

## **Anlage zur Drucksache Nr. 409 / 2023**

### **(Prüfung der Stellungnahmen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes)**

#### **Stellungnahmen in gekürzter Fassung**

#### **Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Beteiligungszeitraum vom 08.03.2021 - 26.03.2021)**

#### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gingen während der Beteiligungsfrist keine Äußerungen bei der Stadt Gütersloh ein.

**Äußerungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Nr.	Behörde	Stellungnahme
1	Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit	Durch das Planungsgebiet verläuft kein Richtfunk. Daher haben wir keine Einwände gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.  Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein.
4	Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft	Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.
5	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Landesplanerische Anfrage zur 18. Änd. des FNP der Stadt Gütersloh (FNP 2020) vom 15.02.2021. Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir, dass im Ortsteil Avenwedde-Bahnhof eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Ansiedlung eines Nahversorgers und einer Kindertagesstätte genutzt werden soll. Dazu soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die Fläche ist Teil des bipolaren Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof gemäß kommunalem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2017. Bei dem in Rede stehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich um eine Verlagerung des Elli- Marktes vom „Ostpol“ des Zentrums in den „Westpol“. Damit soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche (VKF) des Marktes von rd. 1.000 m <sup>2</sup> auf 1.600 m <sup>2</sup> einher-

Nr.	Behörde	Stellungnahme
		<p>gehen. Die freiwerdende Fläche des Elli-Marktes soll durch ein „SB-Center“ mit gemischtem Warensortiment nachgenutzt werden. Auch hierbei handelt es sich um eine Verlagerung mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche (von rd. 500 m<sup>2</sup> auf dann rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF).</p> <p>Zur Bewertung des Vorhabens liegt den Unterlagen eine Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Lademann &amp; Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus dem Jahr 2017 bei. Grundsätzlich sind beide Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben als kongruent zum kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten. Für den SB-Markt wird die Absicherung des Altstandortes sowie eine Begrenzung auf max. 799 m<sup>2</sup> empfohlen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird seitens des Gutachters ausgeschlossen.</p> <p>Zudem macht der Gutachter Vorschläge für Festsetzungen in der Bauleitplanung, welche wir unterstützen. Wir empfehlen, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und stehen dem genannten Vorhaben positiv gegenüber. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Avenwedde-Bahnhof.</p>
6	Kreis Gütersloh: Kreis Gütersloh Abteilung Umwelt - Kreisplanung	<p>Der Kreis Gütersloh stimmt dem Bebauungsplan Nr. 310 "Östlich Marderweg/Südlich Friedrichsdorfer Straße" unter Beachtung der Stellungnahmen/Hinweise der Fachabteilungen grundsätzlich zu.</p> <p><u>Abteilung Gesundheit - Hygiene, Trinkwasser und Umwelt</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, dennoch muss Folgendes beachtet werden: Aufgrund der nicht mehr wegzudiskutierenden klimatischen Veränderungen und den Tatsachen, dass Grundwasserneubildung (geringe Versiegelung) vor Ort zu Trinkwasserneubildung vor Ort führt, eine geringe Versiegelung die massiven Folgen von gegen Starkregenereignissen entgegenwirkt und viele Umweltschutzmaßnahmen für Tier und Pflanze auch dem Gesundheitsschutz des Menschen dienen, hält es die Abteilung Gesundheit für erforderlich statt nur Empfehlungen dringend Festsetzungen zu formulieren. Empfehlungen - auf das Bewusstsein der Bauherren ausgerichtete Hinweise - sind aus umwelthygienischer/klimatischer Sicht nicht mehr ausreichend und werden bei Errichtung der Gebäude oft nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stadtplanung muss die Verantwortung der zukunftsweisenden Planung übernehmen und entsprechend festsetzen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu Umweltaspekten des Bebauungsplans müssen so eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werden, dass kein Spielraum für andere Auslegungen eröffnet wird.</p> <p>Der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh - hier "Sachgebiet Hygiene, Trinkwasser und Umwelt" - obliegt im Rahmen ihrer Aufgaben auch z. B. die Überwachung des Trinkwassers. Unsere Trinkwasserreserven sind - auch ganz konkret in unserem Kreis - gefährdet und endlich. Die Forderungen der Abteilung Gesundheit sind insgesamt fachlich begründet und umzusetzen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme
		<p>Im Detail muss Folgendes festgesetzt werden (Gründe: Bodenschutz, Klimaschutz, Grundwasserneubildung, Maßnahme gegen Starkregenereignis, Vermeidung von Hitzestaus/Hitzeinseln):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Obergrenze der erlaubten Versiegelungsrate darf generell NICHT überschritten werden (sollte möglichst unterschritten werden) Es dürfen nur maximal die Werte aus § 17 (1) BauNVO als Gesamtsumme in Ansatz gebracht werden; Überschreitungen/Ausnahmen nach § 17 (2) BauNVO sind aus oben genannten Gründen unbegründbar, da die Umweltauswirkungen inzwischen deutlich messbar und zu hoch sind.</li> <li>2. Ausnahmen der Überschreitung dürfen nicht erlaubt werden. Steingärten, Nebenanlagen müssen in die Gesamtbilanz der Versiegelungsrate mit eingerechnet werden.</li> <li>3. Die vom Gesetz vorgegebenen Abweichungsmöglichkeiten sind auszuschließen. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)</li> <li>4. Die Dachflächen von zumindest Garagen und Gewerbedachflächen sind zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).</li> </ol> <p>Ein Vorschlag und ein Kommunikation fördernder Gedanke für das Revier: Vielleicht wäre es ein Gedanke, die Mehrfamilienhäuser ins Zentrums des Reviers zu setzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenn die Mehrfamilienhäuser im Kreis oder als U platziert würden und in der Mitte der Klein-Kind-Spielplatz gesetzt würde, hätten gerade die Bewohner in den Wohnungen eine gemeinsamen zentralen Platz, welches ein Revierzentrum bilden könnte.</li> <li>- Die Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Bewohner einen eigen Garten haben, bedürfen eher keines Spielplatzes und eines parkähnlichen Zentrums</li> </ul> <p>Nur als Zusatzinformation dieses Zitat aus einem Gerichtsurteil zu GRZ: "3. Die Überschreitung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,71 ist als nicht mehr geringfügig anzusehen. 4. Will eine Gemeinde vom Gesetz vorgegebene Abweichungsmöglichkeiten von ihren planerischen Festsetzungen ausschließen - wie es für § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vorgesehen ist -, muss sie dies in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans so eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck bringen, dass kein Spielraum für andere Auslegungen eröffnet wird."</p> <p><u>Abteilung Bauen Wohnen Immissionen - Untere Immissionsschutzbehörde</u> Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf folgendes möchte ich für das weitere Verfahren hinweisen:</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme
		<p>Direkt an die Wohnbebauung soll ein Einzelhandel (Elli Markt) errichtet werden. Aus Lärmschutzgründen wird zwischen Gewerbe und Wohnbebauung eine Lärmschutzwand errichtet.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die Höhe und das Schalldämmmaß der Wand ausreichen um die Wohnbebauung vor erheblichen Belästigungen (Lärm und Licht) zu schützen. Die Anlieferungszone ist direkt an der Wohnbebauung.</p> <p>In der ersten Reihe hinter der Schallschutzwand sollen besonders hohe Gebäude errichtet werden (II +SG). Dadurch muss die Wand natürlich auch eine entsprechende Höhe haben!</p> <p><u>Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde</u> Da keine Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht werden, kann die Planung nicht beurteilt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ordnungsgemäße Erschließung auch die Niederschlagswasserbeseitigung beinhaltet. Im Zuge der Klimafolgenanpassung sollte hier die Möglichkeit genutzt werden (z.B. mittels Dachflächenbegrünung) um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen um bei Starkregenereignissen die vorhandenen Entsorgungsnetze zu entlasten.</p>
7	Stadt Gütersloh: FB Ordnung	<p>Das o.a. Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche ist keine Kampfmittelgefährdung festgestellt worden (siehe Anlage). Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Mögliche Vorhaben wird zur Bebauung freigegeben.</p> <p>Folgender allgemeiner Hinweis sollte in den Baugenehmigungen aufgeführt werden: Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.</p>
8	Vodafone NRW GmbH ehemals Unitymedia	Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

9	Westnetz GmbH - Münster vormals innogy Netze Deutschland GmbH	<p>Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches weder Gas- oder Stromversorgungsleitungen des Transportnetzes noch des Verteilnetzes der Westnetz GmbH verlaufen und die Legung von Versorgungsleitungen in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist.</p> <p>Gegen den Entwurf werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>
---	--	--