



## **Bauleitplanung der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock: zum Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung „Haberland“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB**

#### **1. Planungsziele**

Der Änderungsbereich liegt südwestlich des Zentrums des Stadtteils Stukenbrock direkt an der Holter Straße. Hier befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>, östlich angrenzend, durch eine schmale Grünfläche geteilt, befinden sich ein Textildiscounter sowie ein Sonderpostenmarkt. Die nördlich der genannten Einzelhandelsnutzungen angelegte Stellplatzanlage wird gemeinsam genutzt.

Vor dem Hintergrund des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. entsprechen Größe und Ausstattung des bisher kleinflächigen Lebensmitteldiscounters nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen. Für eine langfristige Sicherung des Nahversorgers an diesem Standort erfordern die sich wandelnden Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich Sortimentsauswahl und Größe der Verkaufsfläche, eine Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes sowie die Vergrößerung bzw. attraktivere Präsentation des Angebots. Dies kann im vorhandenen baulichen Bestand jedoch nicht realisiert werden. Konkreter Planungsanlass ist somit die Erweiterungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarkts südlich der Holter Straße. Angestrebt wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.300 m<sup>2</sup>.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bereich als Mischgebiet für einen SB-Markt mit dem Kernsortiment „Lebensmittel, Getränke“ und einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> fest. Da die nunmehr vorgesehene Verkaufsfläche oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Realisierung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines **Sondergebiets großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt** nach § 11(3) BauNVO erforderlich. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Zuge der 21. Änderung entsprechend angepasst.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet und artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Auf dieser Basis wurde dann der Umweltbericht erstellt. Auf Grundlage der Vorentwürfe der 21. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplans Nr. 14, 1. Änderung und des gemeinsamen Umweltberichts wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert und Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurden Umweltbelange in Bezug auf den Immissionsschutz vorgetragen.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass sich für die einzelnen Schutzgüter durch die Erweiterung des bestehenden Marktes nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, die voraussichtlich auf das Plangebiet bzw. das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar sind. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

## 3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### a) Einleitung des Planverfahrens und Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Haberland“ ist nach vorangegangener Beratung im Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss am 31.10.2016 durch den Stadtrat am 15.11.2016 (X-277.2016-5) gefasst worden.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 31.03.2017 bis zum 21.04.2017 statt. Aus der Öffentlichkeit sind **keine Stellungnahmen** eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wies der Kreis Gütersloh auf mögliche Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung auf die angrenzende Wohnbebauung hin. Dies wurde gutachterlich geprüft und in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden i.W. Anregungen zu den im bzw. am Rand des Änderungsbereichs verlaufenden Leitungstrassen vorgetragen. Die IHK bat um eine geringfügige Änderung in Bezug auf die Größe der Verkaufsfläche.

Der Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung im 09.05.2017 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten. Auf der Grundlage dieser Beratungen hat der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Offenlegungsbeschluss gefasst (vgl. Vorlage X-115.2017-5).

### **b) Entwurfsoffenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand vom 11.12.2017 bis einschließlich 15.01.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2017 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Hinweise eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange hat sich lediglich der Kreis Gütersloh bzgl. einer redaktionellen Ergänzung zum Immissionsschutz in der Plankarte zum Bebauungsplan geäußert. Zum Satzungsbeschluss wurde die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Die Eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden vom Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung im 20.02.2018 beraten. Auf der Grundlage dieser Beratungen hat der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung am 20.03.2018 den **Satzungsbeschluss** gefasst.

### **c) Planentscheidung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Haberland“ verfolgt die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock i. W. das Ziel, den vorhandenen Lebensmittel-discounter im Bestand zu sichern und eine Gebäudeerweiterung/Standortaufwertung zu ermöglichen. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts und der für dieses Projekt erstellten Verträglichkeitsanalyse.

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

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, im Mai 2018