

STADT GÜTERSLOH

**Begründung zur
13. Änderung des Flächennutzungsplans
(FNP 2020)**

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

2.2 Landes- und Regionalplanung

2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

2.4 Boden und Gewässer

2.5 Altlasten und Kampfmittel

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Verkehr

3.2 Immissionsschutz

3.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

3.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

4. Verfahrensablauf und Planentscheidung

TEIL II: UMWELTBERICHT

Bebauungsplan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/Alter Westring“, Umweltbericht für den B-Plan und die 13. FNP-Änderung; Kreis Gütersloh und NZO-GmbH, Gütersloh/Bielefeld, Januar 2022.

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Hintergrund für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) ist der in den letzten Jahren vollzogene Strukturwandel im Einzelhandel in Verbindung mit dem geänderten Kaufverhalten der Bevölkerung. Dieser hat verstärkt zur Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem breiten Warenangebot im Gewerbegebiet beiderseits der Hans-Böckler-Straße, einem städtebaulich nicht integrierten Standort, geführt.

Planungsrechtlich verfolgt bereits der für das umliegende Gebiet aufgestellte ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 65 seit 1973 das wesentliche Ziel, die gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus dem Stadtzentrum und den Wohngebieten zu sichern. Seit 1973 wurde mehrmals versucht, durch Aktualisierung der Bauleitplanung das weiterhin wichtige städtebauliche Ziel für den Bereich der Hans-Böckler-Straße zu sichern. Durch Änderungen der Rechtsgrundlagen der Baunutzungsverordnung sowie aktueller Rechtsprechungen musste diese Zielsetzung immer wieder im Rahmen der Bauleitplanung neu definiert werden. Der gültige Bebauungsplan Nr. 65/6 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße / Alter Westring“, welcher 2003 rechtsverbindlich wurde, setzt in dem Bereich ein Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch eine konkrete Bestandsbeschreibung sowie eine Steuerung durch den § 1 Abs. 10 BauNVO fest. In diesem wurde für das vorhandene, großflächige SB-Warenhaus „Marktkauf“ erdgeschossige Erweiterungen auf dem Flurstück 723 ermöglicht.

Innerhalb der Stadt Gütersloh stehen bereits seit einigen Jahren nur noch vereinzelt Gewerbegrundstücke direkt für Ansiedlungen zur Verfügung. Zur 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: Gewerbeentwicklungskonzept (2015). / Stadt Gütersloh (2007): Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh 2020;) vor. 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.

Des Weiteren stellt die Erhaltung, Erneuerung, Fortschreibung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein wesentlicher Belang der Stadtplanung und der Stadtentwicklung dar. Städtebauliche Grundlage in Gütersloh bildet hierzu das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) aus dem Jahr 2017, welches die Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung darstellt, aber auch die Beurteilungsgrundlage von einzelhandelsrelevanten Planungen und Vorhaben im gesamten Stadtgebiet darstellt. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung als verbindliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen.

Eine Integration von zentralen Versorgungsbereichen ist 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 und 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 zentrenrelevanten 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.

Allerdings sind nicht alle Einzelhandelsformen 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. Zur Erreichung der mit dem Zentrale-Orte-Prinzip verfolgten Absichten hat die Einzelhandelssteuerung die Aufgabe, dazu beizutragen, eine Zersiedlung des Raums, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern. Weitergehend soll die Einzelhandelssteuerung gleichermaßen sicherstellen, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie sonstige Nahversorgungsstandorte im Interesse der nichtmotorisierten Bevölkerung erhalten und gestärkt werden. Dies ist Teil eines Bestrebens, das auf den Schutz der Umwelt, die Schonung der Ressourcen, die Vermeidung von Verkehr, die Bewahrung der Stadtzentren und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerichtet ist. Dies muss nicht alles im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sondern kann auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen eines Stadtgebietes erreicht werden. Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass der durch den Bestand ermittelte Flächenbedarf des SB-Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ mit ca. 7.200 m² Verkaufsfläche keine Ansiedlungsmöglichkeit in der Innenstadt Güterslohs 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 „Marktkauf“, aufgrund eines Mangels von Alternativstandorten 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 eine Alternative wie eine Ansiedlung in der Innenstadt. Somit bleibt hier nur die planerische Lösung, das vorhandene SB-Warenhaus innerhalb des derzeitigen Ergänzungsstandortes Hans-Böckler-Straße zu belassen und, wie durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben, als Sondergebiet auszuweisen (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Der Bereich des SB-Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ wird künftig als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel: SB-Warenhaus (inkl. Getränkemarkt)“ 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. Das SB-Warenhaus verzichtet auf kostenintensiven Kundendienst und setzt überwiegend auf Selbstbedienung.

Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/ Alter Westring“ wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Im Rahmen des Planverfahren 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 wird 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 (s.a. Kap. 2.2) festgesetzt. Da keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine geringfügige Erweiterung auf 7.200 m² zulässig. Das Vorhaben fügt sich zudem in die Ausnahmemöglichkeiten des Grundsatz 4 b des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein (max. 10% bzw. <800 m²).

Folglich ist das Ziel der Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: SB-Warenhaus (inkl. Getränkemarkt)“, um auf den Flächen im Bereich der Hans-Böckler-Straße 14 und 28 die vorhandenen Nutzungen langfristig zu steuern und zu sichern. Das vorhandene, großflächige SB-Warenhaus weist trotz seiner Lage eine wesentliche Versorgungsfunktion (PKW-orientierter Versorgungseinkauf) insbesondere für das südliche und westliche Gütersloher Stadtgebiet auf.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das SB-Warenhaus „Marktkauf“, Hans-Böckler-Straße 14, auf den Flurstücken 383, 464, 465 und 723 weist derzeit im Bestand 6.067 m² Verkaufsfläche auf. Auf dem Flurstück 751 ist der zum Marktkauf gehörende Getränkemarkt, Hans-Böckler-Straße 28, mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 738 m² vorhanden bzw. zwischenzeitlich mit 1.000 m² Verkaufsfläche genehmigt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 31.800 m² liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt, in ca. 1,6 km Luftlinie Entfernung zum Kernbereich der Stadt Gütersloh. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Westlich des Plangebietes schließen hinter dem Bahndamm Wohngebiete an. Die Wohngebiete sind durch den Eisenbahnverkehr stark mit Lärm belastet. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP

2020) als Wohnbauflächen dargestellt und durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert. Südlich, östlich und nördlich des Plangebietes schließen sich unmittelbar Einzelhandelsnutzungen an (südlich: Discounter, Schuhmarkt und Bekleidungsmarkt; östlich: Heimwerkermarkt und Baustoffhandel; nördlich: Schuhmarkt). Östlich und nördlich schließen sich allerdings auch gewerbliche Nutzungen an. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP 2020) als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt vor und setzt Gewerbeflächen fest. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der Festsetzung generell unzulässig. Es werden lediglich Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im geringen Maß ermöglicht. Eine Überplanung des Bereiches findet derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 65/10 statt.

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar und steht somit dem Entwicklungsgebot noch entgegen. Mit dem Ziel, den dort vorhandenen Einzelhandelsbetrieb langfristig zu steuern und zu sichern, wird im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung die gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: SB-Warenhaus (inkl. Getränkemarkt)“ umgewandelt. Des Weiteren erfolgt eine Angabe mit der max. Verkaufsflächengröße von 7.200 m². Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/Alter Westring“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. 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. Der Planentwurf wurde überarbeitet und erneut bis zum 09.10.2023 offengelegt. Nach bisherigem Zeitplan ist die Rechtskraft des neuen Regionalplans zwar erst im Jahr 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.

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. Auch steht eine Ansiedlung von Einzelhandel dem Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP 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.

Allerdings berücksichtigt auch der Landesentwicklungsplan bei vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel Abweichungen, soweit es sich um Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO handelt. Das Ziel 6.5-7 LEP NRW 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 Bestandsschutz alter Standorte, die mit den aktuellen Festlegungen nicht übereinstimmen, gerecht zu werden und eine Steuerung dort zu ermöglichen.

Wie bereits dargestellt, sind nicht alle Einzelhandelsformen 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. Das vorhandene, großflächige SB-Warenhaus mit Getränkemarkt „Marktkauf“ mit einem durch den Bestand ermittelten Flächenbedarf von ca. 7.200 m² Verkaufsfläche (derzeit genehmigt 7.067 m²) lässt keine Ansiedlungsmöglichkeit in der Gütersloher Innenstadt oder den zentralen Versorgungsbereichen erwarten. Somit bleibt hier nur die planerische Lösung, das vorhandene SB-Warenhaus innerhalb des derzeitigen Ergänzungsstandortes Hans-Böckler-Straße zu belassen und, wie durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben, als Sondergebiet auszuweisen. Eine derartige Regelung und eine Begrenzung der Verkaufsflächen wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/Alter Westring“ 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 verändern 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 parallel aufgestellten 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 7.067 m² mit einer geringen Erweiterung bis zu 7.200 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.

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. Dies wird im vorliegenden Fall genüge getan. 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 1.000 m² + SB-Warenhaus 6.067 m² = insgesamt 7.067 m² derzeit genehmigte Verkaufsfläche; Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 65/10 = 7.200 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.

2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplante Fläche ist seit Jahren durch Marktgebäude und Stellplatzanlage in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Einzelbäume gliedern die Stellplatzfläche. Straßenbegleitendes Anpflanzungen sowie im Westen des Marktes eine Begrünung des Bahndammes. Vernetzende Verbindungen zum Freiraum bestehen aufgrund der Lage nicht. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Änderungsbereich insgesamt vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar.

Der Kreis Gütersloh hat für das Gütersloher Stadtgebiet einen neuen Landschaftsplan aufgestellt, der 07.04.2021 in Kraft getreten ist. Darin werden für das vorliegende Plangebiet keine Entwicklungsziele formuliert. Im vorliegenden Änderungsbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

Die Fachbehörden haben der Stadt darüber hinaus bisher keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt.

2.4 Boden und Gewässer

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft III, Westfälische Bucht, im Ostmünsterland, das im FNP-Plangebiet weiter in die naturräumliche Untereinheit Gütersloher Sandebene untergliedert wird. Nach der digitalen Bodenkarte NRW handelt es sich um Bereich der FNP-Änderung um Gley-Podsol-Böden. Aufgrund der vollständigen baulichen Ausnutzung des Gebietes mit Ausnahme einzelner Pflanzflächen und Gehölzstreifen, ist jedoch davon auszugehen, dass die dargestellten Bodenverhältnisse nicht mehr zutreffen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs und im nahen Umfeld nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Die Fläche liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiets, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

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 Parkplatzfläche genutzt.

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

2.5 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Änderungsbereich liegt in Höhe des Grundstücks Hans-Böckler-Straße 14 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.

Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-07547 geprüft worden.

In dem gelb markierten Bereich liegen Bombardierungen ohne einen konkreten Blindgänger-Verdachtspunkt vor. Hier ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn möglicher Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung aufzunehmen.

In dem grün gekennzeichneten Bereich ist keine Kampfmittelgefährdung 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 die Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Natur-, Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Gütersloh der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (LWL-DLBW, früher Westfälisches Amt für 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 nordrhein-westfälischen 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.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Verkehr

Das Plangebiet mit seinen Einzelhandelsnutzungen sowie deren unmittelbaren Umgebung in seiner Eigenschaft als Gewerbestandort führt für den motorisierten Kunden zu erhöhten Verkehrsbelastungen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hans-Böckler-Straße/B61 / Wiedenbrücker Straße 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 Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen 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.

3.2 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.

Zwar ist der Schienenbonus seit dem 01.01.2015 (s. § 43 Bundesimmissionsschutzgesetz) abgeschafft, dennoch wird an der ursprünglichen Abwägung zwischen den Belangen von Bahnlärm und Gewerbe-
nutzung festgehalten, da bereits seit 1973 entsprechende Baurechte bestehen.

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) wird jedoch der dafür geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) deutlich überschritten. Nachtarbeit oder Betriebswohnungen sind daher nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich. Für den Einzelhandelsbetrieb kann Nachtarbeit ausgeschlossen werden.

In das Plangebiet strahlt der Straßenverkehrslärm der B 61 hinein. Das gilt insbesondere für die erhöhten Störwirkungen der lichtzeichengesteuerten Kreuzung der Hans-Böckler-Straße mit der B 61 und ist entsprechend kritisch zu beurteilen. Allerdings sind angesichts des baulichen Ist-Zustandes und der unterschiedlichen Höhenlage der Schallquellen aktive Schutzmaßnahmen nur bedingt wirksam und damit unverhältnismäßig. Sie werden daher nicht weiterverfolgt.

3.3 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Grundstücks weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Ergänzungen sind vorhabenbezogen durchzuführen.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser u.a. 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 Rigo-
lenversickerung 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 freizuhaltenden 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 hat auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu erfolgen.

Des Weiteren ist im Plangebiet eine Ferngasleitung im Verlauf der Bahntrasse vorhanden. Diese wurde nachrichtlich im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 65/10 übernommen.

3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Da die 13. FNP-Änderung und der B-Plan Nr. 65/10 im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

Wie im Umweltbericht dargelegt ergeben sich durch die 13. FNP-Änderung und den B-Plan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße“ für die einzelnen Schutzgüter keine Auswirkungen. Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

3.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 1 BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Durch die vorliegende 13. Änderung des FNP ergeben sich keine Änderung der Überbaubarkeit des Gebietes und damit keine höhere Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zum wirksamen FNP. Hierdurch ist auch eine Beseitigung von Grundwasserneubildungsflächen ausgeschlossen. Folglich ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf den Bodenschutz und den Flächenverbrauch. Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Sicherung des Standortes für angemessen und verträglich gehalten.

Aufgrund der Beibehaltung der bereits versiegelten Flächen erfolgen somit keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Folglich sind i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB besondere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

3.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass für keine der im Bereich der 13. Änderung des FNP sowie des parallel aufgestellten B-Plan Nr. 65/10 potenziell vorkommenden und geprüften acht 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 13. Änderung des FNP sowie der geplanten Änderung des B-Plan Nr. 65/6 durch Aufstellung des B-Plan 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.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Rat der Stadt Gütersloh hat im September 2013 ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept sowie erste Schritte der Umsetzung beschlossen. Für die vorbereitende Bauleitplanungsebene werden darin keine konkreten Vorgaben getroffen. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende 13. FNP-Änderung dient der planerischen Absicherung eines bestehenden SB-Warenmarktes. Aufgrund der bereits weitgehend vollständig bebauten bzw. versiegelten Fläche weist diese keine besondere klimatische Funktion auf.

So entstehen durch die Ausweisung als Sonderbaufläche keine weiteren, über die derzeit in der gewerblichen Baufläche vorhandenen hinausgehenden Versiegelungsflächen und somit auch keine weitere Verstärkung des vorhandenen Wärmeineffektes. Aufgrund der bereits vollständigen Auslastung des Gebietes ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Ausweisung als Sonderbaufläche eine Änderung der verkehrlichen und damit der Luftbelastung mit Schadstoffen ergibt.

Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen und somit wesentliche Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen im Plangebiet sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzungen nicht zu erwarten.

4. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Zur Entwicklung der Bauflächen hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens „13. Änderung des Flächennutzungsplans“ sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/10 (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). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 04.10.2021 bis einschließlich 22.10.2021 durchgeführt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2 Abs. 2, 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2021 um Stellungnahme bis zum 22.10.2021 gebeten.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 03.05.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (s. DS-Nr. 132/2022). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 02.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022 statt. Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2022 um Stellungnahme bis zum 05.12.2022 gebeten.

Parallel zur 13. FNP-Änderung wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/ Alter Westring“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sowie die 1. Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gütersloh (s. DS-Nr. 251/2019; DS-Nr. 351/2021; DS-Nr. 143/2022) durchgeführt.

(Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt.)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der 13. FNP-Änderung und der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65/10 verfolgt die Stadt Gütersloh das Ziel den vorhandenen, großflächigen Einzelhandelsbetrieb an dem Standort langfristig zu steuern und zu sichern. Ein weiteres Ziel stellt die Erhaltung der örtlichen Nahversorgungsfunktion (PKW-orientierter Versorgungseinkauf) insbesondere für das südliche und westliche Gütersloher Stadtgebiet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar.

Hierfür ist die Darstellung eines Sondergebietes für den Bereich des vorhandenen SB- Warenhauses mit Getränkemarkt „Marktkauf“ geplant. Eine Verlagerung des Bestandes ist, 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. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

In der Gesamtschau hält die Stadt die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen planerisch sinnvoll und nachbarverträglich.

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.

Gütersloh, im Oktober 2023

Der Bürgermeister

i.A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

Anlagen

Hinweis: Die 13. FNP-Änderung (FNP 2020) wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/ Alter Westring“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 65/10 „Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/ Alter Westring“ erstellt worden.

Dr. Lademann und Partner (2021): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gütersloh – 1. Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2017, Hamburg/Düsseldorf. November 2020/redaktionell angepasst Juli 2021.

Dr. Lademann und Partner (2021): Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus – Verträglichkeitsgutachten zu einer Verkaufsflächenerweiterung, Hamburg. Dezember 2020/redaktionell angepasst Juli 2021.

NZO GmbH (2020): Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Bielefeld. Juli 2020