch haben sich mit der Zeit Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, die zwar dem Grundsatz, hier keine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen, entgegenstehen, die jedoch mit Bezug auf deren **Sortimente keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Innenstadt befürchten lassen**. Hier sind für die Beurteilung einer Beeinträchtigung jedoch das jeweilige Warensortiment sowie die jeweilige Verkaufsfläche wesentlich. Sollen langfristig und abschließend Einwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Innenstadt vermieden werden, sind Rahmenbedingungen und Begrenzungen vorzugeben. Hier ist eine wesentliche **Grundlage die Gütersloher Sortimentsliste**, die die Waren nach „zentrenrelevanten“ sowie „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten gliedert.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es Einzelhandelsnutzungen je nach Struktur des Plangebietes (GE 1 = „Gewerbegebiet südlich vom Westring“, GE 2 = „Gebiet östlich vom Westring“, SO Großflächiger Einzelhandel = „Standort des vorhandenen SB- Warenhauses

Marktkauf“) zu steuern, um die Attraktivität der Innenstadt zu stärken. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen keine Einzelhandelsnutzungen entstehen, die relevant für die Funktion der Innenstadt sind. Zur Umsetzung dieses Anliegens sollen durch textliche Festsetzungen im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gesteuert werden. Somit werden im GE 2 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen, wenn städtebauliche Gründe die Berücksichtigung konkret genannter „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten nicht entgegenstehen.

Und im GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe die in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist, zulässig. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Solche Festsetzungen zur weitergehenden Differenzierung in Form der Beschränkung auf einzelne Unterarten dieser Nutzung sind im Rahmen der Bauleitplanung zulässig.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis § 9 BauNVO sowie § 13 und § 13 a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Vorausgesetzt ist hier, dass besondere städtebauliche Gründe diese Festsetzung rechtfertigen. Diese liegen hier unter Abwägung der einzelnen Standortbedingungen und der zu erwartenden Beeinträchtigung des Stadtgefüges durchaus vor.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können **im Bebauungsplan somit einzelne der Nutzungen ausgeschlossen werden**, die unter einer Nummer einer Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung zusammengefasst sind. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht demgegenüber Differenzierungen, die noch weitergehen. Die Vorschrift gestattet es, mit planerischen Festsetzungen einzelne Unterarten von Nutzungen zu erfassen, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat. Ziel der Vorschrift ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer Feingliederung unterwerfen zu können, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Die Planungsfreiheit der Gemeinde ist dadurch begrenzt, dass sich diese weitergehende Differenzierung auf bestimmte Anlagentypen beziehen muss. Ausgeschlossen werden können nur Nutzungsarten, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. Der § 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet der Gemeinde hingegen keine Befugnis, neue Nutzungsarten zu erfinden. Ein auf Branchen bezogenes Hauptsortiment ist danach grundsätzlich geeignet, eine Nutzungsunterart darzustellen. Einzelhandelsgeschäfte bestimmter Branchen stellen Nutzungsunterarten im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar.

Jede Bauleitplanung muss städtebaulich begründet sein. Nur Art und Gewicht dieser Gründe können sich unterscheiden. Insbesondere muss jede auf § 1 Abs. 5 oder Abs. 9 BauNVO gestützte Planung mit Argumenten begründet werden, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben und die geeignet sind, die jeweilige Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen zu tragen. Das „besondere“ an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendiger Weise darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu Absatz 5 zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit „besonderen“ städtebaulichen Gründen gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.

Ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten, mit den Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnstandorten gefährdet, ist dies ein besonderer städtebaulicher Grund, der den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für Güter des täglichen Bedarfs in Gewerbegebieten rechtfertigen kann. Werden Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Größe großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Randlagen und an anderen nicht integrierten Standorten angesiedelt, können die Einkaufsströme dorthin verlagert werden, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten. Dadurch kann die Nahversorgung in den Wohnstandorten spürbar geschwächt werden. Häufen sich Einzelhandelsbetriebe in Randlagen, beeinträchtigen sie auch durch diese Entwicklung die Lebensfähigkeit gewachsener Stadtkerne und Stadtteilzentren. Dort bestehende Wirtschaftsstrukturen werden geschwächt, zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklung gestört.

Auf diese städtebaulichen Gründe wird der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in dem festgesetzten Gewerbegebiet gestützt. Eine weitere vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in den Gewerbegebieten am Ortsrand der Stadt Gütersloh wird sich auf die ortsnahe Versorgung in den Wohngebieten auswirken. Die Existenzbedingungen kleinerer, älterer, aber wohnungsnaher Läden wird weiter verschlechtert. Die Möglichkeit, moderne größere Läden zur ortsnahen Versorgung anzusiedeln, wird erschwert. Die Straßen werden zunehmend durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Hieran anknüpfend ist eine Beschränkung auf solche Branchen vorgesehen, die typischerweise für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich sind, oder aber typischerweise dazu beitragen, die Geschäftslagen in den Innenstädten und Stadtteilzentren zu stärken. Die Notwendigkeit, die ausgewiesenen Gewerbeflächen auch für Betriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten, ist hier ein wesentlicher Aspekt. Es soll eine sich abzeichnende Entwicklung verhindert werden, bei der diese Betriebe aus den für sie vorgesehenen Gewerbegebieten verdrängt werden. Dies ist ein legitimer städtebaulicher Grund, der eine weitergehende Feingliederung eines Gewerbegebiets rechtfertigt.

Eine Negativplanung liegt hier somit nicht vor, weil mit Hilfe der Gliederungsmöglichkeiten in § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Es handelt sich dabei zwar um negative Festsetzungen. Es ist aber anerkannt, dass positive Planungsziele nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen, etwa zur Abgrenzung und zur genaueren Beschreibung des Gewollten, festgesetzt werden können. Es ist deshalb bauplanungsrechtlich zulässig, in einem vorhandenen Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gründen eine Ausweitung von Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden.

V.3.4. Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist die Steuerung der Nahversorgung der Bevölkerung durch zentrale Versorgungsbereiche. Grundlage dafür ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh 2017. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten spielen eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte städtebaulich ein wichtiger Aspekt, um dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien, von jungen und alten und behinderten Menschen, ausreichend zu berücksichtigen. Die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen kann nur unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Zielsetzung erreicht werden.

Darüber hinaus ist der Hauptstandort der Versorgung der Bevölkerung von Gütersloh die Innenstadt. Sie ist zugleich zentraler Versorgungsbereich und Handelsstandort für den ihr im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zugeordneten Mittelbereich.

Städtebauliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich dann, wenn die Bereiche durch Kaufkraftumschichtungen in ihren Versorgungsaufgaben beeinträchtigt werden. Die zentrale Gefahr besteht darin, dass auf Grund der starken Kauf-

kraftbildung großflächige Einzelhandelsbetriebe in stadträumlich-peripheren Gewerbegebieten ein Warensortiment anbieten, welches üblicherweise in der Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereichen angeboten oder nachgefragt wird. Ohne Funktion als Agglomerationspunkt der Einzelhandelsbetriebe ist die Existenzfähigkeit der Innenstadt als Hauptzentrum nicht mehr gewährleistet. Diese Funktion ist gefährdet, wenn auf Grund der hohen Attraktivität des Gewerbegebietes Hans-Böckler-Straße als Einkaufsbereich die Ausdehnung der Einzelhandelsflächen sowie die Nachnutzung der vorhandenen Einzelhandelsflächen durch Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet voranschreitet. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung mit einem nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Warenangebot. Hier stellt insbesondere der vorhandene Standort des SB-Warenhauses einschließlich Getränkemarkt „Marktkauf“ eine wesentliche Problematik dar. Für den Standort (Flächengröße und Infrastruktur) können keine Alternativflächen im Stadtgebiet gefunden werden. Für die Verlagerung des SB-Warenhauses einschließlich Getränkemarkt „Marktkauf“ bietet sich somit keine Lösung an. Eine Verlagerung in einen anderen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ist genauso wenig umsetzbar wie eine Ansiedlung in der Innenstadt. Somit bleibt hier nur die planerische Lösung, das vorhandene SB-Warenhaus einschließlich Getränkemarkt innerhalb des derzeitigen Ergänzungsstandortes Hans-Böckler-Straße zu belassen und, wie durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben, in einem vertraglichen Rahmen durch ein Sondergebiet zu begrenzen.

Da dieser städtebauliche Grundsatz nicht nur für die Stadt Gütersloh zutrifft, sondern allgemein gültig ist, wird in der Baunutzungsverordnung hierzu eine Regelung getroffen.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetriebe in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Einzelhandelsbetriebe sind üblicherweise großflächig i.S. von § Abs. 3 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Bei vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel berücksichtigt der Landesentwicklungsplan Abweichungen soweit es sich um Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung handelt. Das Ziel 6.5.7 gibt vor: „Abweichend von den Festsetzungen 6.5.1 bis 6.5.6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. **Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen.** Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nichtzentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Hier ermöglicht die übergeordnete Landesplanung NRW eine Regelung, um dem Bestandschutz alter Standorte, die mit den aktuellen Festlegungen nicht übereinstimmen, gerecht zu werden und eine Steuerung dort zu ermöglichen. **Eine Überplanung mit differenzierenden Sondergebietsfestsetzungen kann sinnvoll sein, die den baurechtlichen Bestands-**

schutz genießenden Bestand an Sortimenten und deren Verkaufsflächen festschreibt und einen Zuwachs ausschließt. Eine derartige Begrenzung ist in der Regel vorzusehen.

Der Bebauungsplan Nr. 65/6 von 2002 setzt in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.4. fest: „Gemäß §1 (10) BauNVO sind erdgeschossige Erweiterungen und Nutzungsänderungen des vorhandenen, großflächigen SB-Warenhaus Hans-Böckler-Straße 14 (Flurstück 723) allgemein zulässig. Eine Erweiterung über das Flurstück 723 hinaus ist unzulässig. Alle diesem Betrieb dienenden Stellplätze sind ebenerdig auf diesem Flurstück nachzuweisen. Bauliche Änderungen sind allgemein zulässig. Erneuerungen sind unzulässig.“ Auf dieser Grundlage wurden Bauvoranfragen eingereicht. Die Prüfung dieser Anfragen lässt erkennen, dass eine unwesentliche Erweiterung für den Getränkemarkt des SB-Warenhaus bis ca. 1000m² Verkaufsfläche, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 65/6 erreicht werden kann. Das Ziel 6.5.7 ermöglicht ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was „geringfügig ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist. Getränkemarkt des SB-Warenhauses = 1000 m² + SB-Warenhaus = 6067 m² = Gesamt 7067 m² derzeit genehmigte Verkaufsfläche. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 65/10 = 7200 m².

Unter Berücksichtigung des Verträglichkeitsgutachten sowie unter Beachtung der bereits bestehenden planungsrechtlichen Rechte des Bebauungsplan Nr. 65/6 werden hier aus fachlicher Sicht lediglich geringfügige Erweiterungen für das SB-Warenhauses „Marktkauf“ ermöglicht, die keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche hervorrufen. Diese Abwägung wird u.a. dadurch begründet, dass kein Alternativstandort für eine derartige Nutzung im Stadtgebiet zu Verfügung steht.

V.4. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Angesichts der peripheren stadträumlichen Lage des Plangebietes ohne funktionale Anbindung an die gewachsenen Versorgungszentren steuert der Bebauungsplan zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen die Ansiedlung und den Bestand von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig wird die Sicherung und Entwicklung der Gewerbegebiete gesteuert. Vorgegeben durch die vorhandene räumliche Situation und der bereits vorhandenen Nutzung, der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und vorliegenden Genehmigungen werden grundsätzlich **drei Flächen des Plangebietes unterschiedlich** beurteilt und entsprechend planungsrechtlich behandelt.

Während das Gebiet **östlich vom Westring** durch eine Gewerbe- und Fachmarktnutzung geprägt wird, ist das Gewerbegebiet **südlich vom Westring** durchaus mit bestehenden Einzelnutzungen durchmischt, die durch ihre Großflächigkeit und der Innenstadtrelevanz eine städtebaulich problematische Situation darstellen. Als dritte Fläche ist der **Standort des vorhandenen SB- Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“** städtebaulich markant.

V.4.1. Gewerbegebiet südlich vom Westring (GE 1)

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Im Stadtgebiet der Stadt Gütersloh stehen nur sehr begrenzt Flächen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zu Verfügung. Somit sollen die im Bereich des Gewerbegebietes zu Verfügung stehenden Flächen vorzugweise der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zugeordnet werden. Die Absicht, das Gewerbegebiet in stärkerem

Umfang ohne strukturelle Störungen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, begründet somit den **Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke** im Plangebiet. Diesen Nutzungen stehen ausreichend andere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung, die sich für die jeweilige Nutzungsstruktur besser eignen. Bezüglich der Schank- und Speisewirtschaften kann zudem festgestellt werden, dass die „Versorgung des Gebietes“, zum Beispiel um den unmittelbaren Versorgungsbedarf der Arbeitsbevölkerung sicherzustellen, durch das Angebot auf der Sondergebietsfläche sichergestellt werden kann. Ein konkreter Bedarf an Anlagen für sportliche Zwecke besteht im Plangebiet nicht. Somit wird hier dem Bedarf an Flächen für die produzierenden und artverwandten Nutzungen eindeutig ein Vorrang eingeräumt.

Das Gewerbegebiet südlich vom Westring (B 61) ist durchaus mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen durchmischt. In diesem Bereich des Plangebietes erfolgt jedoch aus städtebaulichen Gründen ein **vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**, um neben einer Stärkung der Innenstadt die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet zu stärken.

Von dem Einzelhandelsausschluss werden **lediglich die Verkaufsstellen ausgenommen, die in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen**, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Der Einzelhandel bevorzugt autoorientierte Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, was in dem Plangebiet zu bodenrechtlichen Spannungen führt. Die gesamtstädtische Steuerung der Standorte zum Schutz der City als zentrales Versorgungszentrum sowie zum Schutz zentraler Bereiche, die der Nahversorgung dienen sollten, bedarf der Umsetzung durch rechtsverbindliche Regelungen in Bebauungsplänen.

Die bezweckte **Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs** kommt nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel für eine Regelung von Einzelhandelsnutzungen in Betracht. Die Absicht, das Zentrum als Einzelhandelsstandort zu stärken, rechtfertigt grundsätzlich auch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in nicht zentralen Lagen. Diese Zielsetzung beschränkt sich nicht lediglich darauf, eine bereits eingeleitete Entwicklung zu steuern. Vielmehr kann mit ihr auch eine städtebauliche Konzeption für die Zukunft verfolgt werden und aktiv auf eine Änderung des bestehenden Zustandes hingewirkt werden. Auch die verfolgte Zielsetzung, im Bereich des Gewerbegebiets die **Ansiedlung produzierenden Gewerbes zu fördern**, kann grundsätzlich zur städtebaulichen Rechtfertigung der Planung herangezogen werden. Die Absicht, das Gewerbegebiet in stärkerem Umfang ohne strukturelle Störungen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, ist grundsätzlich von der gesetzlichen Ermächtigung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gedeckt.

Wenn aus dem Spektrum der in Gewerbegebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen mit Einzelhandelsbetrieben lediglich eine einzige Nutzungsart ausgeschlossen wird, hat dies nicht etwa zur Folge, dass damit die Leitfunktionen dieser Gebietsarten wesentlich beeinträchtigt werden. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die gerade nicht dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das betreffende Baugebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann. Dieses städtebauliche Ziel soll hier verfolgt und durch den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gesichert werden.

Neuansiedlungen von Handelsbetrieben werden somit in diesem Bereich ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss neuer Handelsbetriebe und dem Ausschluss der Neuerrichtung/Erneuerung vorhandener Handelsbetriebe zentren- oder nahversorgungsrelevante Art folgt der Bebauungsplan dem Gebot zur Verbesserung bestehender Konfliktsituationen. Die Attraktivität des Plangebiets als Einkaufsstandort zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie der Nahversorgung der Bevölkerung wird - zumindest mittel- bis langfris-

tig - reduziert. Negative städtebauliche Auswirkungen werden nicht erhöht. Insgesamt räumt der Bebauungsplan damit der Sicherung bestehender Betriebsstandorte Vorrang vor neuen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ein.

Eine Festsetzung als Sondergebiet (SO) erfolgt nicht; es bleibt bei der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 1). Zwar weist das Plangebiet, wie dargelegt, eine gehäufte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe auf, die jedoch nicht zwingend als Einkaufszentrum einzustufen sind. Die einzelnen Betriebe treten aus der Sicht der Kunden nicht als aufeinander bezogen, als durch gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung. Gegen eine nur faktische Verbindung einzelner Geschäfte - hier durch die räumliche Nähe zueinander - setzt sich die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung nach wie vor durch. Die hier bereits angesiedelten Einzelhandelsnutzungen könnten durchaus auf Grundlage ihrer Größe, benötigten Rahmenbedingungen sowie vorhandener Struktur auch in die dafür angedachten stadträumlichen Gebiete außerhalb des Plangebietes umgesiedelt werden.

V.4.2. Gewerbegebiet östlich vom Westring (GE 2)

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Instrumente finden Anwendung für den Bereich östlich vom Westring (GE2).

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Im Stadtgebiet der Stadt Gütersloh stehen nur sehr begrenzt Flächen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zu Verfügung. Somit sollen die im Bereich des Gewerbegebietes zu Verfügung stehenden Flächen vorzugweise der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zugeordnet werden. Die Absicht, das Gewerbegebiet in stärkerem Umfang ohne strukturelle Störungen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, begründet somit den **Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke** im Plangebiet. Diesen Nutzungen stehen ausreichend andere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung die sich für die jeweilige Nutzungsstruktur besser eignen. Bezüglich der Schank- und Speisewirtschaften kann zudem festgestellt werden, dass die „Versorgung des Gebietes“, zum Beispiel um den unmittelbaren Versorgungsbedarf der Arbeitsbevölkerung sicherzustellen, durch das Angebot auf der Sondergebietsfläche sichergestellt werden kann. Ein konkreter Bedarf an Anlagen für sportliche Zwecke besteht im Plangebiet nicht. Somit wird hier dem Bedarf an Flächen für die produzierenden und artverwandten Nutzungen eindeutig ein Vorrang eingeräumt.

Darüber hinaus ist die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen geplant. Der **Landesentwicklungsplan** stellt diesen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im **Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich (ASB)**, welcher dem Wohnen im umfassenden Sinne dient, kann ein wohnverträgliches Gewerbe in untergeordneter Größe ausgewiesen werden. Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als **gewerbliche Baufläche (G)** dar. Hier stehen die Ziele der Landesentwicklungsplanung der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen nicht grundsätzlich entgegen.

In diesem Bereich ist ein Raumausstatter-Betrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 692 m² vorhanden. Die nicht-zentrenrelevanten angebotenen Sortimente stehen im Zusammenhang mit angebotenen Handwerksleistungen. Soweit eine Verkaufsfläche unterhalb der üblicherweise großflächig i.S. von § Abs. 3 BauNVO angesetzten Verkaufsfläche von 800 m² eingehalten wird, werden keine städtebaulichen Bedenken gesehen. Eine Beeinträchtigung der

Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden, zumal nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden sollen.

Darüber hinaus ist ein Einzelhandelsbetrieb ansässig, der mit Schuhen zentrenrelevante Waren auf 717 m² Verkaufsfläche anbietet. Dieser Bereich soll künftig, nach Beendigung des Bestandschutzes, lediglich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden können.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet stellt lediglich eine Unterart der in diesen Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen dar, da § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unterhalb der Nutzungsart Gewerbebetriebe aller Art nicht weiter differenzieren. Insoweit ist als Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 BauNVO heranzuziehen. Während § 1 Abs. 5 BauNVO jede einzelne der in den jeweiligen Absätzen 2 der betreffenden Baugebietsvorschrift genannten Nutzungsarten betrifft, gestattet es § 1 Abs. 9 BauNVO hierüber hinausgehend weitere Differenzierungen vorzunehmen und einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Der in § 1 Abs. 9 BauNVO im Vergleich zu § 1 Abs. 5 BauNVO erforderliche Rechtfertigungsbedarf ergibt sich daraus, dass es spezielle Gründe für die noch stärker ins Einzelne gehende Differenzierung und Verfeinerung der zulässigen Nutzung geben muss.

Die differenzierte Zulassung wird auf besondere städtebauliche Gründe gestützt. In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 65/10 ist Ziel dieser Festsetzung insbesondere, zukünftig die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion zu ermöglichen. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Nachteile für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung entstehen.

Es handelt sich gegenüber den grundsätzlich **nicht zugelassenen Einzelhandelsbetrieben aller Art um eine weitergehende Differenzierung**, die als „Unterausnahme“ zugelassen werden soll. Diese Ausnahme findet ihre besondere Rechtfertigung in den Planungszielen der Einzelhandelskonzeption, auf die die Begründung des Bebauungsplans Bezug nimmt. Es soll für den Bereich des Gewerbegebiets östlich vom Westring (GE 2), für das das Entwicklungsziel für nicht bestandsgeschützte Vorhaben vorgesehen ist, **lediglich nicht-innenstadtrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig** sein. Die **Nichtzulassung innenstadtrelevanter Sortimente** soll dazu beitragen, den spezialisierten Bedarf im Stadtzentrum zu konzentrieren und die Innenstadt attraktiv zu gestalten. Andererseits sollen durch die Beschränkung des nicht-innenstadtrelevanten Angebots auf nicht großflächige Betriebe Grundstücke für klassisches Gewerbe gesichert werden.

Zusätzlich werden von dem Einzelhandelsausschluss die **Verkaufsstellen ausgenommen, die in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen**, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Diese Festsetzung bietet den angesiedelten Gewerbetreibenden eine flexiblere Möglichkeit für die Waren die im Plangebiet produziert und angeboten werden sollen.

V.4.3. Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“

Der Bereich des SB-Warenhaus mit Getränkemarkt „Marktkauf“ wird künftig als **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt. Das SB-Warenhaus ist eine Betriebsform des Einzelhandels mit einem Angebot eines breiten Sortiments an Nahrungs- und Genussmitteln sowie eines warenhausähnlichen Sortiments an Non-Food-Artikeln.

SB-Warenhäuser haben eine Verkaufsfläche von mindestens 5000 m², wodurch sie sich von Verbrauchermärkten abgrenzen, die unterhalb dieser Schwelle bleiben.

SB-Warenhäuser bieten ein umfassendes Sortiment, vor allem an Lebensmitteln und Ge- und Verbrauchsgütern. Dabei werden Discount- und Fertigprodukte durch Frischwaren aus Fleisch-, Wurst-, Käse-, Fischtheke sowie Kühl- und Tiefkühlregalen ergänzt.

Im Gegensatz zu einem herkömmlichen Supermarkt finden sich zudem Non-Food-Abteilungen mit Bekleidung, Spielzeug, Sportartikeln, Elektronik usw. Dabei ist, anders als in Kaufhäusern oder klassischen Warenhäusern, die gesamte Verkaufsfläche supermarktmäßig angeordnet und mit Einkaufswagen über meist breite Kontaktstrecken befahrbar. Das SB-Warenhaus verzichtet auf kostenintensiven Kundendienst und setzt überwiegend auf Selbstbedienung.

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Hieraus ergibt sich, dass das Einzelhandelskonzept großflächigen Einzelhandel grundsätzlich in Gewerbe- und Industriebereichen (GIB) ausschließt.

Der derzeit noch gültige **Regionalplan** stellt das Plangebiet beiderseits der Hans-Böckler-Straße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) und den Bereich des Alten Westrings als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Bereiche für die gewerblichen und industriellen Nutzungen (GIB) dienen der Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung neuer oder zu verlagernder - insbesondere emittierender - Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Flurstücke 723, 465, 464, 383, und 751 liegen im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Eine Ansiedlung von Einzelhandel steht dem Ziel des Landesentwicklungsplanes NRW, gemäß Ziel 6.5.1 *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden“* somit grundsätzlich entgegen.

Einzelhandelsbetriebe unterliegen seit Jahren einem gravierenden Strukturwandel, der durch massive Konzentrationsprozesse gekennzeichnet ist. Erfolgreichste Angebotsformen der vergangenen Jahre waren Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser. Andere Angebotsformen, wie Fachmärkte, gewinnen zunehmend Umsatzanteile. Die Grenzen zwischen den Betriebs- und Angebotstypen sind dabei nicht konstant, es bilden sich auch Mischformen. Aufgrund ihres Grundprinzips des rationellen Warenvertriebs, fachspezifischer Warensortimente und Orientierung auf den motorisierten Individualverkehr mit dem daraus resultierenden Vorhalten großer Stellplatzflächen suchen Fachmärkte Standorte in kostengünstigen, gut erschlossenen Gewerbegebieten, möglichst mit Koppelungskontakten zu anderen Einzelhandelseinrichtungen. In unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich Hans-Böckler-Straße besteht bereits eine solche räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben. Hierzu kommt eine besondere Anziehungskraft auf den Kunden, die sich aus dem Eindruck eines räumlichen konzentrierten Einzelhandelsbereiches ergibt. Zu diesem Eindruck trägt im Plangebiet das großflächige SB-Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ bei.

Der in den letzten Jahren vollzogene Strukturwandel im Einzelhandel in Verbindung mit dem geänderten Kaufverhalten der Bevölkerung hat verstärkt zur Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem breiten Warenangebot im Gewerbegebiet beiderseits der Hans-Böckler-Straße, als nicht städtebaulich integrierten Standort, geführt. Die Angebotsstruktur der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erfasst sowohl Waren des kurzfristigen als auch des langfristigen Bedarfes. Durch das konzentrierte Einzelhandelsangebot besteht die Gefahr der weiteren Umstrukturierung des Plangebietes hin zu einer verstärkten Einzelhandelsnutzung mit einem Warenangebot, das üblicherweise in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt vorgehalten oder nachgefragt wird.

Hier steht eindeutig das Ziel 6.5.8 des Landesentwicklungsplanes NRW entgegen: *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine we-*

sentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden.“

Die Agglomerationsregelung des Landesentwicklungsplanes hat zur Folge, dass seine Ziele zur Steuerung des Einzelhandels auch auf Einzelhandelsagglomerationen Anwendung finden. Eine solche Agglomerationsregelung dient einem raumordnungsrechtlich legitimen Zweck. Die Konzentration, auch von einer Mehrzahl für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, unterscheide sich je nach Lage und Sortimentsstruktur häufig nicht von den Auswirkungen, die von einem oder mehreren „echten“ großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen. Die Agglomerationsregelung stellt in Verbindung mit dem Konzentrations- und Kongruenzgebot ein wirksames, insbesondere mit Mitteln der Bauleitplanung umsetzbares Ziel der Raumordnung dar, das von einer Gemeinde bei ihrer örtlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten ist.

Das SB-Warenhaus mit Getränkemarkt „Marktkauf“, Hans-Böckler-Straße 14, auf den Flurstücken 723, 465, 464 und 383 weist derzeit im Bestand 6067 m² Verkaufsfläche auf. Auf dem Flurstück 751 ist der zum Marktkauf gehörende Getränkemarkt zwischenzeitlich mit 1000m² Verkaufsfläche genehmigt. Auf dem Grundstück Hans-Böckler-Straße 32 ist ein Einzelhandelsbetrieb für Schuhe „Schuhpark - Facies“ mit derzeit 466 m² Verkaufsfläche, ein Einzelhandelsbetrieb für Bekleidung „Takko“ mit derzeit 700 m² Verkaufsfläche und ein Discounter „Aldi“ mit 1188 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Nicht alle Einzelhandelsformen sind für die Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierten Lagen, insbesondere kleinteiliger Innenstadtbereiche, gleichermaßen bedeutsam. Auch lassen sich **nicht alle Sortimentsbereiche, zum Beispiel aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs in der Präsentation und Lagerung von Waren oder aufgrund des durch sie erzeugten Verkehrs, in den zumeist kleinteilig strukturierten, städtebaulich integrierten Lagen sowie Innenstadtbereichen stadt- und ortsverträglich unterbringen.** Die Einzelhandelssteuerung hat die Aufgabe, zur Erreichung der mit dem Zentrale-Orte-Prinzip verfolgten Absichten dazu beizutragen, eine Zersiedlung des Raums, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern und sicherzustellen, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie sonstige Nahversorgungsstandorte im Interesse der nichtmotorisierten Bevölkerung erhalten und gestärkt werden. Es ist Teil eines Bestrebens, das auf Schutz der Umwelt, Schonung der Ressourcen, Verkehrsvermeidung, Bewahrung der Stadtzentren und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerichtet ist. Das muss nicht alles im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sondern kann auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen eines Stadtgebietes erreicht werden. Für unseren konkreten Fall heißt dies, dass der durch den Bestand ermittelte Flächenbedarf des SB-Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ mit ca. 7200 m² Verkaufsfläche (Derzeit genehmigt 7067 m²) keine Ansiedlungsmöglichkeit in der Innenstadt Gütersloh erwarten lässt. Bedingt durch die in Gütersloh üblichen Grundstücks- und Gebäudestrukturen kann nur außerhalb der Innenstadt dieser Flächenbedarf aufgenommen werden. Somit ist der Standort des SB-Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ durch das nicht Vorhandensein von Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes lediglich an dem vorhandenen Standort zu sichern. Eine Verlagerung in einen anderen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ist genauso wenig umsetzbar wie eine Ansiedelung in der Innenstadt. Somit bleibt hier nur die planerische Lösung, das vorhandene SB-Warenhaus mit Getränkemarkt innerhalb des derzeitigen Ergänzungsstandortes Hans-Böckler-Straße zu belassen und, wie durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben, als Sondergebiet auszuweisen.

Bei vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel berücksichtigt der Landesentwicklungsplan Abweichungen soweit es sich um Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung handelt. Das Ziel 6.5.7 gibt vor: *„Abweichend von den Festsetzungen 6.5.1 bis 6.5.6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3*

Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung darstellt und festgesetzt werden.

Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nichtzentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Hier ermöglicht die übergeordnete Landesplanung NRW eine Regelung, um dem Bestandsschutz alter Standorte, die mit den aktuellen Festlegungen nicht übereinstimmen, gerecht zu werden und eine Steuerung dort zu ermöglichen.

Eine derartige Regelung und eine Begrenzung der Verkaufsflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65/10 umgesetzt.

Somit können eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Zielsetzungen weitestgehend vermieden werden. Ein vollständiger Ausschluss der Einzelhandelsnutzung würde der zwischenzeitlich angesiedelten Nutzung nicht gerecht werden, da sich **keine Alternativstandorte** im Stadtgebiet anbieten.

Im Rahmen einer **Verträglichkeitsanalyse** vom Dezember 2020 / redaktionell angepasst im Juli 2021 für den Standort Marktkauf-SB-Warenhaus (der Bereich der künftig als SO „Großflächige Einzelhandel“ festgesetzt werden soll) wurden zudem die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung beurteilt. Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen Sekundärwirkungen zu vermeiden. Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse. In der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte wird die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Marktkaufs SB- Warenhauses und des Getränkemarktes (Grundlage ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 65/6 ermöglicht) auf insgesamt 7.200 m² Verkaufsfläche erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 0,3 % innerhalb des Einzugsgebietes.

Das Vorhaben wird sich im Ergebnis eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rund 0,3 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10% Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Eine Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann vollständig ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird abschließend berücksichtigt.

Derzeit weist das SB- Warenhaus mit Getränkemarkt neben seinem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Kosmetikartikel“ u.a. nahversorgungsrelevante Randsortimente wie Schnittblumen, Pharmazeutika, Reformwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften auf. Diese Randsortimente sind auf Grund ihrer nahversorgungsrelevanz unbedenklich, und stellen darüber hinaus eher eine sinnvolle Ergänzung dar. Neben diesen Waren werden u.a. auch Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren, Heimtextilien usw. angeboten, die durch ihre zentrenrelevanz durchaus negative Auswirkungen erwarten lassen soweit die Sortimentsanteile im Verhältnis zum Hauptsortiment ein Ungleichgewicht erzeugen. Derzeit kann das konkrete, vor Ort bestehende, Flächenverhältnis nicht mit abschließender Sicherheit benannt werden. Eine Flächenangabe zu den einzelnen Sortimentsangeboten ist nicht Grundlage der Baugenehmigung. Die Anteile der jeweiligen Sortimente verän-

dern sich durchaus geringfügig durch veränderte Nachfragen, bedingt durch Jahreszeiten und jeweilige Nutzerbedarfe.

Die Sicherung und Begrenzung der Verkaufsfläche, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 65/6 bereits gegeben war, wird durch eine konkrete Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 65/10 erreicht und festgesetzt. Somit sind künftig keine weiteren baulichen Erweiterungen möglich, die eine wesentliche Verkaufsflächenerweiterung erwarten lassen. Im Ergebnis wird die derzeit genehmigte Verkaufsfläche von 7067 m² mit einer geringen Erweiterung bis zu 7200 m² ermöglicht. Diese mögliche Ausnutzung des Bereiches für das Warenhaus mit Getränkemarkt entspricht im Grundsatz der ursprünglichen Nutzungsmöglichkeit auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 65/6. Diese wird nunmehr nur durch andere Instrumente bzw. Festsetzungsarten gesichert und festgeschrieben. Durch die konkrete Festsetzung der Bereiche, die durch Hauptgebäude genutzt werden dürfen, wird der derzeitige Eigentümer im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 65/6 durchaus in der flexiblen Nutzung der Fläche begrenzt. Dies erfolgt jedoch unter Abwägung der gegebenen Möglichkeiten untereinander und gegeneinander. Um das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 65/10 abschließend zu sichern und gleichzeitig dem Eigentümer, auf Grund der alternativlosen Verlagerung, den Bestandschutz zuzusichern wird diese Festsetzung als Lösungsorientiert angesehen. Durch diese Festsetzung kann auf ein begrenzen der bestehenden Nutzungen verzichtet werden und eine weitere negative Entwicklung verhindert werden. Die derzeit angesiedelte Einzelhandelsnutzung kann nicht ausgeweitet werden. Somit wird eine negative Auswirkung auf Einzelhandelsentwicklungsstrukturen, die über die derzeitige Situation hinausgeht, wesentlich eingedämmt und das städtebauliche Ziel, die vorhandenen gewerblichen Strukturen zu sichern, erreicht werden. Die Berücksichtigung aller bestehenden Rechte und die gerechte Abwägung aller Belange lässt im Grundsatz keine andere Lösung zu.

V.5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Es haben sich in den letzten Jahren keine städtebaulichen Gründe ergeben, die eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 65/10 begründen. Ein Bedarf der Anpassung oder gar Änderung ist somit nicht gegeben.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten Höhenangaben werden unverändert übernommen. Lediglich im Bereich des Gewerbegebietes 2 (GE2) sowie entlang der Kiebitzstraße werden somit maximale Traufhöhen festgesetzt. Die **Traufhöhen** von maximal 3,00 m bis maximal 12,0 m im GE 2 sowie 4,50 m im Bereich der Kiebitzstraße berücksichtigen den vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet, sowie die Bebauung der Anschlussbereiche. Als **Bezugspunkt** für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt mit 72,14 m über NHN im Bereich Westring sowie der Bezugspunkt mit 72,81 m über NHN im Bereich Kiebitzstraße vorgegeben.

Im Gewerbegebiet 1 (GE1) sowie im Sondergebiet (SO) wird die maximale dreigeschossige Bebauung entlang der Hans-Böckler-Straße sowie die maximale eingeschossige Bebauung entlang der Kiebitzstraße übernommen. Im Bereich des Gewerbegebietes 2 (GE2) erfolgt, je nach Lage und Anbindung der Flächen, eine Festsetzung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung. Die Festsetzung der **maximalen Vollgeschosse** orientiert sich an den ursprünglichen Bestand sowie der zwischenzeitlichen Entwicklung.

V.6. Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten **Baugrenzen sowie Baulinien** werden für die Gewerbeflächen (GE1 und GE2) unverändert übernommen. Die Baugrenzen im Gewerbegebiet 1 (GE1) sowie im Sondergebiet (SO) orientieren sich zu den Grünbereichen und Ver-

kehrsflächen und ermöglichen somit unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsflächen flexible Grundstückszuschnitte. Dies eröffnet künftigen Nutzern unter Beachtung den jeweiligen Eigentumsverhältnissen, bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte. Im Bereich des Gewerbegebietes 2 (GE2) berücksichtigen die Baugrenzen die vorhandene kleinteiligere Straßenrandstruktur. Zum Westring –B61- wird eine Baulinie festgesetzt, die eine straßenseitige geschlossenen Bauweise berücksichtigt. Für das Sondergebiet (SO) werden die Baugrenzen so gewählt, dass dem städtebaulichen Ziel -Sicherung der Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe sowie eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung- gefolgt werden kann. Eine bauliche Erweiterung des Warenhauses mit Getränkemarkt ist somit nicht mehr gegeben. Hier wird die Entwicklung lediglich in dem Rahmen geschaffen, die bereits im Bebauungsplan 65/6 gesichert war. Hier wird zwar die Flexibilität der Gebäudeanordnung künftig eingeschränkt jedoch wird die vorhandene Nutzung gesichert. Dies erfolgt unter der Abwägung, dass keine Alternativen für eine Umsiedlung bestehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzte **Bauweise** wird unverändert übernommen. Gemäß § 22 (4) sind im Gewerbegebiet 1 (GE1) sowie im Sondergebiet (SO) Gebäude in der offenen Bauweise mit Seitenlängen von mehr als 50,0 m allgemein zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht kompakte Gebäude die einer gewerblichen Nutzung gerecht werden können unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer Strukturierung des Gebietes. Somit können den Belangen der Durchlüftung und Vernetzung der Freiräume auch im Rahmen einer doch recht verdichteten Baustruktur Rechnung getragen werden. Im Bereich Gewerbegebiet 2 (GE2) werden die geschlossenen Baustrukturen durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gesichert.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten Verkehrsflächen werden unverändert übernommen. Die **Verkehrsflächen** sind in der festgesetzten Form vorhanden und sollen entsprechend gesichert werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten **Stellplatzflächen** werden unverändert übernommen. Eine Festsetzung von konkreten Stellplatzanlagen erfolgt ausschließlich im Gewerbegebiet 2 (GE2). Um eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs sicherzustellen sind im Gewerbegebiet 2, in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und den vorgeschriebenen Zu- und Abfahrtsbereiche, konkret verortet. Somit werden auch die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten **Einfahrten und Ausfahrten** unverändert übernommen.

Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein standortheimischer Baum vorzusehen.

Es ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (Wuchsendhöhe über 20 m) der Qualität 4xv StU 18-20 cm, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro Baum ist nach den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (2010) ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ bzw. 6 m² mit Baums substrat herzustellen. Dabei sollte die Tiefe mindestens 1,5 m betragen. Nur so kann eine städtebaulich gewünschte langfristige Durchgrünung der Stellplatzanlagen und somit des Plangebietes gesichert werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung wird eine **extensive Flachdachbegrünung** ergänzend als Festsetzung aufgenommen.

So sind auf den Hauptbaukörpern, Garagen und Carports Flachdächer und flachgebeigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptbaukörpern die zu den Staffelgeschossen

gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas/ Belichtungsflächen und technische Einrichtungen /Anlagen. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammenstellung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

Diese Festsetzung kann bei einer künftigen Entwicklung wesentlich zum geordneten Wasserhaushalt im Plangebiet durch eine entsprechende Abflussverzögerung beitragen. Gleichzeitig kann ein positiver Einfluss auf das Kleinklima im Gebiet und somit auf das in der Örtlichkeit bereits umfangreich versiegelte Baugebiet erzieht werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten Flächen für **Geh- Fahr- und Leitungsrecht** werden unverändert übernommen. Das Leitungsrecht auf den Flurstück 290, im Bereich der Stichstraße „Im Heidkamp“, sichert bereits in der Örtlichkeit die Erschließung der Flurstücke 985 und 977. Das Leitungsrecht auf den Flurstücken 260 und 290, im Bereich der Kiebitzstraße wurde im Rahmen einer Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 65/7 (25.10.2005) übernommen und gesichert. Eine Sicherung durch den Bebauungsplan Nr. 65/10 erübrigt sich somit. Die Fläche liegt somit nicht mehr im Geltungsbereich. Zusätzlich wird auf dem Flurstück 154 entlang der Bahntrasse ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für ein vorhandenes Datenkabel aufgenommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 festgesetzten **privaten sowie öffentlichen Grünflächen** werden unverändert übernommen. Die Grünstrukturen sichern die eindeutige Zuordnung der Bauflächen zur Hans-Böckler-Straße sowie eine Gliederung des Plangebietes. Die als Verkehrsgrünfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche wird darüber hinaus, gemäß § 9 Absatz 1. Ziffer 10 BauGB, mit einem generellen Bauverbot belegt. Die privaten Grünflächen werden mit einer **Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** als Gehölzstreifen belegt. Diese Festsetzung soll den Gedanken der eindeutigen Zuordnung der Bauflächen zur Hans-Böckler-Straße sowie eine Gliederung des Plangebietes zusätzlich stärken. Eine Durchgrünung des Gebietes wird zudem durch die Vorgabe das mindestens 20 % des Baugrundstücks von der Bebauung freizuhalten sind und gärtnerisch genutzt werden müssen gestärkt.

Im Rahmen der ersten Offenlage wurde eine Stellungnahme der Industrie und Handelskammer mit Schreiben vom 02.12.2022 vorgebracht. In der Stellungnahme wurde u.a eine Überprüfung der fünfzig Jahre alten Festsetzung der Verkehrsgrünfläche, die gemäß § 9 Absatz 1. Ziffer 10 BauGB, mit einem generellen Bauverbot belegt ist, angeregt. Diese Fläche wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 65 von 1973 als Verkehrsgrünfläche mit Bauverbot festgesetzt. Die derzeit vorhandenen Bauvorhaben waren überwiegend bereits vorhanden. Die Festsetzungen wurden seinerzeit von den damaligen Eigentümern nicht in Frage gestellt. Die aktuelle Aussage seitens der Straßen NRW stellte klar, dass bei einer Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden muss, dass die B 61 hier im Bereich der freien Strecke liegt und das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gilt. Gemäß § 9 des FStrG muss entlang der B 61 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und die Anbauverbotszone (20 Meter bei Bundesstraßen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) berücksichtigt werden. Demzufolge würde ein Großteil der vorhandenen Bebauung (nur noch) Bestandsschutz genießen.

Welche konkreten Vorhaben auf dieser Grundlage noch möglich sind, ist jeweils im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung von Straßen NRW zu klären. Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 65 gewählte Festsetzung wird somit aus städtebaulicher Sicht als richtige Wahl angesehen und wird unverändert übernommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 65/6 vorhandenen **Baumstandorte** wurden übernommen. Die ursprünglich festgesetzten anzupflanzenden Bäume wurden soweit vorhanden als Baumstandorte festgesetzt. Es wird darauf verwiesen, dass im Bereich Hans- Böckler-Straße von Kiebitzstraße bis nördlich Im Heidkamp eine geschützte Allee nach § 41 LNatSchG vorhanden ist.

Für die Versorgung des Gebietes sind noch zusätzliche **Trafostationen** erforderlich. Diese wurden mit den Beteiligten abgestimmt und im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Versorgungsflächen gesichert.

Das Gebäude Wiedenbrücker Straße 152 ist in der **Denkmalliste** eingetragen und wird nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 65/10 übernommen.

Um eine gesicherte Verkehrssituation auch künftig zu sichern, werden im Bereich des Kreuzungsbereiches Westring / Hans-Böckler-Straße **Sichtdreiecke** gekennzeichnet. In diesem Bereich ist ein Bewuchs lediglich bis 0,70 m über OK Straße zulässig

Im Bereich Gewerbegebiet 2 (GE 2) / Zufahrtsbereich „Alter Westring ist eine 2,00 m hohe Mauer zwischen Zu – und Abfahrtsbereich und Flurstück 211 festgesetzt. Diese **Mauer** sichert einen Nachbarschutz für das Flurstück 211.

Bei Neubebauungen ist das Niederschlagswasser über Mulden mit Überlauf an die vorgenannte Kanalisation auf dem Betriebsgrundstück zu versickern. Die **Versickerungsmulden** sind naturnah zu gestalten (Erdbecken mit Randbewuchs). Dazu dienen auch die von der Bebauung freizuhaltenden und gärtnerisch zu nutzenden Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB. Diese Vorgabe sichert eine geordnete Oberflächenentwässerung

V.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89

Um eine Grünstruktur für die großflächig versiegelten **Stellplatzanlagen** zu sichern sind die Stellplatzflächen je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen mit 1 standortheimischen Baum zu durchgrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Gleichzeitig sind die Stellplatzflächen als Beitrag zur Grundwasserregulierung wasserdurchlässig zu gestalten.

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungsbedürftig. Um eine Überlagerung des Plangebietes mit Werbeanlagen zu verhindern wird ein Rahmen für die künftige Anordnung und Gestaltung sowie Ausformung vorgegeben. Dies sichert die Betreiber im Plangebiet gegen ein „Wettrüsten“ der notwendigen Bewerbung Ihrer Waren.

Zur **Bahnlinie** sind aus Sicherheitsaspekten die Grundstücke mit einem dauerhaften, das Betreten des Bahngrundstücks verhindernden **Zaun** einzufrieden. Die Einfriedung der Grundstücke zur Bahnseite hin ist in Abstimmung mit der DB Netz AG auszuführen (mit Türen), um den gesetzlichen Regelungen gem. § 22b AEG nicht entgegenzustehen.

Im Bereich des Gewerbegebietes 1 (GE1) ermöglicht die Festsetzung von **Flachdächer** gewerbliche, wirtschaftliche Nutzungseinheiten. Durch eine einheitliche Festsetzung können die Grundstücke optimal genutzt werden und die Beeinträchtigung untereinander kann minimiert werden. Im Bereich des Gewerbegebietes 2 (GE2) wird lediglich das Flurstück 214 bestandsorientiert mit einer Flachdachstruktur festgesetzt. Die übrigen Bereiche im Gewerbegebiet 2 (GE2) weisen **Satteldächer** mit Dachneigungen von 25 Grad bzw. von 38 Grad auf. Der Bestand wird berücksichtigt und entsprechend gesichert.

V.8. Gemengelage

Das Plangebiet ist - wie bereits angeführt - bis auf wenige Restflächen bebaut. Es grenzt ohne wesentliche räumliche Trennung an Misch- und Wohnnutzungen an; es handelt sich um eine Gemengelage, in der die unterschiedlichen Nutzungen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterliegen. Das Plangebiet ist durch den auf einem Damm geführten Schienenverkehr der Hauptstrecke Hamm-Hannover stark lärmvorbelastet.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Die Immissionsverträglichkeit einer neuen Nutzung ist somit, soweit sie nicht offensichtlich ist, im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

Aufgrund des Bestandes und der Lage des Plangebiets ist eine Umstruktuiierung des Gewerbegebiets in ein Industriegebiet (GI) i.S. der Ziele des Gebietsentwicklungsplans nicht vorgesehen. Emissionsträchtige Vorhaben sind damit ausgeschlossen.

VI. Umweltschutz / Naturraum / Artenschutz

Seit der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 65 im Jahre 1973 ist die Bebauung des Plangebiets so weit fortgeschritten, dass nur noch wenige Freiflächen baulich genutzt werden können. In der Regel handelt es um restliche Reserveflächen vorhandener Betriebsgrundstücke.

Die im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzten versiegelbaren Flächen - Straßenflächen, überbaubare Flächen - werden übernommen. Lediglich im Bereich des Sondergebietes (SO) erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäudebestand. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen somit nicht. Besondere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen i.S. des § 1 (3) BauGB sind nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bleibt es bzgl. der Zahl der zulässigen Geschosse bei der bisherigen Höchstgrenze von 3 Geschossen. Entlang der Kiebitzstraße sind Pflanzflächen/Gehölzstreifen zur Abschirmung der Gewerbebauten zur freien Landschaft festgesetzt. Die Bebauung im direkten Übergang zur freien Landschaft - südlich der Kiebitzstraße - bleibt auf 1 Geschoss begrenzt.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden schöpft der Bebauungsplan zwar die max. zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) aus, schließt jedoch zum Schutz des Kleinklimas eine vollflächige Versiegelung der GE- Grundstücke aus; mind. 20% der Grundstücksfläche ist freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Stellplatzflächen sind durch Baumanpflanzungen zu durchgrünen und wasserdurchlässig zu gestalten. Darüber hinaus wird zusätzlich eine Dachbegrünung festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 65/10 liegt im Grundsatz ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Baugesetzbuch vor, da bereits entwickelte Flächen lediglich weiterhin bauplanungsrechtlich konkret gesichert werden sollen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann jedoch nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soweit eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 70000 m² ermöglicht wird. Da auf Grund der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sowie der Plangebietsgröße von ca. 360000 m² die Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie § 13a (Beschleunigtes Verfahren) nicht möglich sind, wird ein Umweltbericht für das Planverfahren erarbeitet.

Ergebnis der Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße“ und die 13. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter keine Auswirkungen. Der Bebauungsplan Nr. 65/10 übernimmt, mit Ausnahme der Änderung einer Teilfläche des Gebietes von Gewerbegebiet in „Sondergebiet“ und der Änderung einer textlichen Festsetzung zum Sondergebiet alle weiteren Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65/10.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Artenschutz

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass für keine der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65/10 potenziell vorkommenden und geprüften 8 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der 47 planungsrelevanten europäischen Vogelarten durch das Vorhaben die Verbotsbestände des § 44 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/6 durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/10 stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) und ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Stufe III) sind nicht erforderlich.

VII. Erschließung

VII.1. Verkehrsanbindung:

Das Plangebiet führt in seiner Eigenschaft als Gewerbebestandort für den motorisierten Kunden zu erhöhten Verkehrsbelastungen. Die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte Hans-Böckler-Straße/B61/ Wiedenbrücker Straße und Kiebitzstraße/B61/Stadtring Kattenstroth ist durch den vorhandenen Ausbau und durch die Einhaltung von Sicherheitskriterien bei der Signalisierung weitgehend ausgeschöpft. Angesichts der fast vollständigen Bebauung des Plangebiets werden wesentliche Verkehrszunahmen nicht erwartet. Bei Neuansiedelungen ist darauf zu achten, dass keine weiteren wesentlichen Verkehrsaufkommen verursacht werden. Bei Vermutung dieser Voraussetzungen ist dann der Nachweis zu erbringen, dass durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen keine Probleme beim Verkehrsfluss bzw. bei der Abwicklung der Verkehre zu erwarten sind.

Zur Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der B 61 schließt der Bebauungsplan Zu- und Abfahrten direkt zur B 61 aus. Vorhandene Zu- und Abfahrten zu sonst nicht erschlossenen Grundstücken genießen - in geringer Zahl - jedoch Bestandsschutz. Eine Ersatzererschließung über innere Erschließungsstraßen setzt eine Bodenordnung voraus, die jedoch aufgrund von Grundstückszuschnitten und vorhandener Bebauung ausscheidet.

Der Bebauungsplan Nr.65/6 setzt eine große Anzahl von neu zu pflanzenden Straßenbäumen fest, was grundsätzlich begrüßt wird. Zur Gewährleistung von nachhaltigen Baumstandorten wird im vorliegenden Fall jedoch ein vollständiger Straßenneubau mit erheblichem Investitionsumfang notwendig. Ein normgerechter, nachhaltiger Straßenbaumstandort benötigt 12 m³ Wurzelbereich (3 x 3 x 1,2 m) und eine möglichst offene Baumscheibe von mind. 1,5 x 1,5 m. Erfahrungsgemäß ergeben sich zudem zahlreiche Konflikte mit unterirdischen Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen, Kabeltrassen etc.). Daher erscheint ein verkehrsgerechter Ausbau, der den vorhandenen Strukturen gerecht wird, sehr fragwürdig. Eine derart große Anzahl von neuen Straßenbäumen steht dem erforderlichen, flexiblen Reagieren auf örtlichen Gegebenheiten wesentlich entgegen. In den Stichstraßen der Hans-Böckler-Straße sind beidseitig Straßenbäume vorgesehen. Aufgrund des derzeitigen Straßenquerschnitts mit beidseitigen Gehwegen und der allgemeinen Platzverhältnisse sollte hier auf eine Baumreihe - vornehmlich auf der Südseite - reduziert werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der hohe Anteil des LKW-Verkehrs in diesem Gebiet von allen Straßenbäumen ein Lichtraumprofil von bis zu 4 m erfordert.

Im Ergebnis wird auf eine konkrete Festsetzung verzichtet, um den künftigen Straßenausbau zielgerichtet planen zu können.

Zum Umfang von Begrünungsmaßnahmen wird auf die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh §5 (4) verwiesen. Ein normgerechter, nachhaltiger Baumstandort benötigt 12 m³ Wurzelbereich (3 x 3 x 1,2 m) und eine möglichst offene Baumscheibe von mind. 1,5 x 1,5 m. Die Schaffung von überbaubarem Wurzelraum mit entsprechenden Substraten und Aufbauprofilen ist dabei eine Option.

Im Bereich „Im Heidkamp“ 2 und 8 wird auf dem Flurstück 290 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der privaten Erschließung festgesetzt.

Auf dem Flurstück 154 wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung einer vorhandenen Leitung festgesetzt.

VII.2. Sonstige Erschließungsinfrastruktur

Die Oberfläche der flachen Umgebung liegt auf einem Niveau von etwa 73,3 m üNN. Nach Auswertung der geologischen Karte GK4116 "Rietberg" besteht der oberflächennahe Untergrund des Geländes aus wechselzeitlichen Talsanden. Den nächstgelegenen Vorfluter bildet der ca. 500 m südwestlich fließende Knisterbach, der ca. 1,2 km westlich in den Wapelbach mündet.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde durch Feld- und Laboruntersuchungen im Juli 2001 durch das Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, gutachterlich bewertet.

Es wurden 4 Sondierbohrungen bis 4,0 m unter Geländeoberfläche sowie 25 Bodenproben entnommen. 3 der Bohrungen weisen bis zu einer Tiefe von 0,6/1,0 m unter Geländeoberfläche Auffüllungen aus schwach schluffigen, teilweise schluffigen, schwach humosen bis humosen und kiesigen Fein- und Mittelsanden aus, denen dann bis zur Endteufe schwach schluffige Feinsande bzw. Mittelsande folgen. Abweichend davon ist der oberflächennahe Bereich der Bohrung 4 mit Mutterboden/organischem Oberboden bis 0,6 m abgedeckt.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,8 - 2,4 m angetroffen; in extremen Nasszeiten ist entsprechend mit einem Grundwasseranstieg bis zu 1,3 - 1,9 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Die Durchlässigkeitswerte der Böden werden als ausreichend für eine Versickerung des Niederschlagswassers bewertet. Die Grundwasserstände erlauben eine flache Versickerung über Mulden; für eine Rigolenversickerung liegen die Grundwasserstände im Grenzbereich.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Der vorhandene Bestand ist an die zentrale Regenwasserkanalisation angeschlossen. Bei Neubebauungen ist das Niederschlagswasser über Mulden mit Überlauf an die vorgenannte Kanalisation auf dem Betriebsgrundstück zu versickern. Die Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten (Erdbecken mit Randbewuchs). Dazu dienen auch die von der Bebauung freizuhaltenen und gärtnerisch zu nutzenden Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB. Eventuelle Ausnahmen begründen sich ggf. durch die vorhandenen Altlasten im Gebiet.

Eine zweckdienliche Steuerung der Entwässerung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet kann und soll auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Entwässerungsmaßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Um eine umwelt- und klimafreundliche Planung anzustreben, sind die abflusswirksamen Flächen durch geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten. Die Versiegelung sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässige Pflastersysteme, usw.) gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Für befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind zudem versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von kleiner 0,4 zu verwenden. Ergänzend sollten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports extensiv begrünt werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass im Bereich Hans-Böckler-Str. und im weiteren Verlauf zur Hessenheide, Buxelstr. der Schmutzwasserkanal nur ein sehr geringes Gefälle hat und somit die Verweildauer des Abwassers im Kanal sehr lang ist. Falls sich zukünftig dort Gewerbebe-

triebe ansiedeln sollten, die geruchsintensives Abwasser einleiten oder Abwasser einleiten, welches stark sauerstoffzehrend ist oder geruchsbildende Stoffe enthält, muss dieses im Vorfeld berücksichtigt werden, da es aufgrund des genannten Sachverhaltes zu Geruchsproblemen kommen könnte.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 723 kreuzt ein verrohrtes, namenloses Gewässer (N.N.-Gewässer) mit der Gewässerkennzahl 312896 die Sondergebietsfläche. Dieser Bereich wird derzeit als Parkplatzbereich genutzt.

Das Gewässer behält trotz Verrohrung seine Gewässereigenschaft und unterliegt somit vollständig den Bewertungskriterien des Wasserrechts. Für eine Überbauung des Gewässers in jeglicher Form ist eine Zustimmung einzuholen. Eine Öffnung der Verrohrung im Sinne des Verbesserungsgebotes der EG-Wasserrahmenrichtlinie ist laut Stellungnahme des Kreises Gütersloh anzustreben.

Ein weiteres verrohrtes, namenloses Gewässer (N.N.-Gewässer) verläuft südlich entlang der Kiebitzstraße sowie in Verlängerung dann westlich der Wiedenbrücker Straße (B 61). Für eine Überbauung des Gewässers in jeglicher Form ist eine Zustimmung einzuholen.

Im Plangebiet ist eine Ferngasleitung im Verlauf der Bahntrasse vorhanden. Diese wurde nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Auf dem Flurstück 154 in der Gemarkung Gütersloh Flur 43 (Kiebitzstraße 41) ist eine Ferngasleitung vorhanden. Der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung ist von jeglicher Bebauung zwingend freizuhalten ist.

Künftig anzupflanzende Bäume in der Kiebitzstraße sind so zu wählen, dass der Schutzstreifen der Ferngasleitung unberührt bleibt. Dies dient dem Schutz der Ferngasleitung sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse.

In den nächsten Jahren ist ein Streckenausbau (300 km/h Vmax) im Bereich der Strecken 1700 und 2990 - Hamm-Bielefeld vorgesehen. Durch den Streckenausbau kann sich das Bild der o.g. Streckenabschnitte und somit auch das Stadtbild von Gütersloh gravierend ändern. Im Zusammenhang mit einem Streckenausbau sind ggf. auch erhebliche Eingriffe in Nachbargrundstücke erforderlich.

Eine Neuansiedelung von Firmen in einem Abstand von unter 25 m zur Bahnstrecke könnte daher problematisch sein. Empfehlenswert wäre aus diesem Grund eine Neuansiedelung von verschiebbaren Komponenten, wie Parkplätzen, bis 50 m zur Bahnstrecke.

VIII. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Schienenverkehr der auf Damm geführten Bahnstrecke Hamm - Hannover lärmbelastet. Verschiedene vom Büro Beckenbauer, Bielefeld, seit 1980 durchgeführte Untersuchungen zum Schienenlärm zeigen eine etwa gleichbleibende Belastung von 73,4 Dezibel (A) Lm am Tag und 73,7 Dezibel (A) in der Nacht in 25 m Entfernung von den Gleisen. Die letzte Untersuchung erfolgte 1993 auf der Grundlage der Zugdaten des Jahres 1992/1993. Von einer zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung von Schienenlärm ist daher nicht auszugehen.

Nach dem Abschlag von 5 Dezibel (A) für die Besonderheiten des Schienenverkehrs gemäß 16. BImSchV verbleibt eine Belastung nahe dem Tagesimmissionsgrenzwert von 69 Dezibel (A) dieser Verordnung. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen somit am Tage nicht vor.

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) wird jedoch der dafür geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) deutlich überschritten. Nacharbeit oder Betriebswohnungen sind daher nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich. Aufgrund der überwiegend kleinteilig und mittelständisch geprägten Betriebe produzierender Art ist Nacharbeit im Plangebiet nicht bekannt

und wird auch nicht erwartet; für die Einzelhandelsbetriebe kann Nacharbeit ausgeschlossen werden.

Zwar ist der Schienenbonus seit dem 01.01.2015 (siehe Bundesimmissionsgesetz § 43) abgeschafft, dennoch wird an der ursprünglichen Abwägung zwischen Belangen vom Bahnlärm und Gewerbenutzung festgehalten, da bereits seit 1973 entsprechende Baurechte bestehen.

In das Plangebiet strahlt der Straßenverkehrslärm der B 61 hinein. Das gilt insbesondere für die erhöhten Störwirkungen der lichtzeichengesteuerten Kreuzungen der Hans-Böckler-Straße und der Kiebitzstraße mit der B 61. Während im Bereich der Kiebitzstraße durch die Entfernung beider Schallquellen ein Ausgleich der Pegelerhöhung angenommen werden kann, ist die Situation im Kreuzungsbereich der Hans-Böckler-Straße mit der B61 wegen der räumlichen Nähe beider Schallquellen kritischer zu beurteilen. Angesichts des baulichen Ist-Zustandes und der unterschiedlichen Höhenlage der Schallquellen sind aktive Schutzmaßnahmen nur bedingt wirksam und damit unverhältnismäßig. Sie werden daher nicht weiterverfolgt.

IX. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Das Gebäude Wiedenbrücker Straße 152 ist in der Denkmalliste eingetragen und wird nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 65/10 übernommen. Mit Stellungnahme des Landesverbandes Westfalen-Lippe (LWL) vom 19.10.2021 wurde eine differenzierte Darstellung des Baufeldes im Umkreis des Baudenkmals „ehem. Gaststätte Zum lütken Winkel“ in der Wiedenbrücker Straße 152 angeregt. Die Baugrenze sollte das Denkmal nicht schneiden und einen ausreichenden Abstand zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude aufweisen. Unter Berücksichtigung des Baudenkmals wird eine Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen empfohlen. Dies steht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entgegen und berücksichtigt nicht eine städtebauliche Entwicklung beim Abgang der vorhandenen Bausubstanz. Das ein Erhalt des Denkmals unter Berücksichtigung des Denkmalrechtes und der Gartensituation mit Baumbestand an erster Stelle steht wird damit nicht in Frage gestellt.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Gütersloh der LWL- Denkmalpflege aufgeführt sind.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 16 Abs. 1 des nordrheinwestfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gütersloh oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß § 16 Abs. 2 DSchG NRW bis zum Ablauf von einer Woche unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde des Kreises Gütersloh die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

X. Kampfmittel / Altlasten- Bodenschutz

In Höhe des Grundstücks Hans-Böckler-Straße 14 liegt die Altablagerung 4116 IM 33. In der Zeit von 1936 - 1941/42 wurde hier Haus- und Industriemüll abgelagert. Die Ablagerungsfläche ist mit dem SB-Warenhaus und den zugehörigen Stellplatzflächen bebaut. Nach der Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1994 besteht derzeit kein Handlungsbedarf; Überprüfungen vor Ort anlässlich verschiedener jüngerer Baumaßnahmen des SB-Warenhauses "Marktkauf" haben keine Auffälligkeiten im Boden erkennen lassen.

Die Altablagerung wird zum Zwecke der Warnfunktion für nachfolgende Genehmigungsverfahren in der Planzeichnung dargestellt. Bei Arbeiten im Altlastenbereich ist eine gutachterliche Begleitung sicherzustellen; die Emissionspfade Boden und Bodenluft sind zu betrachten.

Im Bereich der Grundstücke Wiedenbrücker Straße 40 und Wiedenbrücker Straße 152 liegen die Altstandort-Verdachtsflächen 4116/46 SG und 4116/47 SG - beides ehemalige Tankstellen. Boden und Grundwasser der Verdachtsflächen wurden gutachterlich durch das Ingenieurgeologische Büro Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, untersucht:

Im Bereich der Wiedenbrücker Straße 40 zeigen die Bodenuntersuchungen keine besonderen Auffälligkeiten. Allerdings wurde ein lokal begrenzter Belastungsschwerpunkt mit einem BTX-Gehalt > 180 mg/cbm festgestellt, der sich zudem unter einer vollständig versiegelten Oberfläche befindet. Sollte die Oberflächenversiegelung künftig aufgebrochen werden oder sonstige Nutzungsänderungen am Standort vorgenommen werden, sind weitere Untersuchungen und ggfls. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Grundwasseruntersuchung wies Beeinträchtigungen durch Schadstoffe nicht nach.

Die im Rahmen der Begutachtung des Standorts Wiedenbrücker Straße 152 durchgeführten Untersuchungen haben unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse vor Ort keine Gefährdung der Umwelt erkennen lassen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist nicht angezeigt. Ein weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Im Falle von Nutzungsänderungen und/oder Abbruchmaßnahmen sollten ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden.

Die Altstandort-Verdachtsflächen werden zwecks Warnfunktion für nachfolgende Genehmigungsverfahren dargestellt.

Das Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-10508 geprüft worden. Für die Flächen in den gelb markierten Bereichen wurde eine Bombardierung festgestellt. Für diese Flächen ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für die weiteren Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Zu gegebener Zeit ist daher mit dem Fachbereich Ordnung Kontakt aufzunehmen.

Bei den übrigen Flächen ist keine Kampfmittelbelastung festgestellt worden. Hier werden mögliche Bauvorhaben mit dem folgenden Hinweis freigegeben: 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 der Fachbereich Ordnung zu verständigen.

XI. Auswirkungen / Kosten

Mehrkosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.

XII. Abwägung i.S. des § 1 BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Bebauungsplan Nr. 65/10 wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Erhaltung, Fortentwicklung vorhandener Gewerbegebiete sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, im Besonderen mit den Belangen des Lärmschutzes und des Umweltschutzes, abgewogen. Der erhöhte Bedarf an gewerblichen Bauflächen, die bereits vorhandene Infrastruktur und gut geeignete Gebietsstruktur begründen, dass hier der gewerblichen Nutzung Vorrang eingeräumt wird. Gleichzeitig können wesentli-

che Belange, die eine Sicherung zentraler Versorgungsbereiche begründen, berücksichtigt werden.

Die in der Begründung aufgeführten Belange stützen nicht nur die Entscheidung Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen von den zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet auszuschließen. Sie rechtfertigen es zugleich, diesen Ausschluss ausnahmslos festzusetzen und den Ausschluss nicht auf solche Teile des Gewerbegebiets zu beschränken, die bisher noch nicht von Einzelhandelsbetrieben genutzt wurden. Das Ziel der Festsetzungen besteht nicht nur darin, die negative Entwicklung aufzuhalten und die Umnutzung weiterer Grundstücke für Einzelhandelsgeschäfte zu verhindern. Ziel der Festsetzungen ist es auch, die Fehlentwicklung umzukehren, die aus der Sicht der Stadt Gütersloh bereits eingetreten ist. Hierfür sollen bei künftigen Nutzungsänderungen die getroffenen Festsetzungen genutzt werden. Dabei wird es jedoch den städtebaulichen Zielen nicht gerecht, nur die Frage aufzuwerfen, welcher Beitrag zur beabsichtigten Stärkung der Nahversorgung in den Wohnstandorten geleistet werden muss, wenn die Umnutzung eines Ladenlokals, in dem bisher beispielsweise Textilien verkauft wurden, in ein solches Ladenlokal verhindert werden soll, in dem künftig Lebensmittel angeboten werden sollen. Hier kommt es nicht auf den konkret messbaren Beitrag an, den ein einzelnes Ladenlokal in einem Gewerbegebiet zur Schwächung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilzentren zu leisten imstande ist. Mit dieser Fragestellung wird das Problem unzulässig reduziert. Das Gewerbegebiet und dessen zukünftige Entwicklung ist insgesamt in den Blick zu nehmen. Hier trägt jede einzelne Nutzungsänderung ihren nicht zu unterschätzenden Beitrag dazu bei.

Es sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Wie in der Begründung bereits erwähnt, liegen für den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe legitime städtebauliche Gründe vor. Die entgegenstehenden privaten Belange werden durchaus gesehen, insbesondere der Eigentümer, die ihre Grundstücke bereits derzeit für Einzelhandelsbetriebe nutzen. In diese Nutzung greift der Bebauungsplan Nr. 65/10 nicht ein. Der Bebauungsplan Nr. 65/10 wirkt sich nur bei Nutzungsänderungen aus. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb kann nicht auf ein nunmehr ausgeschlossenes Angebot übergehen. Das städtebauliche Ziel wird jedoch für gewichtiger halten, welches den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ganz oder teilweise, wie bestimmter Branchen, in dem Gewerbegebiet verfolgt. Auch wenn es bei einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb zu einer Aufgabe des konkreten Geschäfts kommt, bleibt für das Grundstück ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen möglich. Östlich vom Westring vorhandene Gebäude können weiterhin im Wege der Nutzungsänderung für Zwecke des Einzelhandels genutzt werden. Es wird nur zurückhaltend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Einzelhandelsgeschäfte bestimmter Branchen auszuschließen. Für Nutzungsänderungen stehen zahlreiche gewerbliche oder nicht-zentrenrelevante Sortimente offen.

Die Grundstückseigentümer mögen durch die textliche Festsetzung besonders getroffen werden. Die Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften mag als Zentrum nur funktionieren, wenn bestimmte, jetzt ausgeschlossene Branchen, wie Textilwaren sowie Nahrungs- und Genussmittel, mit einem breiten Angebot vertreten sind. Auch kann in einem Einkaufszentrum nicht nur die Fluktuation, sondern auch die Notwendigkeit größer sein, sich geänderten Kundenwünschen durch das Angebot bei den vorhandenen Läden anzupassen. Insoweit können sich die textlichen Festsetzungen störend auf die Möglichkeit auswirken, die einzelnen Betriebe dem Kunden als einen Verbund zu präsentieren, der durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation geprägt ist. Hierauf kann jedoch auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung keine Rücksicht genommen werden. Ein Einkaufszentrum mag aus dem Gefühl der Einzelhandelsbetreiber vorhanden sein, baurechtlichen Bestandsschutz genießt es nicht. Es sind lediglich verschiedene Baugenehmigungen für je einzelne Einzelhandelsgeschäfte erteilt worden. Die Summe dieser Einzelgenehmigungen ergibt nicht die Genehmigung eines Einkaufszentrums. Ein solches Vorhaben ist der Bauaufsicht nicht zur Entscheidung gestellt worden. Es hätte dann ohnehin abgelehnt werden müssen. Die stattdessen zur Genehmigung gestellten einzelnen Betriebsstätten konnten hingegen nicht mit der Begründung abgelehnt werden, es bestehe die Möglichkeit, dass die einzelnen Betriebsstätten in der Summe ein Einkaufszentrum ergeben könnten. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO kann

zwar die Genehmigung eines an sich zulässigen Vorhabens ausnahmsweise abgelehnt werden, wenn Betriebe dieser Art nach ihrer Anzahl der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Dieser Ablehnungsgrund bezieht sich auf das Baugebiet insgesamt, nicht auf eine Ansammlung bestimmter Betriebe an einer Stelle innerhalb des Plangebiets. Somit hat die Bauaufsicht mit den erteilten verschiedenen Baugenehmigungen nicht zugleich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO an dieser Stelle festgestellt. Die Baugenehmigungen vermitteln baurechtlichen Bestandsschutz nur dem einzelnen genehmigten Betrieb, nicht aber der Zusammenfassung dieser Betriebe zu einer Einheit im Sinne eines Einkaufszentrums.

Zwar kann ein faktisch entstandenes Einkaufszentrum planungsrechtlich abgesichert werden um einen vorgefundenen Bestand aufzugreifen. Es ist jedoch nicht abwägungsfehlerhaft, wenn umgekehrt an den baurechtlichen Bestandsschutz anknüpft wird und die Grundstückseigentümer auf diesen verwiesen werden. Somit ist die Festsetzung eines Sondergebietes lediglich für den Bereich des vorhandenen SB- Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ geplant. Hier ist eine Verlagerung des Bestandes, auf Grund der vorhandenen, zugehörigen Verkaufsflächen, innerhalb des Stadtgebietes Gütersloh nicht umsetzbar.

Der Standort des SB-Warenhauses „Marktkauf“ kann durch das nicht Vorhandensein von Alternativstandorte nicht innerhalb des Stadtgebietes umgesiedelt werden. Eine Bestandsorientierte Sicherung ist lediglich an dem vorhandenen Standort zu schaffen. Eine Verlagerung in einen anderen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ist genauso alternativlos, wie eine Ansiedelung in der Innenstadt.

Um die gewünschte Siedlungsstruktur zu erreichen, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie der vorhandenen Wohnbebauung in den Anschlussbereichen der Planung, wird ein verträgliches Nebeneinander gesichert. Aus bauleitplanerischer Sicht ist eine gewisse Immissionsbelastung in Teilbereichen der Wohnbebauung unter Abwägung einer allgemein verträglichen Siedlungsentwicklung vertretbar. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann entsprochen werden.

Zum Abwägungsmaterial, zur Abwägung und zum Abwägungsergebnis wird ergänzend auf die Vorlagen des Planungsausschusses (DS. 238/2019 und 251/2019) zur Sitzung am 01.10.2019 sowie des Planungsausschusses (DS. 376/2019) zur Sitzung am 10.12.2019 Bezug genommen.

Zum Abwägungsmaterial, zur Abwägung und zum Abwägungsergebnis wird weiter auf die Vorlagen des Ausschusses für Planung, Bauen und Immobilien (DS. 421/2021) zur Sitzung am 09.11.2021 sowie des Ausschusses für Planung, Bauen und Immobilien (DS. 200/2021 und DS. 351/2021) zur Sitzung am 31.08.2021 Bezug genommen.

Zum Abwägungsmaterial, zur Abwägung und zum Abwägungsergebnis wird weiter auf die Vorlagen des Ausschusses für Planung, Bauen und Immobilien zur ersten Offenlage vom 02.11.2022 bis zum 05.12.2022 (DS. 132/2022) zur Sitzung am 27.09.2022 Bezug genommen.

Umweltbericht (im Anhang)

Gütersloh, im Oktober 2023
Der Bürgermeister
i.A.

Linzel
Fachbereichsleiterin