

Damen und Herren
Mitglieder des Planungsausschusses

Öffentliche Einladung

der Stadt Gütersloh

Gütersloh, den 10.06.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 43. Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Gütersloh am

Donnerstag, dem 20.06.2013, 17:00 Uhr,
im Ratssaal, Rathaus,
Berliner Str. 70, 33330 Gütersloh,

lade ich ein.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung
2. Anträge auf Änderung der Tagesordnung
3. Mitteilungen der Verwaltung
4. Bericht zur Beschlussumsetzung
5. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
6. Anregungen und Beschwerden nach § 24 Gemeindeordnung NRW
7. Strategische Wohnbaulandentwicklung für die Stadt Gütersloh:
Abschlussbericht „Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel“
- **DS-Nr.: 114/2013** -
8. Parkraumbewirtschaftungskonzept - 3. Lesung (Weiterberatung)
BITTE VORLAGE (DS-Nr: 91/2013) AUS PA 18.04.2013 WIEDER MITBRINGEN
9. Antrag der CDU-Fraktion vom 03.06.2013:
Verkehrsbelastung Friedrichsdorf
- **DS-Nr.: 163/2013** -

10. Ergebnisse der Verkehrserhebungen in Friedrichsdorf
- **DS-Nr.: 164/2013** -
11. Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2013
Parkproblem in dem Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße an der Straße Im Heidkamp
- **DS-Nr.: 167/2013** -
12. Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.06.2013:
Berliner Platz - Beseitigung der Mängel / Neugestaltung
- **DS-Nr.: 170/2013** -
13. Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers in Pavenstädt
(zu Bebauungsplan Nr. 180 C "Auf dem Stempel" und zur 6. Änderung des FNP 2020)
- **DS-Nr.: 161/2013** -
14. Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“
1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss
- **DS-Nr.: 136/2013** -
15. Fragen der Ausschussmitglieder
16. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung:

17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Bericht zur Beschlussumsetzung
19. Zusammenstellung über durchgeführte Vergaben im Geschäftsbereich 4
I. Quartal 2013
- **DS-Nr.: 162/2013** -
20. Erneuerung der betriebstechnischen Tunnelausstattung der Bahnunterführung in der
Friedrich-Ebert-Straße
hier: Ingenieurleistung für die Bauüberwachung der technischen Ausrüstung
- **DS-Nr.: 160/2013** -
21. Fragen der Ausschussmitglieder
22. Verschiedenes

Mit freundlichem Gruß

Heiner Kollmeyer
Vorsitzender

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 03.06.2013	Drucksachen-Nr. 114/2013
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 20.06.2013	

Tagesordnungspunkt:

Strategische Wohnbaulandentwicklung für die Stadt Gütersloh:
Abschlussbericht „Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel“

Beschlussvorschlag:

Der Abschlussbericht „Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel“ (s. Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro	Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

Erläuterungen:

In der Sitzung am 23.02.2012 hat der Planungsausschuss die Stadtverwaltung beauftragt, zur Abschätzung der Auswirkungen des anstehenden Generationenwechsels und der Leerstandsgefahr im Einfamilienhausbestand Angebote zu weiter führenden Untersuchungen für beispielhafte Quartiere in Gütersloh einzuholen und dem Planungsausschuss vorzulegen (vgl. Drucksachen-Nr. 1/ 2012). Anlass war die Thematisierung im Handlungsleitfaden Wohnen (vgl. Drucksachen-Nr. 234/ 2011 und 234/ 2011 1. Erg.) und den hierzu durchgeführten Workshops. Die Untersuchung stellt einen Baustein dar, mit dem die Strategie der Wohnbaulandentwicklung überprüft werden soll (vgl. Drucksachen-Nr. 211/ 2012).

In der Sitzung des Planungsausschusses am 21.06.2012 wurde über die Auftragsvergabe an das Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, informiert (vgl. Drucksachen-Nr. 216/ 2012). Das Büro hat bereits den Handlungsleitfaden Wohnen erstellt und als Bestandteil den „siedlungsstrukturellen Stresstest“ durchgeführt, in dem die Bewohnerstruktur und der Gebäudebestand im Ein- und Zweifamilienhausbereich analysiert und Wohnungsbestände identifiziert

werden, für die in Zukunft ein überdurchschnittlich hoher Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist.

Der Abschlussbericht „Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel“ wird dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt (s. Anlage 1). Die wesentlichen Ergebnisse sind:

- Auf die Gesamtstadt bezogen vollzieht sich der Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten bisher und zukünftig gleichmäßig. Weder sind im zeitlichen Verlauf deutliche Angebotsspitzen hinsichtlich der absoluten Anzahl der Gebäudebestände noch für einzelne -typen zu erwarten. Bei stabiler Nachfrage wird daher der Gütersloher Wohnungsmarkt den Generationenwechsel gut verkraften können.
- Bei einer quartiersbezogenen Betrachtung von Einfamilienhausgebieten im Generationenwechsel sind zu gegebener Zeit Entscheidungen zu treffen, ob und wenn ja, welche Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudebestandes (Um- und Anbauten) ermöglicht werden sollen, z.B. durch die Änderung eines Bebauungsplanes.
- Darüber hinaus beziehen sich die vorgeschlagenen quartiersbezogenen Maßnahmen, die in der Verantwortung der Kommune liegen, überwiegend auf die Verbesserung von Lagekriterien (Gestaltung des öffentlichen Raumes, Infrastruktur, Nahversorgung, ÖPNV etc). Auch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Nachverdichtung und Innenentwicklung gelten im Grundsatz für jedes Wohnquartier und stellen ein zentrales Element der Stadtentwicklung dar.

Das Büro SSR wird den Abschlussbericht „Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel“ in der Sitzung vorstellen. Die Ergebnisse, insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Baulandentwicklung, sollen in die dieses Jahr vorzulegende Gesamtstrategie der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung (Berücksichtigung der Prioritätenliste der Wohnbauflächen, des Siedlungsflächenmonitorings, der Empfehlungen zur Bestandsentwicklung, des Konversionsprozesses etc.) Berücksichtigung finden.

Zum Gebäude- und Wohnungsbestand liegen aufgrund erster Ergebnisse des Zensus 2011 aktuelle Zahlen zum Stand 09.05.2011 vor (veröffentlicht am 31.05.2013 unter www.zensus2011.de), die zur Kenntnisnahme in der Anlage 2 angefügt sind. Im Detail ergeben sich Abweichungen zu den bisher verfügbaren Daten (z.B. 44.644 statt 45.400 Wohnungen), die sich jedoch nicht wesentlich auswirken.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

1. Abschlussbericht „Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel“ (SSR, 2013)
2. Erste Ergebnisse des Zensus 2011 zum Gebäude- und Wohnungsbestand

Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel

Strategien für den Gütersloher Wohnungsmarkt



Bau und Verkehr | Fachbereich Stadtplanung



Impressum

Auftraggeber



Stadt Gütersloh
FB Stadtplanung
Berliner Str. 70 / Rathaus 1
33330 Gütersloh
www.stadtplanung.guetersloh.de

Ansprechpartner

Dr. rer.-pol. Michael Zirbel
Tel.: 05241.82 23 85
Fax: 05241.82 35 33
michael.zirbel@gt-net.de

Dipl.-Ing. BauAss. Michael Schmidt
Tel.: 05241.82 23 83
Fax: 05241.82 35 33
michael.schmidt@gt-net.de

Ausführung



SSR Schulden Stadt- und
Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Bearbeiter
Dipl.-Geogr. Matthias Herding
(Projektleitung),
Dipl.-Ing. Jan Fischer
Dipl.-Ing. Jörg Schmitt

Hinweis

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zu-
gunsten einer besseren Lesbarkeit auf die
Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlie-
ger etc. Selbstverständlich sind immer gleich-
zeitig und chancengleich Frauen und Männer
angesprochen.

Stand

Dortmund, Mai 2013

Inhalt

1.0

Einleitung	06
1.1 Aufgabenstellung und Methodik	07
1.2 Berichtsaufbau	07

2.0

Generationenwechsel im Bestand	08
--------------------------------	----

3.0

Generationenwechsel in Gütersloh	13
3.1 Marktsituation	13
3.2 Typisierung der betroffenen Gebäudebestände	15
3.3 Zeitlicher Verlauf des Markteintritts	17
3.4 Einschätzung lokaler Wohnungsmarktexperten	18

4.0

Vertiefende Untersuchungen	19
4.1 Einordnung in die lokale Angebots- und Nachfragestruktur	19
4.2 Quartiersanalyse	21
4.2.1 Das Quartier „Ahornallee“	21
4.2.2 Das Quartier „Auf dem Knüll“	27

5.0

Handlungsempfehlungen	36
5.1 Checkliste zur Identifizierung von Handlungsbedarfen	36
5.2 Toolbox - Maßnahmen für Einfamilienhausgebieten	38

6.0

Ausblick	41
----------	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schwerpunktthemen der Wohnungswirtschaft in Gütersloh	06
Abb. 2: Räumliche Zusammenhänge der Marktgängigkeit	10
Abb. 3: Siedlungsstruktureller Stresstest im interkommunalen Vergleich	15
Abb. 4: Methodik der Bestandstypisierung	15
Abb. 5: Gebäudebestände im Generationenwechsel, jährlicher Markteintritt	17
Abb. 6: Quartier „Ahornallee“	22
Abb. 7: Luftbild „Ahornallee“	22
Abb. 8: Zuwegung „Ahornallee“	22
Abb. 9: Gebäude „Ahornallee“	22
Abb. 10: Erreichbarkeitsanalyse „Ahornallee“	24
Abb. 11: Anpassungsmöglichkeiten „Ahornallee“	25
Abb. 12: Quartier „Auf dem Knüll“	27
Abb. 13: Luftbild „Auf dem Knüll“	27
Abb. 14: Gebäude „Auf dem Knüll“	27
Abb. 15: Straßenraum „Auf dem Knüll“	27
Abb. 16: Erreichbarkeitsanalyse „Auf dem Knüll“	29
Abb. 17: Querschnitt Typ I „Auf dem Knüll“	30
Abb. 18: Anpassungsmöglichkeiten Typ I „Auf dem Knüll“	31
Abb. 19: Anpassungsmöglichkeiten Typ II „Auf dem Knüll“	32
Abb. 20: Nord- und Südansicht Typ III	33
Abb. 21: IST-Zustand Typ III	34
Abb. 22: Checkliste zur Identifikation von Handlungsbedarfen	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Chancen und Herausforderungen für Zielgruppen	09
Tab. 2: Eigentümer- und Interessentengruppen von Bestandsimmobilien	11
Tab. 3: Typisierung der Stresstest-Gebäudebestände	16
Tab. 4: Typisierung der Stresstest-Gebäudebestände nach Marktgängigkeit	21
Tab. 5: Toolbox - Maßnahmen für Einfamilienhausgebiete	41

1.0

Einleitung

Die Steuerung der lokalen Wohnungsmärkte stellt Kommunen vor vielfältige Herausforderungen. Insbesondere der demografische Wandel bedingt komplexe und vielschichtige Handlungserfordernisse für die Stadtentwicklung. Nicht nur schrumpfende Kommunen stehen vor diesen wichtigen Zukunftsaufgaben, auch Städte und Gemeinden mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung sind aufgefordert, die Folgen des demografischen Wandels aktiv zu gestalten.

SSR hat im Auftrag der Stadt Gütersloh im Jahr 2011 den Handlungsleitfaden Wohnen erarbeitet. Im engen Dialog mit Wohnungsmarktakteuren wurden die zentralen Herausforderungen und Handlungsansätze für

den Gütersloher Wohnungsmarkt herausgearbeitet. Hierzu gehörte die zunehmende Bedeutung der Bestandsimmobilien in Gütersloh (s. Abbildung 1).

Die Ergebnisse der Analyse haben gezeigt, dass in den kommenden Jahren in relevantem Umfang Einfamilienhausbestände der 1960er-, 1970er- und 1980er- Jahre im Rahmen eines Generationenwechsels der Bewohner auf dem Gütersloher Immobilienmarkt angeboten werden. Diese Bestände wurden im Rahmen des Handlungsleitfadens Wohnen quantifiziert und hiervon besonders betroffene Quartiere herausgestellt. Dabei haben sich vor allem verdichtete Reihenhausbereiche und Wohngebiete der 1970er Jahre herauskristallisiert.

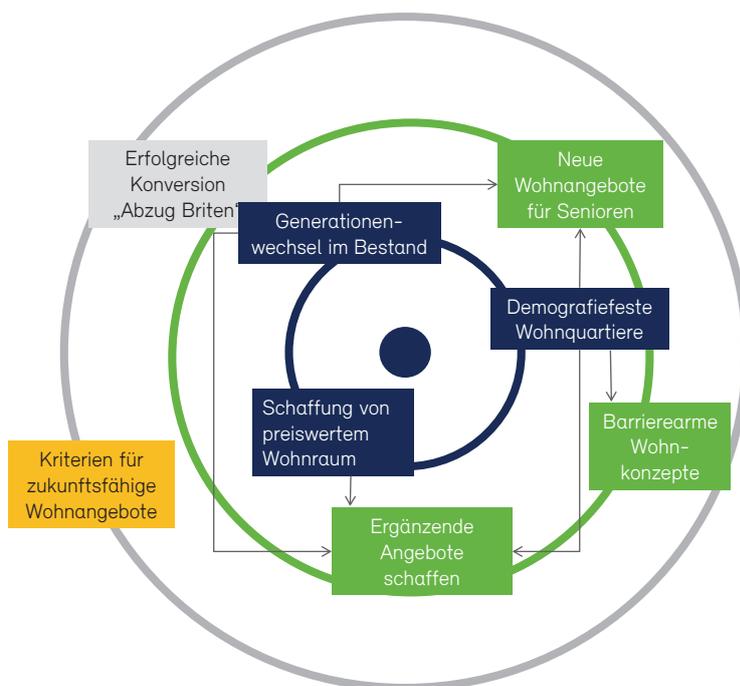


Abb. 1: Schwerpunkthemen der Wohnungswirtschaft in Gütersloh

Quelle: eigene Darstellung

1.1

Aufgabenstellung und Methodik

Mit dieser Studie soll beispielhaft über die Ergebnisse des Handlungsleitfadens Wohnen hinaus untersucht werden, welche Zukunftsperspektiven die vom Generationenwechsel betroffenen Wohnungsbestände am Gütersloher Wohnungsmarkt besitzen, welche Zielgruppen angesprochen werden, welche Konsequenzen für die Baulandentwicklung abgeleitet werden können, welche Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe für die betroffenen Bestände bestehen und wie die Stadt Gütersloh einen erfolgreichen Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand unterstützen kann.

Diesen Fragestellungen entsprechend sieht das beauftragte Bearbeitungskonzept folgende Arbeitsschritte vor:

- Typisierung der identifizierten Bestände im Generationenwechsel anhand städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen und Chancen zur Einordnung in den lokalen Nachfrage- und Angebotsmarkt (Marktgängigkeit)
- Untersuchung ausgewählter Quartiere zur Identifizierung vorhandener Qualitäten sowie zur

Bewertung energetischer und baulicher Anpassungsmöglichkeiten

- Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Kommune.

Als entscheidende Parameter für die Marktgängigkeit und damit für die Typisierung wurden die Art des Gebäudes, die Wohnflächengröße, die Grundstückgröße sowie die Lage des Objektes herausgestellt. Mit Hilfe einer GIS-gestützten Gebäudetypisierung wurden die entsprechenden Bestände kategorisiert. Die Berechnung des Markteintritts der typisierten Bestände erfolgte durch die Annahme der durchschnittlichen Lebenserwartung der Bewohner eines Gebäudes.

Die Analyse zweier ausgewählter Wohnquartiere stellt städtebaulich-gestalterische und architektonische Stärken und Schwächen heraus. Auf der Basis von Lageplänen, Bauakten und -leitplänen sowie Vor-Ort-Begehungen erfolgte in Zusammenarbeit mit Architekten die Ausarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten.

1.2

Berichtsaufbau

Einleitend wird der anstehende Generationenwechsel zunächst grundsätzlich mit seinen Chancen und Risiken unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen dargestellt (Kapitel 2). Daran schließt sich eine knappe Skizzierung des Wohnungsmarkts in Gütersloh an (Kapitel 3.1). Außerdem wird der identifizierte Einfamilienhausbestand im Generationenwechsel anhand einzelner Gebäudetypen feintypisiert (Kapitel 3.2) sowie der voraussichtliche zeitliche Verlauf des Markteintritts ermittelt (Kapitel 3.3).

Eine Einschätzung lokaler Wohnungsmarktexper-ten rundet die Analyse ab (Kapitel 3.4). Des Weiteren werden vertiefende Untersuchungen zur Einordnung der Marktgängigkeit des Gebäudebestands (Kapitel 4.1) sowie für zwei vom Generationenwechsel betroffene Quartiere beispielhaft durchgeführt (Kapitel 4.2). Anschließend werden Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Generationenwechsels gegeben (Kapitel 5) und die Ergebnisse in einem Fazit zusammengefasst (Kapitel 6).

2.0

Generationenwechsel im Bestand

Einfamilienhausgebiete mit ihren häufig homogenen Alters- und Sozialstrukturen besitzen spezifische Herausforderungen. So ist in vielen dieser Bestände mit Baujahren in den 1960er-/1970er-/1980er-Jahren eine zunehmende und für diese Gebiete kennzeichnende flächendeckende Alterung der Bewohner zu beobachten. Die Gebiete befinden sich mitten im oder kurz vor einem Generationenwechsel. Viele Erstbewohner ziehen in kleinere Wohnungen, Senioreneinrichtungen oder Altenheime um oder sie versterben.

Einfamilienhausbestände und ihr Umfeld weisen oftmals viele Qualitäten auf: Sie verfügen über gewachsene Nachbarschaften mit einem „fertigen“ Wohnumfeld. Die Entwicklungsperspektiven von Einfamilienhausquartieren sind jedoch so heterogen wie ihre Qualitäten. Bieten die Quartiere keine ausreichenden städtebaulichen und funktionalen Qualitäten, drohen Leerstände. Häufig erkennbar sind aufgrund der geringen Nachfrage Defizite im Infrastrukturangebot (z.B. Bildungs- und Betreuungsangebot, Nahversorgung) sowie ein nicht barrierefreies Wohnumfeld.

Bereits heute ist erkennbar, dass Einfamilienhausquartiere in schrumpfenden Regionen im Generationenwechsel in schlechter Lage oder mit schlechter Bausubstanz vermehrt Leerstände verzeichnen oder aber Objekte hier nur zu sehr geringen Preisen am Wohnungsmarkt verkäuflich sind. Kennzeichen gefährdeter Quartiere sind:

- Infrastruktureinrichtungen schließen
- ÖPNV-Angebot verschlechtert sich
- Gebäudeinvestitionen bleiben aus
- technische Infrastruktur verteuert sich
- Nachfrage geht zurück/ verändert sich
- Gebietscharakter verändert sich

- Image verschlechtert sich
- Werte der Immobilien verringern sich

Dies hat oft negative Folgen für das Umfeld. Droht eine Abwärtsspirale für ein ganzes Quartier oder gar einen Stadtteil ist kommunales Gegensteuern unabdingbar. Doch ab wann ist kommunales Handeln notwendig und welche Handlungsansätze können wirksam den Generationenwechsel in Bestandsimmobilien steuern?

Dem kommunalen Handeln sind jedoch Grenzen gesetzt. Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bei Wohneigentum sind gering. Es kann daher für die Kommune vorrangig um Maßnahmen der Entwicklung von Quartieren und weniger um Anpassungen einzelner Gebäude gehen. Einbezogen werden müssen hier beispielsweise Umbauwillige, die lokale Handwerkerschaft oder Interessenverbände.

Chancen und Risiken

In der Folge der demografischen Entwicklung kommen diese Einfamilienhausbestände in relevanter Anzahl und innerhalb kurzer Zeit auf den Wohnungsmarkt. Grundsätzlich stellen Gebäudebestände im Generationenwechsel ein großes und für viele Nachfragegruppen interessantes Potenzial dar. Zudem eröffnen sie aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Chance einer flächensparenden Siedlungsentwicklung mit tragfähigen Infrastrukturen, da Baulandneuausweisungen reduziert werden können. Gleichzeitig besteht jedoch das Risiko, dass Bestände mit Defiziten keine Nachfrage am Wohnungsmarkt finden und somit vom Leerstand bedroht sind. Nachfolgende Tabelle fasst für unterschiedliche Akteure jeweils Chancen und Risiken des Generationenwechsels im Bestand zusammen.

Akteure	Chancen	Herausforderungen
Interessenten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Große Grundstücke mit gewachsenem Baumbestand ▪ Integrierte, zentralere Lagen ▪ Geringere bauliche Dichte ▪ Gewachsenes, funktionierendes Wohnumfeld ▪ Intakte Nachbarschaft ▪ Sanierungen können je nach Finanzsituation nach und nach durchgeführt werden ▪ Keine Baustellenphasen in direkter Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenfalle, wenn fachkundige Experten zur Einschätzung des Gebäudezustandes nicht herangezogen werden und Sanierungszustand falsch eingeschätzt wird ▪ Überhöhte Preisvorstellungen für Immobilien in unattraktiver Lage ▪ Preisnachlässe können viele Nachteile kompensieren, Lagenachteile sind aber kaum wettzumachen ▪ Nachbarschaft von ausschließlich älteren Bewohnern Hemmnis für Zuzug junger Familien
Sesshafte Altbewohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Selbstbestimmtes Leben im Alter im gewohnten Umfeld durch barrierearmen und altengerechten Umbau des Eigenheims ▪ Erhalt sozialer Kontakte zu Nachbarn ohne räumliche Distanz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrieren im Haushalt ▪ Pflegeaufwand von Haus/ Garten ▪ Wegbrechen sozialer Kontakte ▪ Persönliche Vereinsamung und Verwahrlosung drohen
Mobile Altbewohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frühzeitiger Umzug bietet Chance, noch einmal einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen ▪ Vereinsamung/ Wegbrechen sozialer Kontakte wird durch Wohnen in Gemeinschaft verhindert ▪ Versorgungsschwierigkeiten bei gesundheitlichen Problemen wird durch Betreuungsangebote gemindert ▪ Barrierearmut ermöglicht ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewohnte Umgebung und persönliche Bezüge im Wohnumfeld hemmen umzugsinteressierte Bewohner ▪ Oftmals Vorbehalte/ Unwissenheit gegenüber anderen Wohnformen ▪ Ältere Menschen sind vielfach mit Eigenheimverkauf und Umzug in Mietwohnung überfordert ▪ Erzielter Kaufpreis für Einfamilienhaus reicht oft nicht aus, um altengerechte Wohnung zu finanzieren ▪ Attraktive Angebote an Eigentums- und Mietwohnungen im Stadtgebiet bzw. Quartier fehlen häufig
Kommune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von Neubaugebieten ist aufwendig und kostenintensiv ▪ Hochwertige Freiräume werden in Anspruch genommen ▪ Infrastrukturen wie Verkehrsanbindungen, Wärme- und Stromversorgung müssen neu geschaffen werden ▪ Zentrale Lagen stehen ansonsten häufig nicht mehr zur Verfügung, Zersiedlung wird unterstützt ▪ Eindämmung von Kosten zur Schaffung und Unterhaltung von Infrastrukturen ▪ Beitrag für Erhalt einer kompakten nachhaltigen Siedlungsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei konzentriert vom Generationenwechsel betroffenen Quartieren in nicht bevorzugten Wohnlagen kann sich eine Abwärts Spirale (Imageschaden) entwickeln ▪ Teilweise hohe Aufwendungen durch spätes Erkennen der Notwendigkeit kommunaler Gegensteuerung ▪ Personelle und finanzielle Engpässe vermindern Steuerungsmöglichkeiten ▪ Planung im Bestand fordert höheren Aufwand für Planung und Kommunikation und ist stark informell geprägt

Tab. 1: Chancen und Herausforderungen für Zielgruppen

Quelle: eigene Darstellung

Märktgängigkeit

Das Zusammenspiel einer Vielzahl von Merkmalen und Rahmenbedingungen ist für die Beurteilung der Marktgängigkeit maßgeblich. Dabei muss eine Betrachtung von regionaler Ebene bis auf Gebäudeebene erfolgen.

Abbildung 2 stellt die verschiedenen räumlichen Ebenen dar, die es bei der Beurteilung der Marktgängigkeit zu beachten gilt. Neben der Qualität des einzelnen Gebäudes und des Grundstücks ist auch die Attraktivität des jeweiligen Wohnquartiers von hoher Bedeutung für die Chancen am Wohnungsmarkt. Auch die „Konkurrenz“ zu weiteren Objekten in der Kommune und der Region ist zu berücksichtigen.

Festgehalten werden kann, dass Polarisierungstrends zwischen gut gelegenen Wohnquartieren und peripheren Ortslagen klar erkennbar sind. Die Aus-

stattung mit Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ist ein entscheidender Faktor bei der Bestimmung von Wohnqualität.

Zielgruppen

Je nach Zielgruppe variieren die Anforderungen an die Qualität des Wohnumfelds erheblich. Folgende Merkmale für eine gute Wohnlage lassen sich herausstellen:

- Nähe zur Innenstadt und zu Nahversorgungsstandorten
- Verkehrliche Anbindung durch ÖPNV-Haltestellen und fußläufige Erreichbarkeit
- Nähe zu sozialer Infrastruktur (Kita/Kindergarten, Grundschulen, Ärzte, etc.)
- Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Städtebauliche Qualität des Quartiers

Die Relevanz für die einzelnen Zielgruppen ist dabei jedoch different, wie Tabelle 2 beispielhaft zeigt.

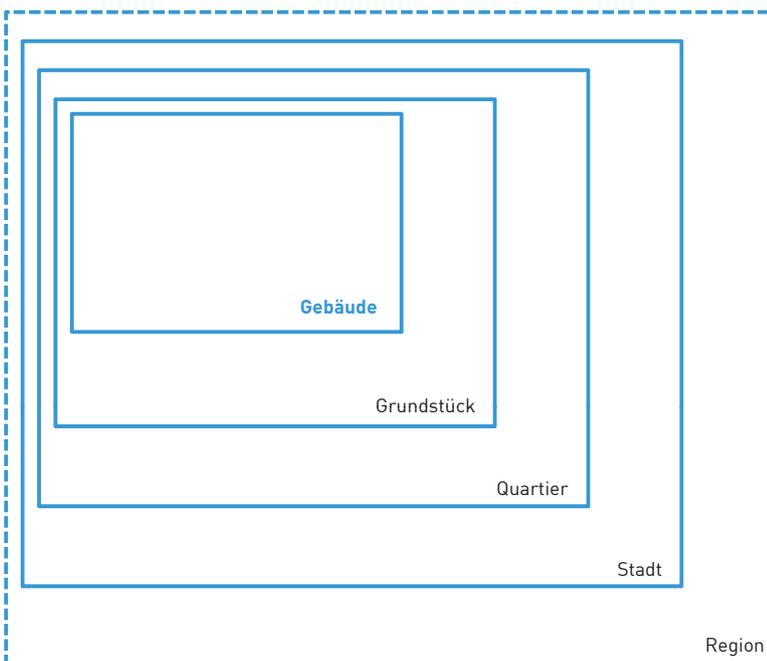


Abb. 2: Räumliche Zusammenhänge der Marktgängigkeit

Quelle: eigene Darstellung

Eigentümergeuppen von Bestandsimmobilien			Interessentengruppen	
Alteingesessene	Alte Nachrücker	Junge Nachrücker	Junge Familien mit Kindern	Haushalte mit älteren Kindern / Empty Nestler
Charakteristische Merkmale				
Alter über 65 Jahre	Alter ca. 45-65 Jahre	Alter ca. 30-45 Jahre	Alter ca. 30-40 Jahre	Alter > 65 Jahre (i.d.R. Rentenalter)
Wohndauer um 40 Jahre	Wohndauer ca. 15-25 Jahre	Wohndauer i.d.R. unter 5 Jahren	Suchen Bestandsimmobilien in gewachsenen Wohngebieten am Stadtrand; kleinstädtisch / ländlich	Suchen Bestandsimmobilien im ländlichen Raum (Alterswohnsitz)
Verheiratetes Ehepaar mit 2-4 Kindern, heute kleine 2-Personen Haushalte	Klassische Familie / Ehepaar mit 2-3 Kindern (teilweise aus dem Haus)	Klassische Familie / eheähnliche Gemeinschaft mit 1-2 Kindern	Paare mit 1 -2 Kindern bzw. Kinderwunsch	Paare mit älteren Kindern bzw. Kindern die das Elternhaus verlassen haben
Anforderungen an das Wohnumfeld				
Subjektive und objektive Sicherheit				Subjektive und objektive Sicherheit
Versorgungsinfrastruktur im Wohnumfeld (besonders kurze Wege)	Versorgungsinfrastruktur im Wohnumfeld	Versorgungsinfrastruktur im Wohnumfeld	Versorgungsinfrastruktur im Wohnumfeld	Versorgungsinfrastruktur im Wohnumfeld (besonders kurze Wege)
Angebote für Erholung, Freizeit und Kommunikation im Wohnumfeld	Angebote für Erholung, Freizeit und Kommunikation im Wohnumfeld	Angebote für Erholung, Freizeit und Kommunikation im Wohnumfeld	Angebote für Erholung, Freizeit und Kommunikation im Wohnumfeld	Angebote für Erholung, Freizeit und Kommunikation im Wohnumfeld
Barrierefreiheit / -armut	Barrierefreiheit / -armut		Barrierefreiheit / -armut	Barrierefreiheit / -armut
Differenzierte Hilfs-, Betreuungs- und Pflegedienste im Quartier		Betreuungsangebote / Schulen im Wohnumfeld	Betreuungsangebote / Schulen im Wohnumfeld	Differenzierte Hilfs-, Betreuungs- und Pflegedienste im Quartier
Angebot an ÖPNV	Angebot an ÖPNV	Angebot an ÖPNV	Angebot an ÖPNV	Angebot an ÖPNV
Familie / Freunde am Ort				Familie / Freunde am Ort
		Kinderfreundliches Umfeld	Kinderfreundliches Umfeld	
Wesentliche bauliche und energetische Anforderungen an das Bestandsobjekt				
Schätzen Funktionalität und Zweckmäßigkeit	Haben bereits einen Großteil baulicher Maßnahmen am Gebäude realisiert	Beginnen mit grundlegenden Gebäudemodernisierungen	Suchen freistehendes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhhaus	Suchen individuellen Neubau oder Bestandsobjekt
Sehen das Gebäude als Alterswohnsitz (ohne konkrete zukünftige Verwertungspläne)	Verbessern und ergänzen bestehende Wohnqualitäten	Versuchen, die Gebäude an heutige Qualitätsstandards anzupassen	Legen Wert auf gutes Quartiersimage	Legen Wert auf gutes Quartiersimage
Versuchen, das Nötigste instandzusetzen	Optimieren Bauteile und Elemente der Anlagentechnik energetisch	Realisieren energetische Maßnahmen in Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen	Kauf oder Mietobjekt, i.d.R. Erwerb mit Umbaumöglichkeiten	Streben bei Bestandsimmobilien Umbau nach individuellen Präferenzen an
Für umfassendere Gebäudeveränderungen fehlt ihnen die Zielstellung	Energetisch Motivierte strebe ein Vorbildfunktion für die Nachbarschaft an	Legen Wert auf gestalterische, ökologische Aspekte sowie eine gute Wohnatmosphäre	Legen Wert auf gestalterische, ökologische Aspekte sowie eine gute Wohnatmosphäre	Verfügen über ein mittleres bis hohes Einkommen
Erneuern einzelne Bauteile, wenn es nötig wird	Schätzen funktionale, gestalterische und ökologische Aspekte	Achten auf ein angemessenes Preis-/ Leistungsverhältnis und Kostenreduktion	Achten auf ein angemessenes Preis-/ Leistungsverhältnis und Kostenreduktion	Legen Wert auf gestalterische, ökologische Aspekte sowie eine gute Wohnatmosphäre
Hohe Anforderungen an eine funktionierende Infrastruktur im Quartier	Besitzen ein hohes Kosten- und Qualitätsbewusstsein	Verbinden mit dem Kauf der Immobilie eine langfristige Nutzung	Verbinden mit dem Kauf der Immobilie eine langfristige Nutzung	Besitzen ein hohes Kosten- und Qualitätsbewusstsein
	Eine langfristige Wohnperspektive wird angestrebt			Ein Altersruhesitz wird angestrebt

Tab. 2: Zentrale Eigentümer- und Interessentengruppen von Bestandsimmobilien

Quelle: eigene Zusammenfassung nach Finkenbusch, Vera 2008, Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hrsg.) 2010

Entwicklungsmöglichkeiten

Im Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand stellt sich ferner die Frage, wie sich die Bestände verändern müssen, um im Wohnungsmarkt zu funktionieren. Reaktionen der Eigentümer auf veränderte Nachfragepräferenzen sind Modernisierung und Sanierung aber auch der Abriss und Neubau (z.B. in Form von Eigentumswohnungen).

Gerade die Anpassung verdichteter Reihenhausgebiete an die heutigen energetischen und wohnungswirtschaftlichen Standards hat eine wichtige städtebauliche Komponente. Die Gestaltungs- und Wohnqualität verdichteter Quartiere wird entscheidend durch das städtebauliche und gestalterische Gesamtkonzept geprägt. Stehen diese Quartiere im Umbruch, so sind bauliche Veränderungen an einzelnen Gebäuden zu befürchten, die den Gesamteindruck des Wohnquartiers entscheidend verändern oder gar verschlechtern können. Die Vorgaben der zumeist veralteten Satzungen greifen hierbei nicht mehr. Entweder erschweren sie einen erfolgreichen Umbruch oder es müssen vermehrt Befreiungen ausgesprochen werden.

In anderen Quartieren hingegen, beispielsweise in wenig verdichteten freistehenden Einfamilienhausgebieten, ergeben sich z.T. anderen Problematiken,

wie zu große, nicht mehr marktgängige Gartengrundstücke. Hier ist teilweise der bauplanungsrechtliche Spielraum größer, Anpassungen müssen dennoch durchgeführt werden.

Für eine zukünftige Entwicklung gilt es zunächst, die besonderen städtebaulichen Qualitäten der Wohnquartiere zu erkennen (und zu systematisieren). Daraus leiten sich Gestaltungselemente ab, die beim Um- oder Neubau Beachtung finden sollten. In einem weiteren Schritt sollte vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktnachfrage die Qualität der Bestände, die Anpassungsnotwendigkeit von Grundrissen und Wohnflächen sowie der finanzielle Aufwand für energetische Sanierungen abgeschätzt werden. Hierdurch können einerseits Rückschlüsse auf die Ausweisung von neuen Wohnquartieren gezogen werden, andererseits lassen sich erste Konzepte ableiten, wie ein Umbau der Bestände unter der Berücksichtigung städtebaulicher Qualitätssicherung erfolgen kann. Kommunen können als Impulsgeber baurechtliche Vorgaben anpassen, Informationsangebote für Eigentümer und Kaufwillige entwickeln oder auch Anreize zum qualitätvollen Um- oder Neubau geben.

3.0

Generationenwechsel in Gütersloh

Für eine qualifizierte Einordnung des anstehenden Generationenwechsels auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt ist es erforderlich, die lokale Nachfrage- und Angebotsstruktur in den Blick zu nehmen.

Die Kernaussagen des Handlungsleitfadens Wohnen zur Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt können wie folgt zusammengefasst werden:

3.1

Marktsituation

Nachfrage

Nachfrage auf lokalen Wohnungsmärkten wird durch die Anzahl der Haushalte bestimmt. Damit stellt die sozio-demografische Entwicklung eine entscheidende Kenngröße der Nachfrageentwicklung dar. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie durch die wanderungsbedingte Entwicklung (Zu-, Um- und Wegzüge) geprägt. Außerdem werden Nachfragetrends des Gütersloher Wohnungsmarkts dargestellt:

- Die Bevölkerungszahl in Gütersloh hat sich in der Vergangenheit stetig auf 96.300 Einwohner (Stichtag 31.12.2009) erhöht.
- Die gesamte Region wies in der Vergangenheit eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seit dem Jahr 2004 durchgängig negativ. Grund hierfür war eine im Vergleich zu früheren Jahren verringerte Geburtenzahl.
- Für die positive Gesamtentwicklung sorgte der Wanderungssaldo, wenngleich dieser rückläufig ist.
- Wanderungsgewinne konnte Gütersloh in der Altersklasse der 30- bis 50- Jährigen („Potenziell Bauwillige“ bzw. „Eigentumsbildende“) sowie in den Altersklassen der unter 18- Jährigen und 25- bis 30- Jährigen aufweisen. Ältere Menschen haben die Stadt im Saldo eher verlassen.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten bewirken altersstrukturelle Verschiebungen. Immer weniger junge Menschen kommen auf immer mehr ältere Menschen. Damit einher geht auch eine Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung.
- Insbesondere die Altersklasse der 25- bis 45- Jährigen („Familiengründer und Etablierte“) hat seit 2004 deutlich abgenommen (-11 %). Dagegen hat die Altersklasse der über 70- Jährigen („Silveragers und Senioren“) mit 22 % am meisten zugenommen. Der Rückgang der 25- bis 45- Jährigen entsprach dabei dem Durchschnitt des Kreises Gütersloh, fiel aber geringer als im Landesdurchschnitt (-16 %) aus.
- Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW zeigt für Gütersloh bis 2030 eine stagnierende Entwicklung. Die begonnenen Alterungsprozesse werden sich fortsetzen und verstärken. Die Altersklasse der „Familiengründer und Etablierten“ (25 bis 45 Jahre) wird bis 2030 um 11 % abnehmen. Damit liegt der prognostizierte Rückgang über dem Vergleichswert des Kreises Gütersloh und von NRW. Die Anzahl der über 65- Jährigen hingegen wird um über ein Drittel zunehmen.
- Die Haushaltsstrukturen werden sich ebenfalls nach einer Prognose von IT.NRW verändern. Die

Anzahl der Haushalte wird sich durch den Trend zu kleineren Haushalten (Singularisierung, Pluralisierung von Lebensstilen) erhöhen. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte nehmen bis 2030 um 13 % bzw. 27,3 % deutlich zu. Familienhaushalte mit drei bzw. vier und mehr Personen werden in der Anzahl deutlich rückläufig sein.

Angebot

Die Angebotsstruktur kann Rückschlüsse auf Konkurrenzsituationen auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt ermöglichen. Darüber hinaus wird deutlich, wie die Angebotsseite des Wohnungsmarkts charakterisiert ist, in den die durch den Generationenwechsel frei werdenden Gebäude eintreten:

- Über 60 % aller Kauffälle finden im Ein- und Zweifamilienhaussegment statt, nur 38 % sind Käufe von Eigentumswohnungen. Die Nachfrage nach neu- bzw. hochwertigem Wohnungseigentum steigt aber an.
- Der Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in der Vergangenheit im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 % gesunken. Dies spricht für eine tendenziell geringere Nachfrage bzw. für eine Angebotszunahme in diesem Bereich.
- Die Bautätigkeit ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich rückläufig, liegt aber noch über dem Landesdurchschnitt.
- Zwischen 1997 und 2007 gab es eine hohe Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der gesamte Rückgang der Bautätigkeit ist vor allem seit 2007 aber auf ein vermindertes Neubauvolumen in diesem Segment zurückzuführen.
- Knapp über 50 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit liegt die Stadt über dem Wert von NRW, aber deutlich unter dem Vergleichswert des Kreises Gütersloh.
- Lediglich jede zehnte Wohnung in Gütersloh wurde nach 1999 errichtet, wobei ca. 50 % der

Wohnungen schon älter als 40 Jahre sind. Im regionalen Vergleich weist lediglich Bielefeld eine „ältere“ Baustruktur auf.

- Der Bodenpreis ist ein entscheidendes Kriterium für die Standortwahl von Bauwilligen. Im Vergleich mit der Region liegt dieses in Gütersloh mit 175 €/m² im oberen Preissegment.
- Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden große Wohnbaupotenziale ermittelt. Über 2.000 neue Wohneinheiten können alleine in Baulücken und aus Flächenreserven bestehender Bebauungspläne errichtet werden.
- Es gibt, auch im regionalen Vergleich, nur wenig leer stehende Wohnungen in Gütersloh. In den ländlichen Randbereichen von Gütersloh liegt der Wert unter 2 %, in der Kernstadt zwischen 2 und 3 %.

Erkenntnisse für den Wohnungsmarkt

- Die Nachfrage am Wohnungsmarkt steigt und differenziert sich aus.
- Insbesondere Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird ansteigen.
- Ein umfangreicher Generationen- und Eigentümerwechsel steht bevor.
- Die Bautätigkeit nimmt ab, insbesondere im klassischen Einfamilienhausbau.
- Das Angebot an Gebrauchtimmobilien (EFH/ZFH) steigt offenbar stärker als die Nachfrage.
- Das Angebot im Bereich kleinerer Wohnungen (vor allem kostengünstiger Wohnraum) ist gering.
- Eigentumswohnungen werden im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus beliebter.
- Die Rolle des Gebrauchtimmobiliemarkts wächst, hier deutet das hohe Baualter auf Handlungsbedarf im Hinblick auf „Energieeffizienz und Barrierefreiheit“ hin.
- Die Wohnungsmarktregion weist überdurchschnittliche Entwicklungsperspektiven auf.

3.2

Typisierung der betroffenen Gebäudebestände

Im Handlungsleitfaden Wohnen hat SSR mit dem „siedlungsstrukturellen Stresstest“ Ein- und Zweifamilienhausbestände identifiziert, in denen alle gemeldeten Personen ein definiertes Mindestalter (60/70/80 Jahre) aufweisen. Im Ergebnis werden Wohnungsbestände dargestellt, in denen kurz- bis mittelfristig ein überdurchschnittlich hoher Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist.

Ergebnisse „Siedlungsstruktureller Stresstest“:

- Über 4.000 Gebäuden werden ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt, sodass hierfür mittel- bis langfristig geeignete Strategien zur Qualifizierung des Gebrauchtimmobiliensbestands entwickelt werden müssen.
- Die Anzahl der Stresstest- Gebäude ist im Vergleich mit anderen Kommunen als typisch zu bewerten.
- In über 700 ST80-Gebäuden wird aufgrund des

hohen Alters der Bewohner bereits kurzfristig ein Generationen- und Besitzerwechsel anstehen.

- In einigen Quartieren lassen sich Konzentrationen dieser Bestände ermitteln.

Aussagen über die detaillierte Struktur des Stresstest-Bestands fehlten bisher. Um diese zu erhalten, wurden diese Bestände in einem dreistufigen Typisierungsverfahren weiter qualifiziert. Die Typisierung erfolgte nach zentralen und für die Markt-gängigkeit relevanten Kriterien. Zunächst wurden die Bestände den drei Grundtypen „freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaus“ und „Reihenhaus“ zugeordnet. Diese Grundtypen wurden weiter unterteilt. Dies erfolgte unter dem Gesichtspunkten der Wohnflächen und der Lage (nach Boris-Wert) (s. Abbildung 4).

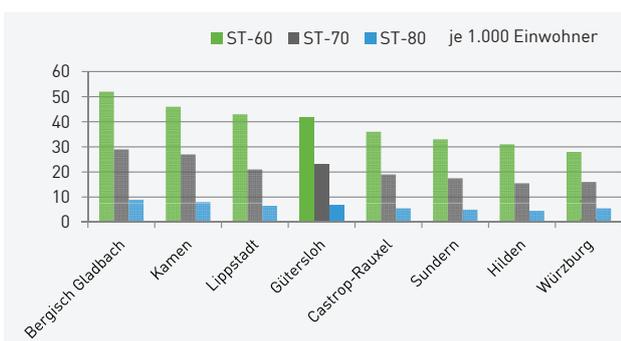


Abb. 3: Siedlungsstruktureller Stresstest im interkommunalen Vergleich, Quelle: eigene, geänderte Darstellung nach Stadt Gütersloh 2011a, andere Quellen

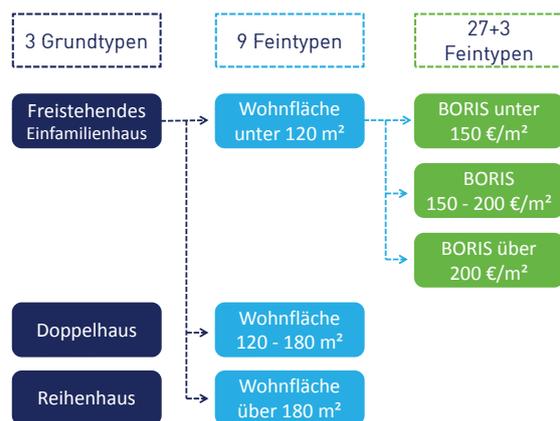


Abb. 4: Methodik der Bestandstypisierung, Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund einzelner fehlender Datenangaben sind 3.744 der insgesamt 4.111 ST- Gebäude als Grundtypen in die weitere Betrachtung einbezogen worden. Im Ergebnis der Typisierung konnten 30 Feintypen des ST60- Gebäudebestands ermittelt werden. Hiermit sind 3.402 ST-Gebäude feintypisiert worden (s. Tabelle 3). Die fünf absolut am häufigsten vorkommenden machen ca. 43 % aller Stresstest-Gebäude aus. Sie bestimmen damit die Struktur der durch Generationenwechsel auf den Markt kommenden Gebäude in besonderem Maße.

Hierunter fallen die Gebäudetypen:

- Einfamilienhäuser in mittlerer Lage und mittlerer Wohnflächengröße: 465 (12,4 %)
- Einfamilienhäuser in gehobener Lage und großer Wohnflächengröße: 317 (9,5 %)
- Einfamilienhäuser in gehobener Lage und mittlerer Wohnflächengröße: 306 (8,2 %)
- Einfamilienhäuser in mittlerer Lage und kleiner Wohnfläche: 258 (6,9 %)
- Reihenhäuser in mittlerer Lage und kleiner Wohnfläche: 250 (6,7 %)

Lage nach BORIS-Wert	Wohnfläche	Einfamilienhaus	Doppelhaus	Reihenhaus
< 150€/m ²	< 120 m ²	156	28	92
	120 bis 180 m ²	210	33	31
	> 180m ²	148	3	1
150 bis 200€/m ²	< 120 m ²	258	80	250
	120 bis 180 m ²	465	101	115
	> 180m ²	249	23	6
> 200€/m ²	< 120 m ²	196	85	83
	120 bis 180 m ²	306	91	62
	> 180m ²	317	11	2
Sonstige		279	44	19
Summe Grundtypen		2584	499	661
Summe gesamt		3744		

Tab. 3: Typisierung der Stresstest-Gebäudebestände, Quelle: eigene Darstellung

3.3

Zeitlicher Verlauf des Markteintritts

Neben einer Typisierung ist es Ziel der Studie, den zeitlichen Verlauf des wahrscheinlichen Markteintritts des betrachteten Gebäudebestands darzustellen. Hiermit wird aufgezeigt, wann diese Bestände rein rechnerisch dem Markt wieder zur Verfügung stehen werden. Mit Blick auf die somit zu deckende Nachfrage können hieraus Anpassungen der Baulandstrategie abgeleitet werden.

Durch die Annahme der jahrgangsspezifischen Sterberaten von Gütersloh wird der Sterbezeitpunkt der jeweils jüngsten Person eines Stresstest-60-Gebäudes (Gebäude, in denen ausschließlich Personen über 60 Jahren wohnen) vorausberechnet. Dies ist der Zeitpunkt, wenn das Gebäude rein statistisch in den Generationenwechsel kommt. Die Vor-

ausberechnung zeigt eine insgesamt stabile Entwicklung der Stresstest-Gebäude im Generationenwechsel. Im Jahr 2013 kommen insgesamt 164 Gebäude auf den Markt. Darunter befinden sich 122 freistehende Einfamilienhäuser, sodass diese mit ca. 74 % den größten Anteil haben. Hinzu kommen 16 Doppelhäuser (9 %) und 28 Reihenhäuser (17 %). Diese Dynamik hält bis 2022 insgesamt an. Nur ein leichter Rückgang auf jährlich 151 der durch Generationenwechsel auf den Markt kommenden Gebäude ist erkennbar. Auch die Anteile der einzelnen Gebäudetypen bleiben im Zeitraum der Vorausberechnung größtenteils stabil. Im Jahr 2022 kommen 105 freistehende Einfamilienhäuser (69 %) auf den Markt. Dem gegenüber steht ein leichter Anstieg der Doppel- und Reihenhäuser auf insgesamt 31 % (s. Abbildung 5).

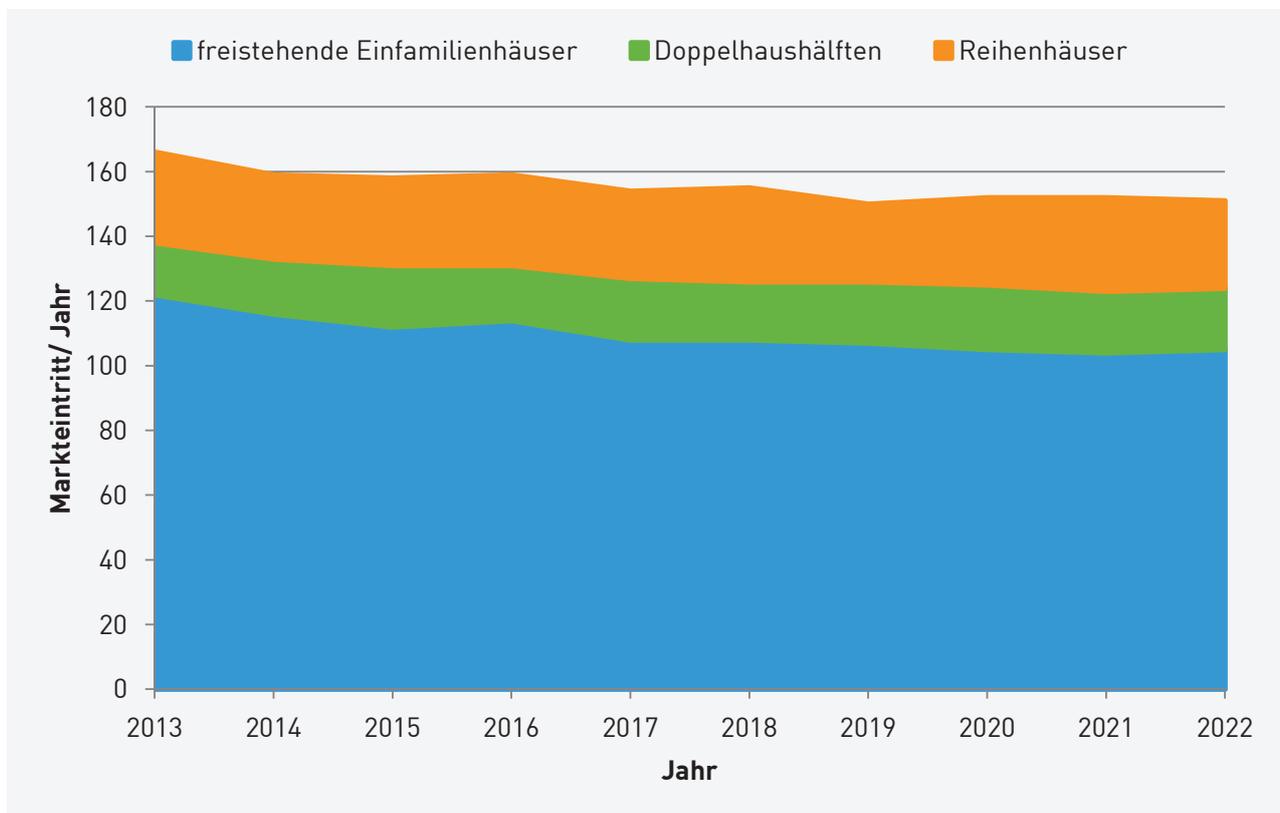


Abb. 5: Gebäudebestände im Generationenwechsel, jährlicher Markteintritt, Quelle: eigene Darstellung

Bis zum Jahr 2022 kommen in der Summe nach den Ergebnissen der Vorausberechnung ca. 1.550 Stresstest-Gebäude durch einen Generationenwechsel auf den Gütersloher Wohnungsmarkt. Darunter befinden sich ca. 1.100 freistehende Einfamilienhäuser (71 %), 180 Doppelhäuser (12 %) und 270 Reihenhäuser (17 %). Aus dem jetzigen Blickwinkel kann davon ausgegangen werden,

dass der Wohnungsmarkt in Gütersloh den Generationenwechsel bei der derzeit stabilen Nachfrage und der gleichmäßigen zeitlichen Entwicklung verkraftet. Er stellt vielmehr ein zu nutzendes Potenzial dar, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Jedoch könnte sich die Nachfrage z.B. aufgrund von Lagedefiziten destabilisieren, so dass ein Handeln notwendig wird.

3.4

Einschätzung lokaler Wohnungsmarktexterten

Eine weiterführende Einordnung der Ergebnisse in den Gütersloher Wohnungsmarkt erfolgte in einem Workshop mit lokalen Experten. Neben Vertretern der Stadtverwaltung nahmen daran die Immobiliengesellschaften der Kreditinstitute, Maklerbüros sowie Wohnungsunternehmen teil. Ziel dieses Workshops war es, die Ergebnisse einzuordnen und weitere Aussagen über die konkrete Marktgängigkeit der frei werdenden Gebäude treffen zu können.

Im Workshop wurden dazu folgende marktrelevante Aspekte benannt:

- Die Experten bestätigen den Bedeutungsgewinn von Bestandsimmobilien aufgrund steigender Neubaukosten.
- Beim Verkauf von Bestandsgebäuden kommt es aufgrund unrealistischer Preisvorstellungen der Eigentümer teilweise zu Verzögerungen. Grundsätzlich finden diese Bestände aber Käufer.
- Als besonders marktgängig werden Wohnungen bzw. Gebäude mit einer Wohnfläche zwischen 130 m² und 150 m² eingeschätzt.
- Auch Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 700 m² sind besonders gefragt.
- Die Nachfrage nach großen Grundstücken lässt nach.
- Für große Grundstücke wird jedoch bei einer Größe von über 1.200 m² die Möglichkeit der Nachverdichtung gesehen.
- Aufgrund der Alterung der Bevölkerung und des Trends zu kleinen Haushalten werden vermehrt kleine Wohnungen nachgefragt. Hier fehlt ein entsprechendes Angebot, sodass kleine Stresstest-Gebäude (< 90 m² Wohnfläche, < 500 m² Grundstücksfläche) als grundsätzlich marktgängig eingeschätzt werden.
- Der Sanierungszustand von Gebäuden gewinnt beim Verkauf an Bedeutung: Neben einer energieeffizienten Ausstattung entscheidet vermehrt die barrierearme Gestaltung über die Marktgängigkeit.
- Die Lage im gesamtstädtischen Kontext ist von großer Bedeutung. In besonders guten Lagen sind selbst Bestände mit mangelhaftem Erscheinungs- und Instandhaltungszustand sowie eigentlich nicht nachgefragte Wohnungs- und Grundstücksgrößen marktgängig.

4.0

Vertiefende Untersuchungen

Die lokalen Wohnungsmarktextperten haben mit ihren Einschätzungen weitere Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung des anstehenden Generationenwechsels gegeben. Sie haben Bestände herausgestellt, die von besonderem Interesse sein können, da hier eine hohe Nachfrage erkennbar ist bzw. große Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

Außerdem erfolgt eine beispielhafte Untersuchung von zwei Wohnquartieren mit einer hohen Anzahl an Stresstest-Gebäuden, mit dem Ziel typische Herausforderungen im Generationenwechsel dieser Quartiere darzustellen und erste Lösungsansätze aufzuzeigen.

4.1

Einordnung in die lokale Angebots- und Nachfragestruktur

Basierend auf den im Workshop ermittelten Markteinschätzungen wurden in Ergänzung zur Typisierung des Gebäudebestands ausgewählte Segmente detailliert betrachtet. Folgende Bestände sind hier besonders hervorzuheben:

- **Bestände mit mittleren Wohnflächen und/oder mittleren Grundstücksgrößen**
Bestände mit einer Wohnfläche zwischen 130 m² bis 150 m² und einer Grundstücksfläche von 500 m² bis 700 m².
- **Bestände mit kleineren Wohnflächen und/oder kleinen Grundstücksgrößen**
Kleine Wohneinheiten mit einer Wohnfläche unter 90 m² und Grundstücksgrößen von weniger als 500 m².
- **Bestände mit Nachverdichtungspotenzial**
Große Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial ab einer Größe ab 1.200 m² angenommen.

Bestände mit mittleren Wohnflächen und/oder mittleren Grundstücksgrößen

Aktuell, so die Meinung der Wohnungsmarktextperten, sind am Gütersloher Immobilienmarkt insbesondere Objekte gefragt, die sich durch eine mittlere Größe der Wohnfläche und/oder des Grundstücks auszeichnen. So wurden als marktgängig Wohnflächen in der Größe von 130 bis 150 m² sowie Grundstücksflächen zwischen 500 und 700 m² angesehen. Insgesamt 37 der 632 ST 80- Gebäude (5,9 %) haben eine Wohnfläche zwischen 130 und 150 m² und eine Grundstücksfläche von 500 bis 700 m² (s. Tabelle 4). Aufgrund des hohen Alters der Einwohner von ST 80- Gebäuden werden diese schon kurzfristig auf den Markt kommen. Mit zunehmender Dauer nimmt der Anteil dieser besonders marktgängigen Gebäude leicht ab. Lediglich 3,9 % der ST 60- Gebäude sind diesem Typ zuzuordnen (146 Gebäude).

Bestände mit kleineren Wohnflächen und/oder kleineren Grundstücksgrößen

Besonders kleine Wohneinheiten eignen sich für Senioren- und Klein-Haushalte. Die Anteile dieser Stresstest-Gebäude mit Markteintritt werden im Laufe der Zeit stabil bleiben und ca. 5 % aller durch Generationenwechsel auf den Markt kommenden Gebäude umfassen. 33 der ST 80- Gebäude fallen in diese Größenkategorie (5,2 %), bei den ST 70-Gebäuden handelt es sich um 104 Gebäude oder 5 %. Dagegen sind 205 (5,5 %) der ST 60- Haushalte den kleinen, marktgängigen Wohneinheiten zuzurechnen.

(> 1.200m²) über Nachverdichtungspotenzial. Dies sind 62 der ST 80- Gebäude (9,8 %) und 333 ST 60-Gebäude (8,9 %). Mit einem Anteil von durchschnittlich 42 % befindet sich ein Großteil dieser Gebäude in einfachen Lagen mit einem Bodenrichtwert bis 150 €/m². Lediglich ein Fünftel der Stresstest-Gebäude mit Nachverdichtungspotenzial befindet sich in teuren Wohnlagen mit einem Bodenrichtwert von über 200 €/m². Dabei ist zu beachten, dass für einzelne Gebäude keine Bodenrichtwerte vorlagen. Zwischen den ST60-, ST70- und ST80-Gebäudebeständen ergeben sich keine auffälligen Unterschiede.

Nachverdichtungspotenzial

Zwischen 9 und 10% der Stresstest-Gebäude verfügen aufgrund eines besonders großen Grundstücks

Klassifizierte Wohngebäude (EFH, DH, RH)	ST60-Gebäude	Anteil ST60 in %	ST70-Gebäude	Anteil ST70 in %	ST80-Gebäude	Anteil ST80 in %
Insgesamt	3744	100,0%	2068	100,0%	632	100,0%
Bestände mit mittleren Wohnflächen und/ oder mittleren Grundstücksgrößen						
Wohnfläche 130 bis 150 m ²	608	16,2%	365	17,6%	113	17,9%
Grundstücksfläche 500 bis 700 m ²	912	24,4%	488	23,6%	153	24,2%
Wohnfläche 130 bis 150 m ² und Grundstücksfläche 500 bis 700 m ²	146	3,9%	94	4,5%	37	5,9%
Bestände mit kleiner Wohnflächen und/ oder kleinen Grundstücksgrößen						
Wohnfläche unter 90 m ²	390	10,4%	197	9,5%	68	10,8%
Grundstücksfläche unter 500 m ²	1147	30,6%	589	28,5%	169	26,7%
Wohnfläche unter 90 m ² und Grundstücksfläche unter 500 m ²	205	5,5%	104	5,0%	33	5,2%
Bestände mit Nachverdichtungspotenzial						
Grundstücksfläche über 1200 m ²	333	8,9%	205	9,9%	62	9,8%
Grundstücksfläche über 1200 m ² und ohne BORIS-Angabe	45	1,2%	21	1,0%	5	0,8%
Grundstücksfläche über 1200 m ² und BORIS bis 150 €/m ²	139	3,7%	87	4,2%	27	4,3%
Grundstücksfläche über 1200 m ² und BORIS 150 bis 200 €/m ²	75	2,0%	50	2,4%	18	2,8%
Grundstücksfläche über 1200 m ² und BORIS über 200 €/m ²	74	2,0%	47	2,3%	12	1,9%

Tab. 4: Typisierung der Stresstest-Gebäudebestände nach Marktgängigkeit, Quelle: eigene Darstellung

4.2

Quartiersanalyse

Im Handlungsleitfaden Wohnen wurden bereits verdichtete Reihenhausbereiche und Wohngebiete von Anfang der 1970er Jahre (z.B. Ahornallee/ Austernbreite, Storchenweg, Auf dem Knüll, Delpstraße, Leipziger/ Meißener Straße) herausgestellt, die in den kommenden Jahren vom Generationenwechsel verstärkt betroffen sein werden und in denen erkennbare städtebauliche und gestalterische Qualitäten der Quartiere und Bestände ein schützendes Handeln der Stadt sinnvoll machen.

Ziel der Quartiersanalyse ist es, die erhaltenswerten städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten sowie die grundsätzlichen Möglichkeiten der Anpassung der Bestände aber auch die Grenzen, z.B. im Spannungsfeld von Energieeinsparung und Klimaschutz sowie

städtebaulich und gestalterischen Qualitätsmerkmalen, beispielhaft darzustellen. Eine Entscheidung hierüber ist im Einzelfall für jedes betroffene Quartier notwendig.

Die Quartiere mit ihren Gebäudebeständen werden anhand dieser Fragestellungen betrachtet und bewertet:

- Welcher Sanierungszustand ist festzustellen und welche Art der Anpassung ist aufgrund heutiger Standards zu erwarten?
- Welche Erweiterungspotenziale sind denkbar?
- Sind bereits deutliche Abweichungen des ursprünglichen Gestaltungskonzepts im Quartier erkennbar?
- Sind die Bestände barrierearm oder mit vertretbarem Aufwand barrierearm zu gestalten?

4.2.1

Das Quartier „Ahornallee“

Das Quartier „Ahornallee“ liegt knapp drei Kilometer nördlich der Gütersloher Innenstadt am Siedlungsrand der Stadt Gütersloh im Sozialraum Nord. Die Grenzen des Quartiers stellen im Westen der Lutterweg und im Süden die Ahornallee dar. Im Osten und im Norden schließen sich Acker- und Weideflächen an die bebauten Grundstücke an. Die Bebauung besteht aus 21 Bungalows, die in den 1960er

Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Lutterweg - Surenhofsweg“ (1967) errichtet wurden.

Hier befinden sich Reihenhäuser in mittlerer Lagequalität (BORIS-Wert 190 €/m²) und mittleren Wohnflächengrößen von 120 bis 180 m². Damit gehören diese Gebäude einem Stresstest-Gebäudetypen an, der insgesamt 115 mal vorkommt (s. Kapitel 3.2).

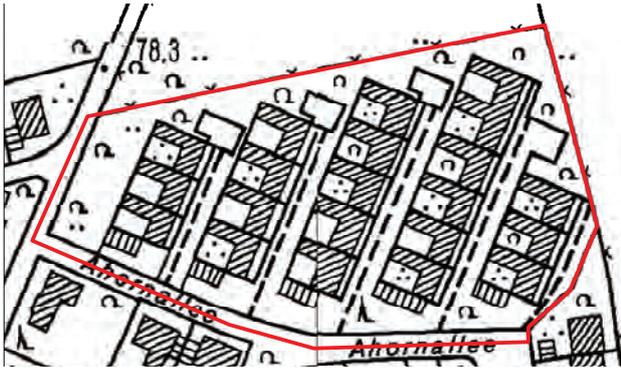


Abb. 6: Quartier „Ahornallee“, Quelle: eigene Darstellung



Abb. 7: Luftbild „Ahornallee“, Quelle: Google-Maps



Abb. 8: Zuwegung „Ahornallee“, Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 9: Gebäude „Ahornallee“, Quelle: eigene Aufnahme

Stärken und Schwächen

Qualitäten

Das Quartier „Ahornallee“ zeichnet sich durch ein klares Siedlungsbild mit einheitlicher Winkelbungalowbebauung aus. Die ruhige Lage mit geschlossenen Wohnstraßen und erschließenden Fußwegen ist ebenso positiv hervorzuheben. Die Straßen dienen ausschließlich dem Anwohnerverkehr. Die Grundstücke verfügen über eigenständige Gartenflächen. Diese sind allseitig baulich gefasst, damit nicht einsehbar und geben somit wenig Einblicke in die Privatsphäre der Bewohner der Siedlung.

Defizite

Die Grundrisse der Bungalows verfügen nur über relativ kleine Zimmer und sind momentan auf Familien mit zwei Kindern abgestimmt. Insbesondere das Kinderzimmer und Elternschlafzimmer entsprechen aber nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wohnraum. Weiter verfügen die Gebäude nur über eine unzureichende Dämmung. Aktuelle energetische Anforderungen machen entsprechende Sanierungen erforderlich.

Integrierter Lagecheck - Nahversorgung, Soziale Infrastruktur und Verkehr

Die Bedeutung von Lagekriterien wie eine gute nah-räumliche Versorgung gewinnt bei der Wohnstandortsuche zunehmend an Bedeutung. Wohnumfeldqualitäten werden hierbei immer wichtiger. Durch den Quartierscheck werden transparent kleinräumige Qualitätsunterschiede unterschiedlicher Wohnlagen unter Berücksichtigung verschiedener Nachfragegruppen am lokalen Wohnungsmarkt aufgezeigt. Dabei werden sowohl bestehende, als auch geplante Infrastruktureinrichtungen (FNP 2020, Pläne zur Stadtentwicklung Gütersloh 2010, Übersichtskarte Einzelhandels- und Zentrenstruktur 2011) in die Analyse mit einbezogen.

Im Ergebnis zeigen sich für das Quartier „Ahornallee“ nennenswerte Erreichbarkeitsdefizite, aber

auch Qualitäten. Nahversorger (> 1200 m) und Kindertageseinrichtungen (ca. 1000 m) befinden sich ebenso wie Spielplätze und Grünflächen in nicht ausreichender Entfernung. Qualitäten sind hingegen die räumliche Nähe zu einer Grundschule und zu ÖPNV-Haltestellen (S. Abbildung 10).

Der ruhende Verkehr stellt in vielen Quartieren aufgrund des gestiegenen Motorisierungsgrades ein Problem dar. Aktuell lassen sich aus der Kombination von Garagen und Stellplätzen vor Kopf der einzelnen Stichstraßen rund 32 Garagen bzw. Stellplätze ermitteln. Unter Berücksichtigung der 21 vorhandenen Wohneinheiten ergeben sich ca. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Insofern Notwendigkeiten für weitere Stellplätze bestehen, ergeben sich hierfür ggf. Möglichkeiten durch Erweiterungen am westlichen Ende der Siedlung.

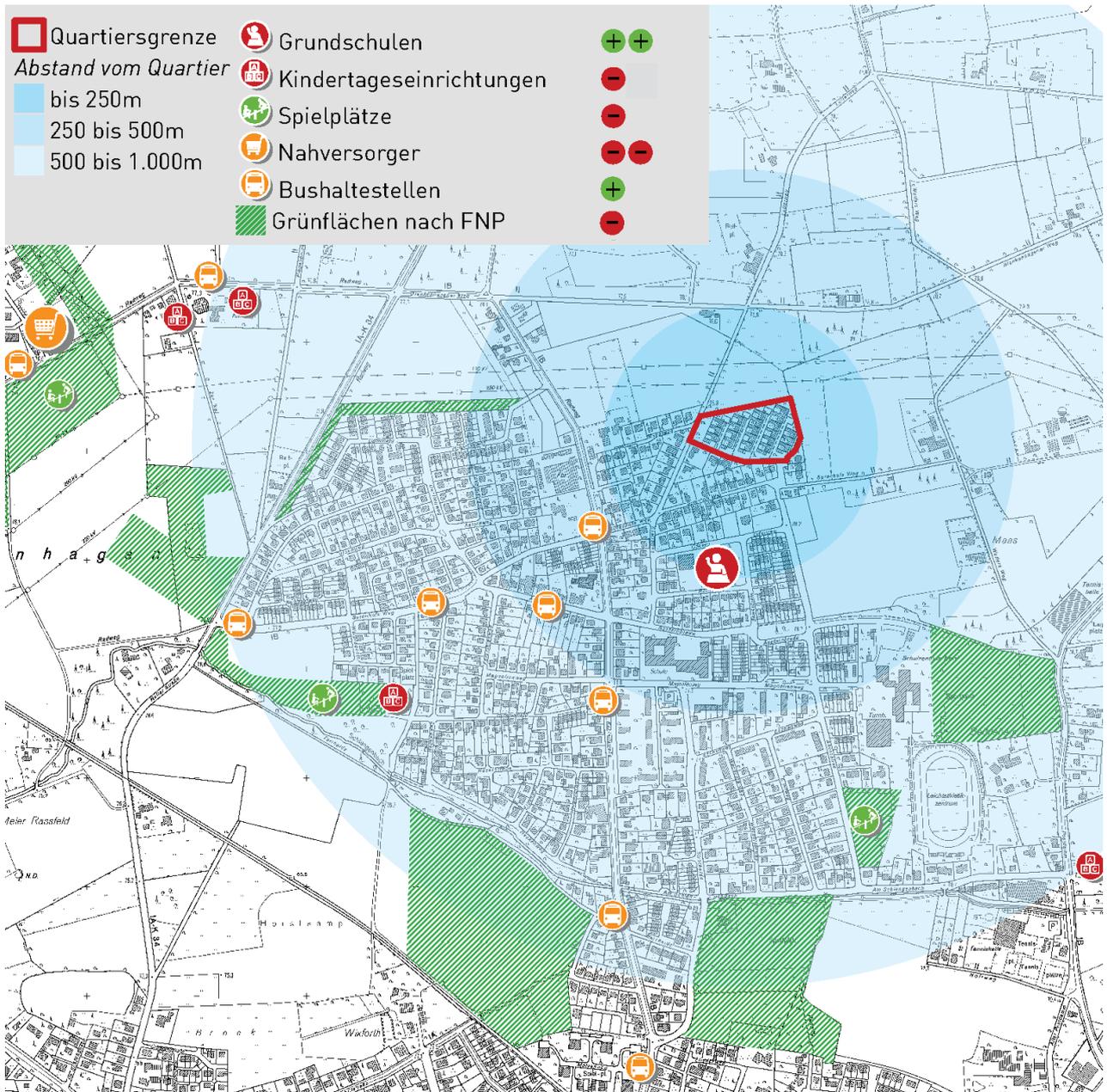


Abb. 10: Erreichbarkeitsanalyse „Ahornallee“,
Quelle: eigene Darstellung

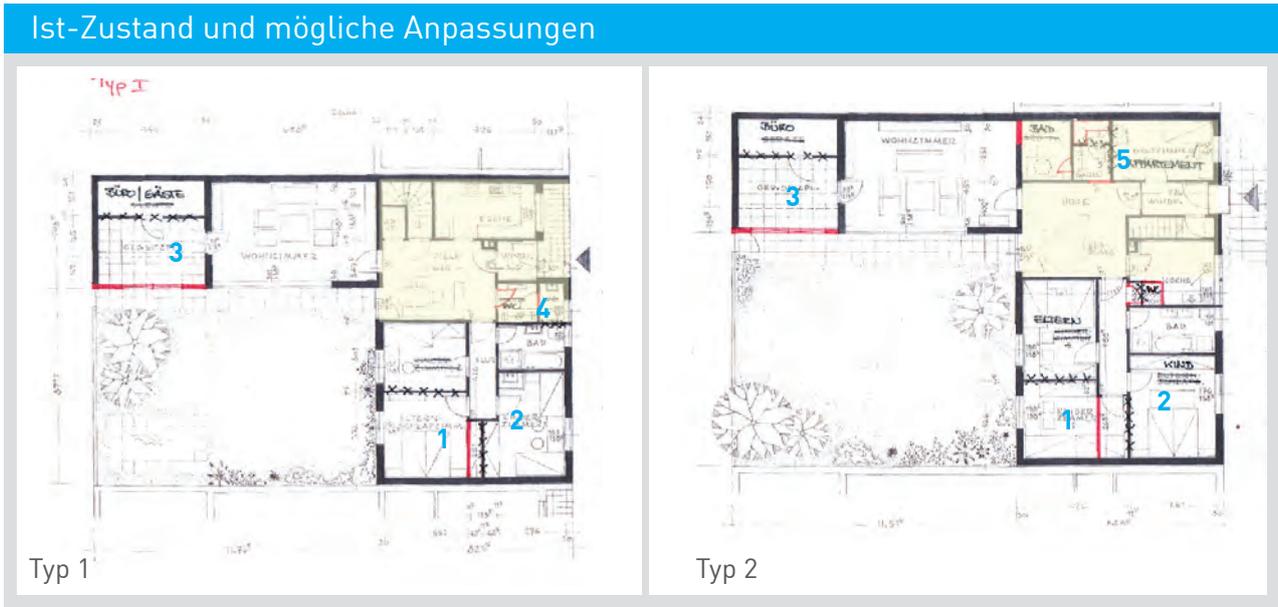


Abb. 11:Anpassungsmöglichkeiten „Ahornallee“,
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gütersloh

Anpassungsmöglichkeiten „Ahornallee“

Im Quartier lassen sich zwei Haustypen ermitteln, die sich jedoch im Zuschnitt stark ähneln. Es handelt sich hierbei um 4- bzw. 5-Zimmer-Wohnungen mit nur geringen Abweichungen in den Zimmergrößen.

Grundrisse

Zur Anpassung der Bestände lassen sich folgende grundsätzliche Grundrissänderungen festhalten (s. Abbildung 11):

- 1 Durch Zusammenlegung der beiden Kinderzimmer könnte ein großes Schlafzimmer entstehen.
- 2 Das ehemalige Schlafzimmer könnte als Kinderzimmer genutzt werden.
- 3 Durch eine zusätzliche Wand im Geräteraum würde ein Büro, alternativ ein Gästezimmer, geschaffen.
- 4 Für den Typ 1 ließe sich die Garderobe zur Vergrößerung des Bades nutzen.

- 5 Für Typ 2 könnte durch die Zusammenlegung Gästezimmer/WC/Garderobe/Arbeitsplatz evtl. ein Gästeappartement geschaffen werden.

Erweiterungen

Zusätzliche Anbauten lassen die Grundrisse nicht zu. Die Änderungen der Raumgrößen können durch Versetzen/Entfallen der nicht tragenden Innenwände problemlos erfolgen. Somit können weniger, aber dafür größere Schlafräume entstehen. Diese Aufteilung der Räume wäre optimal für ältere oder junge Paare mit 1 Kind. Bisher war die Raumaufteilung auf Familien mit 2 Kindern zugeschnitten.

Eine Aufstockung (weiteres Geschoss) wäre im Eingangsbereich denkbar. Somit könnte man im 1. OG weiteren Wohnraum schaffen, ohne die optische Qualität gravierend zu beeinträchtigen. Hierzu wäre jedoch eine Änderung des B-Plans notwendig.

Barrierefreiheit/ -armut

Die Voraussetzungen die Wohnungen barrierefrei zu gestalten, sind durch die Ebenerdigkeit der Gebäude optimal. Weitere Maßnahmen hierfür wären die Verbreiterungen der Türöffnungen sowie die Vergrößerung der bestehenden Bäder. Die Verbreiterung der Bäder würde jedoch vorhandenen Wohnraum einnehmen müssen. Ein Teil des Kinderzimmers könnte hierfür genutzt werden.

Dämmung

Für beide Typen ist zu empfehlen, die Außenwände und das Dach (zusätzlich) zu dämmen. Durch die kostengünstige Variante eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) entfällt die Klinker-Optik, die Außenwände erhalten eine Putzfassade. Dies kann als optischer Nachteil gesehen werden. Ein Erhalt der Klinker-Optik wäre ebenfalls denkbar, aber mit höheren Kosten verbunden. Diese Überlegung sollte man zur Wahrung der sichtbaren Qualitäten dennoch nicht außer Acht lassen. Eine denkbare Alternative wäre die Erhaltung der Klinker-Optik an der Straßenseite und ein WDVS an den übrigen Außenwänden.

Ansonsten ist das zusätzliche Dämmen ohne Probleme möglich (an den freistehenden Außenwänden). Ein Austausch der Fenster wird ebenfalls empfohlen, um so eine ausreichende Dämmung zu gewährleisten.

Die Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahmen würden sich in etwa auf folgende Höhen belaufen:

- WDVS: 100 €/m² (netto)
- Klinker-Fassade (inkl. Dämmung und Hinterlüftung): 250 €/m² (netto)
- Fenster: um 300 €/m² (netto)

Fazit

Das Quartier „Ahornallee“ besitzt Qualitäten, die auch im Generationenwechsel und den damit häufig einhergehenden Sanierungen und Umbauten zu erhalten sind. Für die Anpassung an aktuelle Grundrissanforderungen stehen Möglichkeiten offen, ebenso sind energetische Sanierungen unter Auflagen möglich. Barrierearmut ist bereits heute gegeben.

Die Bestände dieses Quartiers stellen für kleine Familien, aber auch für ältere Menschen interessante Angebote auf dem Wohnungsmarkt dar. Zur Steigerung der Attraktivität des Quartiers für diese Gruppen sind Anpassungen der Infrastruktur (Nahversorgung) empfehlenswert.

4.2.2

Das Quartier „Auf dem Knüll“

Das Quartier „Auf dem Knüll“ ist etwa zwei Kilometer von der Gütersloher Innenstadt im Sozialraum Pavenstädt gelegen. Die Grenzen des Quartiers stellen im Westen die Hermann-Simon-Straße und im Norden die Herzebrocker Straße dar. Es wurde ab 1962 durch den Bebauungsplan Nr. 27 errichtet.

Hier befinden sich Reihenhäuser in mittlerer Lagequalität (BORIS-Wert 170 €/m²) und kleinen Wohnflächengrößen von weniger als 120 m². Damit gehören diese Gebäude einem Stresstest-Gebäudetypen an, der insgesamt 250 mal und damit sehr häufig in Gütersloh vorkommt (s. Kapitel 3.2).



Abb. 12: Quartier „Auf dem Knüll“, Quelle: eigene Darstellung



Abb. 13: Luftbild „Auf dem Knüll“, Quelle: Google-Maps



Abb. 14: Gebäude „Auf dem Knüll“, Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 15: Straßenraum „Auf dem Knüll“, Quelle: eigene Aufnahme

Stärken und Schwächen

Qualitäten

Ein klares Siedlungsbild kennzeichnet das Quartier „Auf dem Knüll“. Die, z.T. durch einen Fußweg erschlossenen, Reihenhaushausgrundstücke verfügen über großzügige Gartenflächen. Diese zeichnen sich durch Privatsphäre aus, da Vor- bzw. Rücksprünge an der Gartenseite Loggien ausbilden und sichtgeschützte Terrassenplätze vorhanden sind. Die Bebauung weist großzügige Raumzuschnitte auf.

Defizite

Die Fassaden der Gebäude sind (mittlerweile) hinsichtlich ihrer Oberfläche und der Farbgestaltung sehr unterschiedlich. Als weiteres Defizit lässt sich ausmachen, dass es teilweise noch ungenutzten Wohnraum im Dachgeschoss der Gebäude gibt.

Integrierter Lagecheck - Nahversorgung, Soziale Infrastruktur und Verkehr

Der Quartierscheck stellt auch für das Quartier „Auf dem Knüll“ transparent kleinräumige Lagequalitäten dar. Das Quartier weist insgesamt eine gute Versorgungsqualität auf. Besonders ÖPNV-

Haltestellen, Spielplätze, öffentliche Grünflächen, aber auch Kindertageseinrichtungen sind in geringer Entfernung gut erreichbar. Defizite ergeben sich dennoch bei der Erreichbarkeit von Nahversorgern (> 1000 m Entfernung) und Grundschulen (800 - 1000 m Entfernung) (s. Abbildung 16).

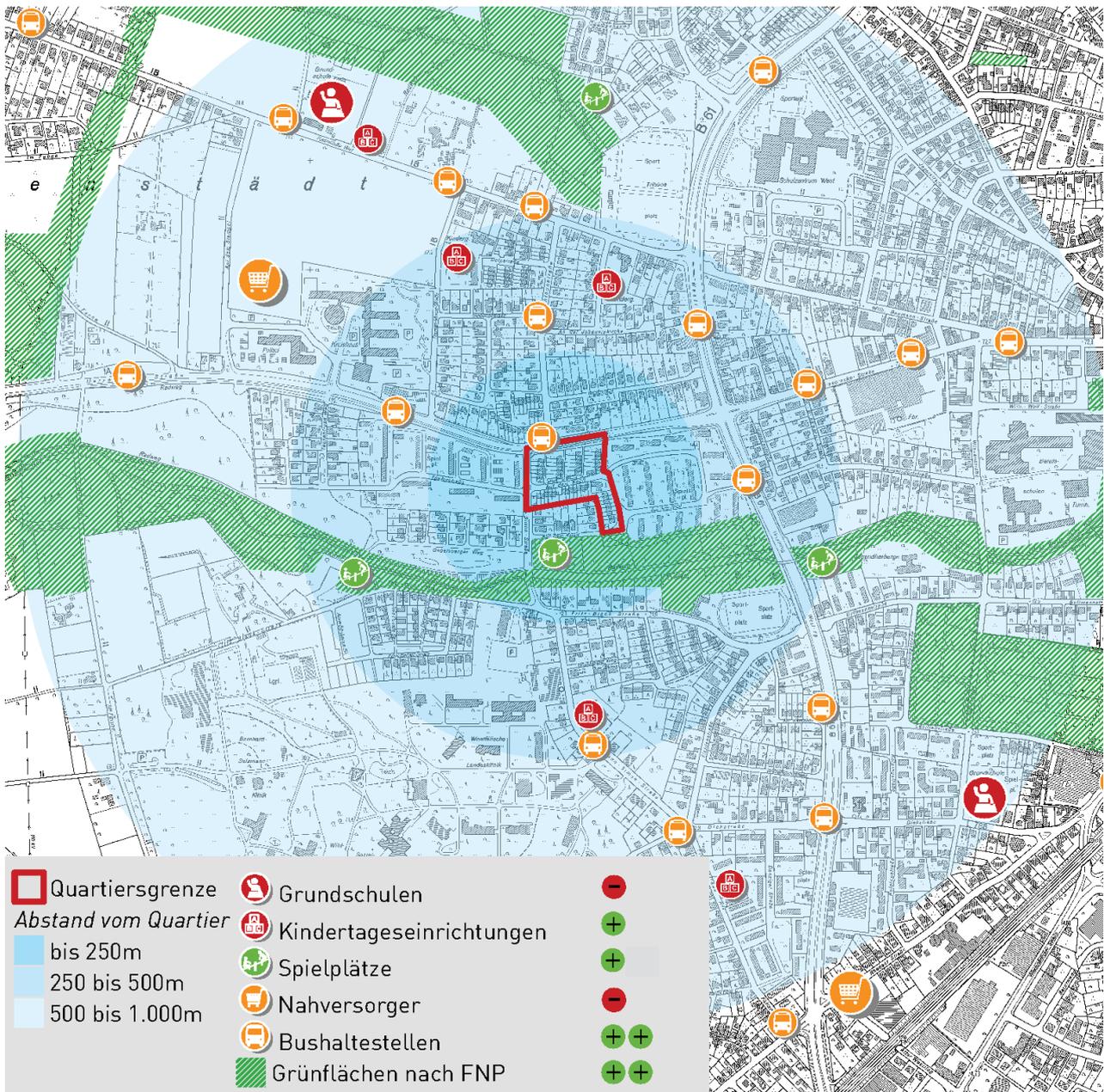


Abb. 16: Erreichbarkeitsanalyse „Auf dem Knüll“,
Quelle: eigene Darstellung

Räumliche Situation

Die Bebauungsstruktur der Gebäude ist heterogen. Insgesamt lassen sich im Quartier fünf Haustypen ermitteln. Davon sind vier sehr ähnlich in der äußeren Gestaltungsform, die sich durch zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern, die in Zweier/Dreier-Gruppierungen verspringen, auszeichnet. Leichte Abweichungen bestehen jedoch im Grundriss und in der Fenster- und Türanordnung. Als weiterer Haustyp kann die Eckbebauung mit einer L-förmigen Grundrissfläche am östlichen Rand des Quartiers ermittelt werden. Diese Bebauung ist zweigeschossig mit einem ausgebautem Satteldach.

Kurzbeschreibung Typ I

Die Gebäude des Typ I (a und b) zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen jeweils eine Wohnpartei in den insgesamt vier Zimmern auf mehreren Geschossen wohnt. Die Grundrisse und Hausansichten ähneln sich ebenso wie die Zimmeranordnungen. Unterschiede bestehen in kleinen Abweichungen der lichten Hausbreite (Typ a = 7,01 m, Typ b = 6,26 m). Dadurch entstehen unterschiedliche Loggia/Vorsprungs-Breiten zur Gartenseite. Der Typ b besitzt bei insgesamt gleichen Fensterformaten und -abmessungen bei beiden Typen rechts neben der Eingangstür ein Fenster mehr.

Anpassungen für Typ I

Die Grundrisse dieses Haustyps lassen es bei Verzicht auf den Windfang zu, großzügigere Eingangsbereiche zu schaffen (1). Ein Ausbau des Dachgeschosses (2), wenn nicht bereits geschehen, zu einem Hobby- oder Büroraum ist aufgrund von Raumhöhen von über zwei Metern möglich. (s. Abbildung 17 und 18). Die Belichtung kann dabei durch Dachflächenfenster erfolgen. Die Positionierung sollte sich an Bestandsfenstern orientieren.

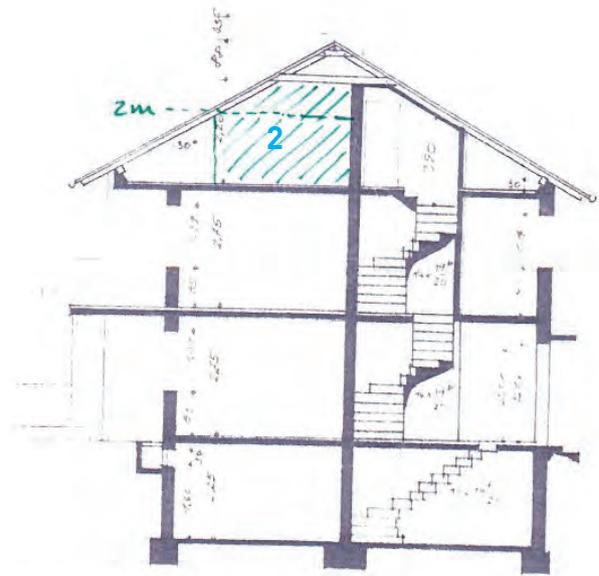
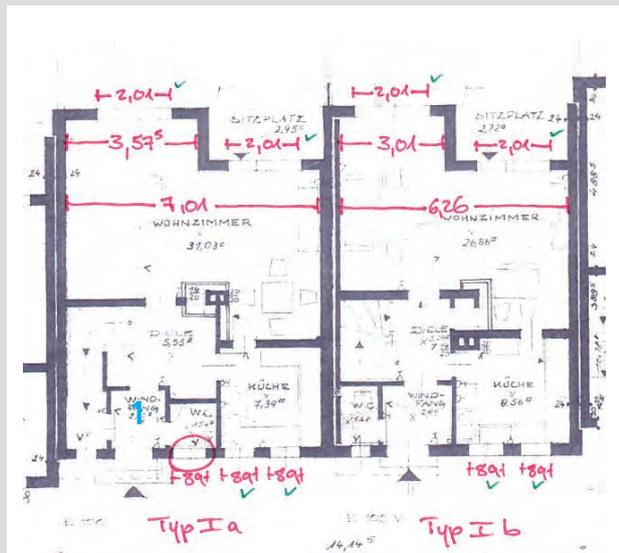


Abb. 17: Querschnitt Typ I „Auf dem Knüll“, Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gütersloh

Ist-Zustand und mögliche Anpassungen Typ I



Grundriss EG



Grundriss OG



Straßenansicht



Gartenansicht

Abb. 18: Anpassungsmöglichkeiten Typ I „Auf dem Knüll“,
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gütersloh

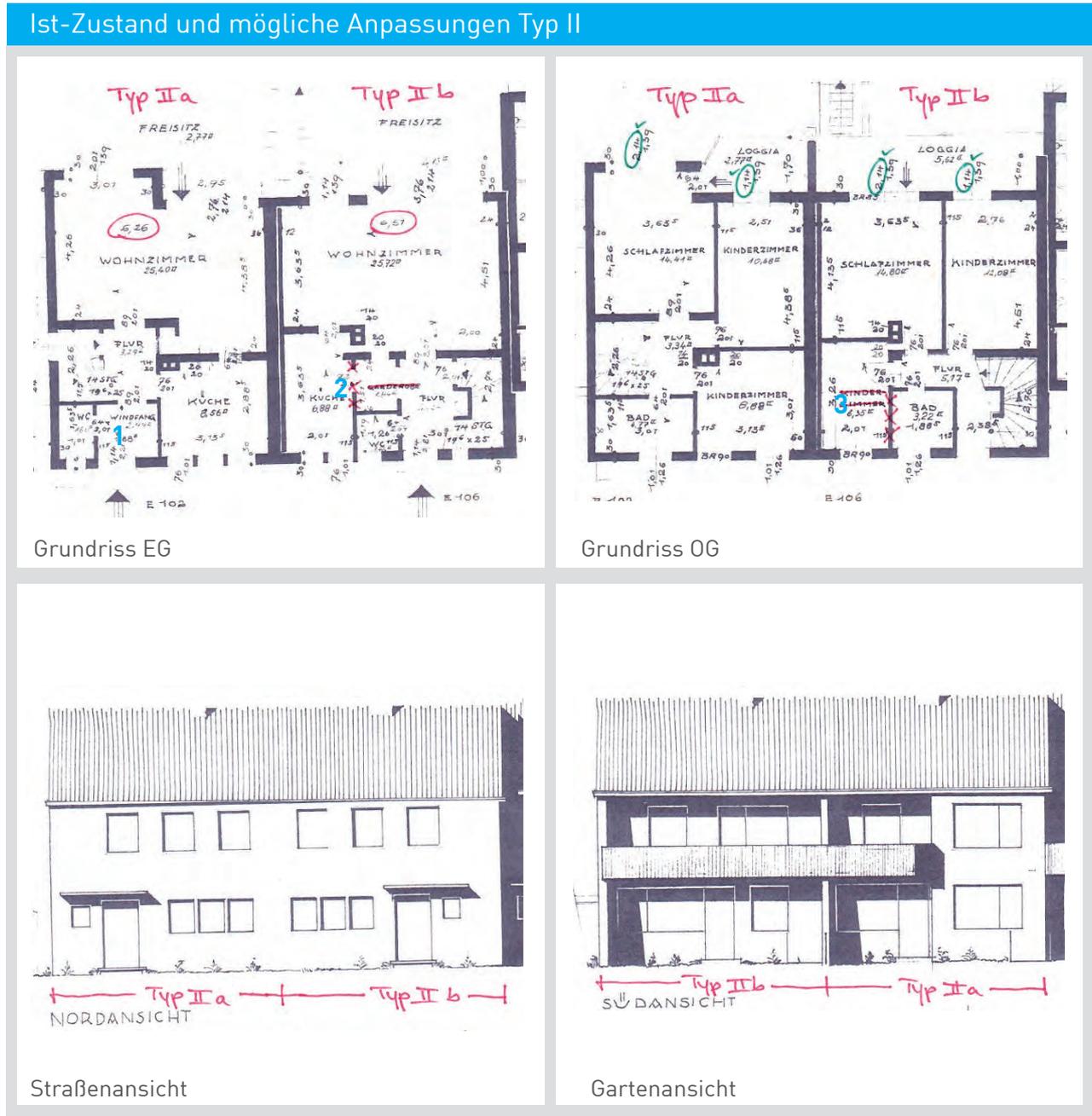


Abb. 19: Anpassungsmöglichkeiten Typ II „Auf dem Knüll“,
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gütersloh

Kurzbeschreibung Typ II

Auch der Typ II zeichnet sich durch die alleinige Bewohnung eines Hauses durch eine Wohnpartei aus. Jedes Haus besitzt vier Zimmer. Die lichten Hausbreiten weichen leicht voneinander ab (Typ a = 6,26 m, Typ b = 6,57 m). Die Anordnung der Räume unterscheidet sich in den einzelnen Geschossen zum Teil etwas (Spiegelung). Typ a hat im Vergleich zu Typ b einen Vorsprung im Schlafzimmer (OG), wodurch sich die Loggia geringfügig verkleinert. Die Fensterformate sind bei diesen Haustypen im EG zur Gartenseite unterschiedlich, jedoch im OG wieder gleich.

Anpassungen für Typ II

Durch Verzicht auf den Windfang besteht für den Typ IIa die Möglichkeit, den Eingangsbereich zu vergrößern (1). Die Garderobe im Typ IIb könnte zugunsten der Küche wegfallen (2). Im OG dieses Typs wäre es sinnvoll, auf das zweite Kinderzimmer zu verzichten und dafür das Bad großzügiger zu gestalten (3). Ein Ausbau des Dachgeschosses, wenn nicht bereits geschehen, zu einem Hobby- oder Büroraum ist aufgrund von Raumhöhen von über zwei Metern möglich. (s. Abbildung 19 und 20). Die Belichtung kann dabei durch Dachflächenfenster erfolgen. Die Positionierung sollte sich an Bestandsfenstern orientieren.

Kurzbeschreibung Typ III

Das Wohnhaus enthielt bei seiner Fertigstellung in den 1960er Jahren eine Wohnung und eine Arztpraxis mit den dazugehörigen Nebenräumen. 1979 wurde das Haus umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut, sodass vier Wohnparteien entstanden. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnparteien

(2-Zimmer und 3-Zimmer) und eine Garage, im OG (3-Zimmer) und DG (2-Zimmer) jeweils eine Wohnung.

Die Außenwände bestehen ebenfalls aus 30 cm Mauerwerk, der gesamte Bau hat eine Klinkerfassade erhalten. Das Gebäude ist freistehend, lediglich zur Straßenseite „Auf dem Knüll“ schließt eine zum Haus gehörige Garage sowie Nachbargaragen an.

Das Erdgeschoss hat einen Flachdachaufbau, der darauf aufgesetzte Bau ein Satteldach.

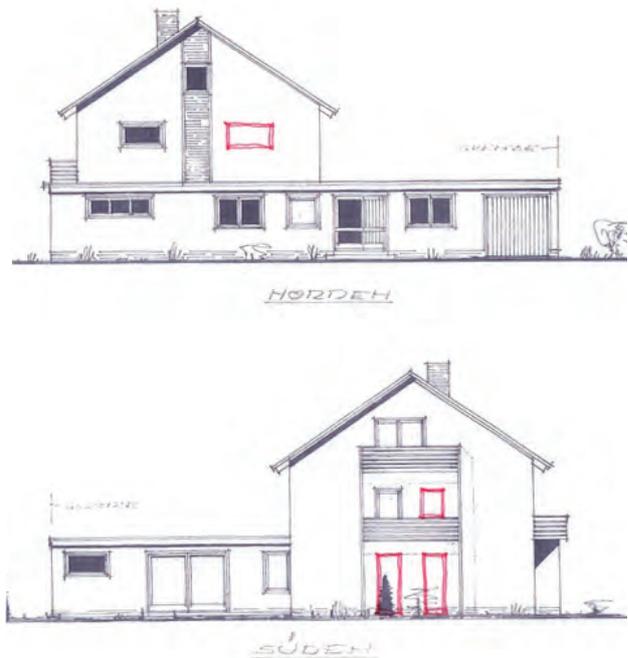


Abb. 20: Nord- und Südansicht Typ III“,
Quelle: Stadt Gütersloh

Ist-Zustand Typ III

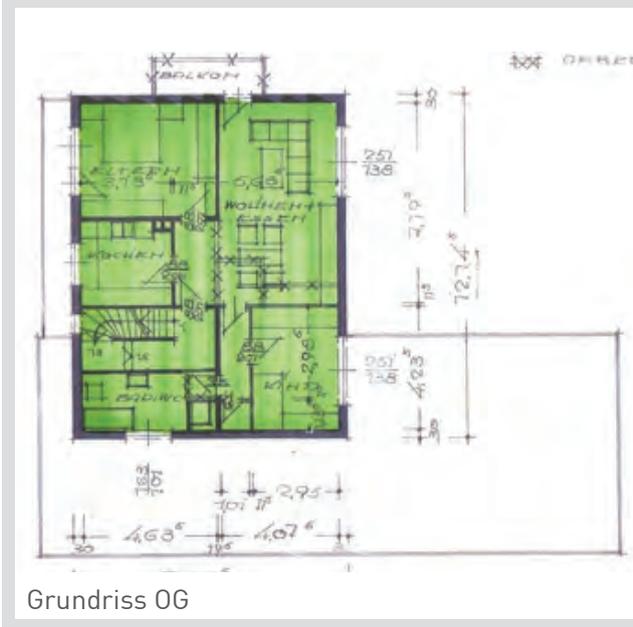
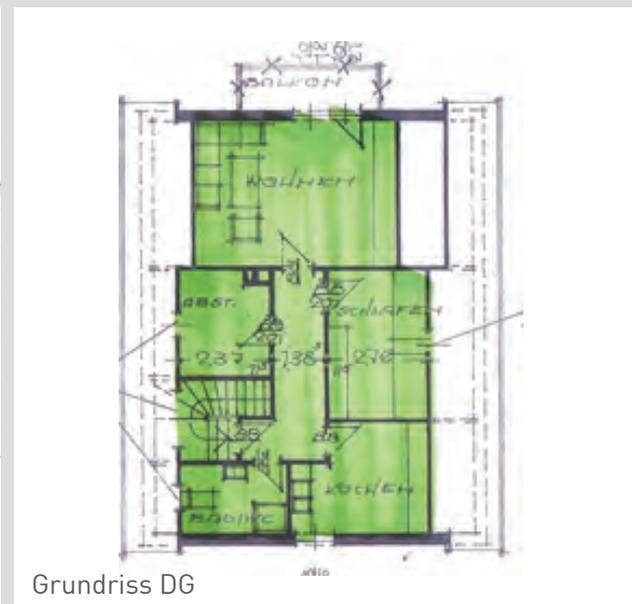


Abb. 21: IST- Zustand Typ III
Quelle: Stadt Gütersloh

Anpassungsmöglichkeiten Typ III

Der Typ III erlaubt nur wenige Möglichkeiten zur Anpassung. Vergrößerungen von Fensteröffnungen in den oberen Geschossen zur Nord- und Südseite können durchgeführt werden. Es besteht auch die Möglichkeiten, auf dem Dach des Erdgeschoss (Teilbereich vor dem Kinderzimmer) eine Terrasse auszubilden.

Empfehlungen für alle Typen

Die Außenwände und die Dächer sollten (zusätzlich) gedämmt werden. Durch die kostengünstige Variante eines WDVS würde die nachträglich hergestellte Klinker-Optik entfallen und eine Rückführung zur Putzfassade stattfinden. Das Entfallen der Klinker-Optik sollte hier aber nicht als optischer Nachteil gesehen werden, sondern als eine Vereinheitlichung der ursprünglich auch so geplanten Siedlung mit Putzfassaden. Ein Erhalt der Klinker-Optik wäre ebenfalls denkbar, aber mit höheren Kosten verbunden und wird an dieser Stelle nicht empfohlen. Ein Austausch der Fenster sollte ebenfalls stattfinden, um so eine ausreichende Dämmung zu gewährleisten.

Die Änderungen der unterschiedlichen Fassadengestaltungen würde sich in etwa auf folgende Kosten belaufen:

- WDVS: 100 €/m² (netto)
- Klinker-Fassade (inkl. Dämmung und Hinterlüftung): 250 €/m² (netto)
- Fenster: um 300 €/m² (netto)

Zusätzliche Anbauten sind nur vor Kopf zur Herzebrocker Straße denkbar, um so einen Abschluss zur stark befahrenen Straße zu schaffen und für mehr Lärmschutz für die Reihenhäuser zu sorgen. Diese sind als 3-geschossige Flachdach-Bauten mit mehreren Wohnparteien denkbar. Hierzu wäre jedoch eine Änderung des B-Plans notwendig.

Die Änderungen der Raumgrößen können durch Versetzen/Entfallen der nicht tragenden Innenwände problemlos erfolgen. Dies ist aber nur an einigen wenigen Stellen sinnvoll. Über den Einbau zusätzlicher Fenster müsste beim Eckgebäude Typ III nachgedacht werden, da sich sowohl die Räume, als auch die Fassade mit der dazu gehörigen Himmelsrichtung (vorwiegend nach Süden) hierfür anbieten würde.

Die Reihenhäuser barrierefrei zu gestalten, würde sich als schwierig erweisen, da sich hier immer eine Wohnpartei über mehrere Geschosse erstreckt.

Fazit

Das Quartier „Auf dem Knüll“ steckt mitten im Generationenwechsel. Zahlreiche Umbauten dokumentieren diese Entwicklung. Das Erscheinungsbild ist dementsprechend bereits heterogen.

Die Gebäude eröffnen nur geringe Anpassungsmöglichkeiten, die z.T. schon genutzt wurden. Attraktiv ist das Quartier für Familien. Mit Blick auf die nicht zu erstellende Barrierefreiheit ist das Quartier für Ältere nicht uneingeschränkt empfehlenswert.

5.0

Handlungsempfehlungen

Die Quartiersanalyse zeigt, dass in den beiden untersuchten Quartieren bisher keine verstärkten städtebaulichen Probleme zu identifizieren sind. Die Quartiere „Ahornallee“ und „Auf dem Knüll“ weisen hohe Anteile an Gebäuden mit anstehendem Gene-

rationenwechsel auf und sind somit verstärkt vom Bewohnerwechsel betroffen. Folgende Checkliste mit entsprechenden Handlungsmöglichkeiten kann herangezogen werden, um einen erfolgreichen Generationenwechsel zu unterstützen.

5.1

Checkliste zur Identifikation von Handlungsbedarfen

SSR hat zur Überprüfung alternder Einfamilienhausquartiere folgende Checkliste entwickelt (s. Abbildung 22). Sie besteht aufgrund der Komplexität der Aufgabe und der heterogenen Struktur der Einfamilienhausgebiete bewusst nicht aus einfachen Handlungsanweisungen, sondern umfasst „Prüffragen“, die die Auswahl von geeigneten Steuerungsinstrumenten unterstützen. Diese beziehen sich sowohl auf gesamtstädtische als auch auf quartiersbezogene Fragestellungen. Zur Beantwortung der Fragen werden regelmäßige Vor-Ort-Erhebungen, Befragungen der Bewohner und Beobachtungen des Immobilienmarktes (z.B. über Immobilienscout, Wohnungsmarktunternehmen) empfohlen. Basis der Überprüfung bildet die Ermittlung alternder und vom Generationenwechsel betroffener Quartiere über den siedlungsstrukturellen Stresstest. Quartiere mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern weisen allerdings nicht

zwangsläufig Vermarktungsschwierigkeiten auf. Aus diesem Grund sollte in einem zweiten Schritt beobachtet werden, wie lange Immobilien angeboten werden und ob verstärkt Leerstände in den ermittelten Quartieren vorherrschen. Treten hier Anzeichen von Vermarktungsproblemen auf, ist die Checkliste je nach vorherrschender Altersklasse der Bewohner des Quartiers (60- bis 70-Jährige oder über 70-Jährige) fortzuführen. Je nach altersspezifischer Fragestellung zur Wohn- und Lebenssituation im Quartier wird auf die Toolbox verwiesen. Da in alternden Quartieren ein Generationenwechsel der Bevölkerung bevorsteht und Bestandsimmobilien verstärkt von Familien mit Kindern nachgefragt werden, sollten die Quartiere attraktiv für diese Altersgruppen sein. Der letzte Schritt der Checkliste widmet sich der Bewertung des Quartiers für Familien mit Kindern. Bei Defiziten werden Handlungsmöglichkeiten über Verweise zur Toolbox gegeben.

1. Ermittlung alternder Quartiere mithilfe des „siedlungsstrukturellen Stresstests“
2. Werden Immobilien auffällig lange angeboten?
3. Existieren verstärkt Leerstände?
4. Welche Altersklasse ist hauptsächlich im Quartier vorhanden?
 - 60-70 Jahre
 - > 70 Jahre

		Kein Handlungsbedarf erforderlich	Begleiten / eingreifen / fördern
60-70 Jahre	Bestehen hochwertige Umzugsalternativen im Quartier?	Ja	Nein → Toolbox 2+3
	Existieren Informationsangebote zu altengerechten Wohnformen?	Ja	Nein → Toolbox 2
	Besteht von Seiten der älteren Bevölkerung Nachfrage nach altengerechten Wohnformen?	Nein	Ja → Toolbox 2
> 70 Jahre	Sind die Bestandsgebäude barrierearm bzw. altengerecht?	Ja	Nein → Toolbox 1
	Ist die Infrastrukturausstattung für alte Menschen optimal?	Ja	Nein → Toolbox 7+8
	Ist der öffentliche Raum barrierearm und altengerecht gestaltet?	Ja	Nein → Toolbox 6

Interessentengruppe Familien mit Kindern	Besteht eine Neubaunachfrage?	Nein	Ja → Toolbox 4
	Bestehen Umbauwünsche, die über die Festsetzungen des B-Plans hinausgehen?	Nein	Ja → Toolbox 5
	Ist der öffentliche Raum familien- und kindergerecht gestaltet?	Ja	Nein → Toolbox 6
	Ist die Infrastrukturausstattung für Familien mit Kindern optimal?	Ja	Nein → Toolbox 7+8

Abb. 22: Checkliste zur Identifikation von Handlungsbedarfen
Quelle: eigene Darstellung

5.2

Toolbox – Maßnahmen für Einfamilienhausgebiete

In der Auseinandersetzung mit dem Thema Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten sind folgende Handlungsfelder herauszustellen, die mögliche Maßnahmen zum Umgang mit Bestandsimmobilien in der Stadt Gütersloh darstellen:

1. Altern im Eigenheim ermöglichen

Der Umzug in andere Wohnformen ist für ältere Menschen oft kein vorrangiges Thema mehr, auch weil Unwissenheit und Vorbehalte in dieser Altersgruppe nur noch schwer überwunden werden. Der Verbleib in den Eigenheimen bedeutet für die älter werdenden Bewohner früher oder später altersbedingte Hindernisse bzw. Barrieren. Die Kommune kann Maßnahmen zur Unterstützung der Bewohner beim Altern im Eigenheim anbieten.

Um sowohl das Leben im Alter im Eigenheim so angenehm wie möglich zu gestalten, als auch im Falle einer Veräußerung einen angemessenen Preis für die Immobilie erzielen zu können, gilt es frühzeitig barrierefrei/-arm umzubauen. Es lässt sich heute bereits die Tendenz feststellen, dass Gebäude, die aufgrund ihrer Lage und Barrierearmut ein Leben im Alter erleichtern, von jüngeren Haushalten favorisiert werden.

2. Alternativen schaffen und frühzeitig Informieren

Insofern die Bereitschaft zu einem Umzug besteht, sollte über Umzugsalternativen informiert werden. Mit einem umfassenden Informations- und Beratungsangebot können Bewohner frühzeitig unterstützt werden, die wegen Unwissenheit Hemmnisse vor einem Umzug hegen.

Besonders lokale Medien, öffentliche Veranstaltungen, Tage der offenen Tür oder auch Hausbesuche sollten zur zielgruppenspezifischen In-

formation genutzt werden. Kooperationen mit Wohlfahrtseinrichtungen wie der AWO sind hierbei zu empfehlen. Die Schaffung von altengerechtem Wohnraum im Quartier in unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht die Beibehaltung persönlicher Bezüge zu Freunden oder Bekannten.

3. Behutsame Neubauentwicklung

Damit für alle Wohnansprüche Immobilien auf dem Markt angeboten werden können, sollte die Neubauentwicklung, bei Städten und Gemeinden mit stabilen oder wachsenden Bevölkerungszahlen, nicht außer Acht gelassen werden. Es gilt dabei, ein für spezielle Segmente angepasstes Angebot von Neubauten zu schaffen ohne mit dem Immobilienbestand in Konkurrenz zu treten.

4. Städtebauliche Qualitäten identifizieren und stärken

Um der Gefahr städtebaulicher Funktionsverluste in Bestandsgebieten aufgrund von Einwohnerverlusten entgegen zu wirken, gilt es verstärkt das Handlungsfeld der Innenentwicklung in den Fokus zu rücken. Die Aktivierung unbebauter oder ungenügend ausgenutzter Grundstücke in Form von Baulücken und Brachflächen bietet das Potenzial, den Generationenwechsel im Bestand für das Quartier verträglicher zu gestalten. Nicht nur neue Einfamilienhäuser, sondern auch altengerechte Wohnungen im Quartier können so entstehen. In Gebieten, in denen große Grundstücksgrößen vorzufinden sind, besteht durch Nachverdichtung die Chance, kleinere Grundstückszuschnitte durch Bauen in zweiter Reihe zu realisieren. Aber auch Aufstockung, Ergänzung und Anbau von Gebäuden sowie der Abriss und Ersatzneubau gehören zu den Maßnahmen der Innenentwicklung und erhöhen die Zahl der Wohneinheiten in einem Gebiet.

5. Bauleitplanung prüfen

Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob sie Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf Erweiterungen, Anbauten oder Nachverdichtung zulassen. Besonders Quartiere mit kleinen Gebäuden und großen Grundstücken bieten sich für Anbauten oder Erweiterungen an. Die steigende Nachfrage nach großzügigen Wohnflächen kann bei mangelnden Umbauoptionen der Bestandsimmobilien zum Ausschlusskriterium werden. Festsetzungen der GRZ und GFZ sind in diesem Zusammenhang ebenso anzupassen wie auch rückwärtige Baulinien oder Baugrenzen. Gerade Gebiete, die hinsichtlich Erweiterbarkeit sowie Nähe und Abstimmungsbedarf mit Nachbarn bei geplanten Veränderungen Einschränkungen aufweisen, lassen sich deutlich schwieriger vermarkten. Dabei ist abzuwägen, ob Anpassungen ermöglicht werden sollten oder diese aufgrund städtebaulich-gestalterischer Vorgaben untersagt werden sollten.

Die früher verbreitete Festsetzung von „reinen Wohngebieten“ ist heute oft nicht mehr zeitgemäß. Die Integration von Versorgungseinrichtungen im Quartier und damit die Verbesserung der Lagegunst werden dadurch erschwert.

Darüber hinaus sind weitere kommunale Planungsinstrumente zu prüfen (s. Tabelle 5).

6. Öffentlichen Raum anpassen

Die Gestaltung und der Zustand des öffentlichen Raums tragen maßgeblich zur Attraktivität und damit zur Konkurrenzfähigkeit von Wohnquartieren bei. Bestandsquartiere der 1960er- und 1970er-Jahre weisen durch das jeweilige Baualter bedingt häufig Mängel auf, die einen negativen Gesamteindruck vermitteln. Fahrbahnschäden können zudem zu „Stolperfallen“ für Ältere oder zu Hindernissen

für Kinderwagen werden. Fehlendes Stadtmobiliar hindert ältere Personen längere Wege zurück zu legen, da keine Gelegenheiten zum Ausruhen vorzufinden sind. Die Anforderungen an den öffentlichen Raum sind für ältere, mobilitätseingeschränkte Personen ebenso wie für Kinder und Familien stark geprägt von Barrierefreiheit, Sicherheit, Sauberkeit und Aufenthaltsqualität. Die Aufwertung und Anpassung des öffentlichen Raums erhöht die Wohnumfeldqualität für verschiedene Personengruppen.

7. Lagegunst verbessern

Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit von Versorgungseinrichtungen ab. Zur Steigerung der Lagegunst gilt es, die Infrastrukturausstattung eines Bestandsgebietes im Generationenwechsel zu überprüfen. Sowohl für den Verbleib älterer Bewohner als auch für die Zuwanderung junger Familien ist die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, die Anbindung an den ÖPNV sowie das Vorhandensein von Betreuungseinrichtungen vorteilhaft.

8. Neue Lösungen entwickeln

In Gebieten ohne Nahversorger können alternative Angebote helfen, das drohende Nahversorgungsdefizit aufzufangen. Genossenschaftsläden, bei denen die Einwohner eine Genossenschaft gründen und sich selbst organisieren, oder rollende Supermärkte und Bringdienste könnten das Versorgungsdefizit ausgleichen.

Zur Sicherstellung der Mobilität haben viele Gemeinden, besonders in ländlichen Räumen, ihr ÖPNV-Angebot auf alternative Konzepte umgestellt. Gerade wenn aus wirtschaftlichen Gründen der Erhalt von ganzen Linien nicht mehr gewährleistet werden kann, bieten sich alternative Angebote wie Bürgerbusse, Taxibusse oder Anrufsammeltaxen an.

Handlungsbereich	Maßnahmen
1. Altern im Eigenheim ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- und Umbauberatung initiieren, Hinweise auf KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ geben ■ Hilfe bei Antragstellung von Fördermitteln gewährleisten, Zusammenarbeit mit lokalen Kreditinstituten anregen und Kreditangebote für Senioren ermöglichen ■ Zertifizierung von Handwerkern und Vermittlung durch Handwerkerbörse fördern ■ Empfehlung guter Pflege- und Betreuungsdienste geben
2. Alternativen schaffen und frühzeitig informieren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Informationen zu altengerechten Wohnformen bereitstellen ■ Fokus auf den Bau barrierefreier Wohnungen in integrierten Lagen / im Quartier richten ■ Unterstützung bei Vermarktung der Bestandsimmobilien und Umzug leisten
3. Behutsame Neubautwicklung vornehmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmäßige Bedarfsermittlung der altersspezifischen Wohnbedürfnisse anhand von Befragungen ■ Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss zur behutsamen Erweiterung des Neubaubestandes ■ Schaffung spezifischer Wohnangebote, z.B. hochwertige Eigenheime zum Kauf für Personen ab 60 Jahre nach dem Motto „Alt kauft Jung“
4. Innenentwicklung stärken	<ul style="list-style-type: none"> ■ Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude zu Wohnen ■ Veröffentlichung eines Baulückenkatasters ■ Erstellung eines Nachverdichtungskonzeptes in Abstimmung mit Eigentümern ■ Aussprache von Baugeboten zur Baulückenschließung
5. Kommunale Planungshoheit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rücknahme von Flächenreserven im Flächennutzungsplan ■ Änderung von Bebauungsplänen in Bezug auf Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zur Erhöhung der Wohndichte ■ Veränderung der Art der baulichen Nutzung zur Steigerung der Nutzungsmischung ■ Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen bei Bestandsergänzung, Aufstockung oder Anbau ■ Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zur Nachverdichtung ■ Lockerung örtlicher Bauvorschriften bei zu starren Festsetzungen
6. Öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> ■ Barrierefreie Gehsteige bzw. Überquerungsmöglichkeiten schaffen ■ Rampen, stufenlose Zugänge zu öffentlichen Gebäuden ergänzen ■ Sitz- und Verweilgelegenheiten im Freiraum einrichten ■ Rückbau und Umgestaltung überdimensionierter Straßen ■ Einrichtung von Mischverkehrsflächen zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
7. Lagegunst verbessern	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhalt kleinteiliger Nahversorgungsläden durch Kleinflächenkonzepte ■ Vermeidung von Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen ■ Bündelung von Einrichtungen (Quartiersbibliothek, Kindergarten und Seniorencafé) an einem Ort um Versorgung sicherzustellen ■ ÖPNV-Anbindung erhalten oder alternative Mobilitätsangebote schaffen
8. Alternative Lösungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Genossenschaftsläden, rollende Supermärkte oder Bringdienste initiieren ■ Besondere ÖPNV-Tarife für Kinder und Senioren anbieten ■ Bürgerbus, Anrufsammeltaxi oder private Mitnahmeverkehre zur Sicherung der Mobilität

Tab. 5: Toolbox - Maßnahmen für Einfamilienhausgebiete,
Quelle: eigene Darstellung

6.0

Ausblick

Der demografische Wandel und der damit verbundene Generationenwechsel hat das Thema „gebrauchte Einfamilienhäuser“ in den Fokus der Stadtentwicklung und kommunalen Wohnungsmarktsteuerung gestellt.

Bei der Auseinandersetzung mit diesem Thema sind vielfältige Faktoren zu berücksichtigen. Es ist ein Unterschied, ob diese Prozesse bei schrumpfender Bevölkerungszahl oder aber in Städten und Regionen mit steigender Einwohnerzahl stattfinden. Im ersten Fall steigt die Wahrscheinlichkeit von Leerständen und es droht ein extremer Preisverfall. Im anderen Fall sind attraktive Einfamilienhausbestände sogenannte „Selbstläufer“ am Markt, die teilweise hohe Preise erzielen. In beiden Fällen muss die Kommune die eigenen Steuerungsansätze und insbesondere die Baulandentwicklungsstrategie an diese Prozesse anpassen. Es gilt, die Potenziale des Generationenwechsels für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen.

Vor dem Hintergrund einer mittelfristig stabilen Bevölkerungszahl stellt das Thema Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand in Gütersloh ein Potenzial zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Die Stadt Gütersloh kann das Potenzial im Bestand nutzen, indem der Generationenwechsel in Form frühzeitiger Umzüge der „Altbewohner“ oder durch finanzielle Unterstützungen beim Erwerb eines Bestandsgebäudes („Jung kauft Alt“) gefördert wird. Das Potenzial umzugswilliger Seniorenhaushalte ist hierfür in den Blick zu nehmen und auszuschöpfen. Außerdem müssen weniger attraktive Einfamilienhausquartiere städtebaulich und infrastrukturell aufgewertet werden. Bei Neubauvorhaben sollte neben der klassischen Familie auch gezielt auf die Entwicklung attraktiver Angebote für Seniorenhaushalte hingewirkt werden.

Neben dem Potenzial des Generationenwechsels und der durchaus vorhandenen Zahl umzugswilliger Seniorenhaushalte ist aber auch das Thema des „Alt wer-

dens“ im Einfamilienhaus zu beleuchten. Ein Großteil der Bewohner wird bis ins hohe Alter in ihrem Haus bleiben. Aufgrund zunehmender Einschränkungen sind Hilfestellungen und kommunale Angebote zu entwickeln, die das selbstbestimmte Leben sicherstellen.

Wichtig wird es in Zukunft sein, die Wohnungsmarktentwicklung zu beobachten. Ansatzpunkte der Beobachtung zur Identifikation von Quartieren im Generationenwechsel sind beispielsweise regelmäßige Auswertungen der Altersstruktur oder eine Häufung von Fällen, in denen Anpassungen der Gebäudebestände im Rahmen eines Generationenwechsels bei der Stadt angefragt werden. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist aufgrund der starken Verflechtungen darüber hinaus in die Wohnungsmarktregion zu richten.

Auch ist zu berücksichtigen, dass durch sinkende Verkaufspreise von Einfamilienhäusern sogenannte „Schwellenhaushalte“ in diese Bestände wechseln können. Das heißt, bisherige Mieterhaushalte, die vor allem größere und auch hochpreisige Mietangebote nachfragen, werden weniger. Entsprechend kann sich die Nachfrage auf dem Mietmarkt ändern.

Diese komplexen Marktprozesse sind in eine zusammenhängende kommunale Wohnbaulandstrategie zu überführen, die sowohl das Segment der Gebrauchtimmobilien als auch die Entwicklungsstrategie für neue Wohnangebote zusammenführt und vor dem Hintergrund der Stadtentwicklungsziele bewertet. Der Markteintritt der im Generationenwechsel befindlichen Gebäude verläuft gleichmäßig. Die frei werdenden Gebäude mindern den Neubaubedarf v.a. von Einfamilienhäusern für die Zielgruppe der Familien.

Bei der Folgebetrachtung des Generationenwechsels im Bestand ist die Marktgängigkeit der frei werdenden Gebäude zu beachten. Die lokalen Woh-

nungsmarktextperten sehen Beständen mit kleinen bzw. mittleren Wohnflächen und Grundstücksgrößen als besonders marktgängig an. In die angegebenen Größenkategorien fallen insgesamt nur ca. 10% der auf den Markt kommenden Gebäude. Ein Großteil der Bestandsimmobilien mit theoretischem Nachverdichtungspotenzial im Generationenwechsel befindet sich außerdem in einfachen Lagen.

Damit sind für den überwiegenden Teil der frei werdenden Gebäude Vermarktungshemmnisse erkennbar. Dies wird auf dem Markt in vielen Fällen aufgrund der stabilen Nachfrage jedoch über den Preis geregelt.

In der Konsequenz müssen darüber hinaus marktgerechte Angebote in Gütersloh geschaffen werden. Neben entsprechenden Sanierungen im Be-

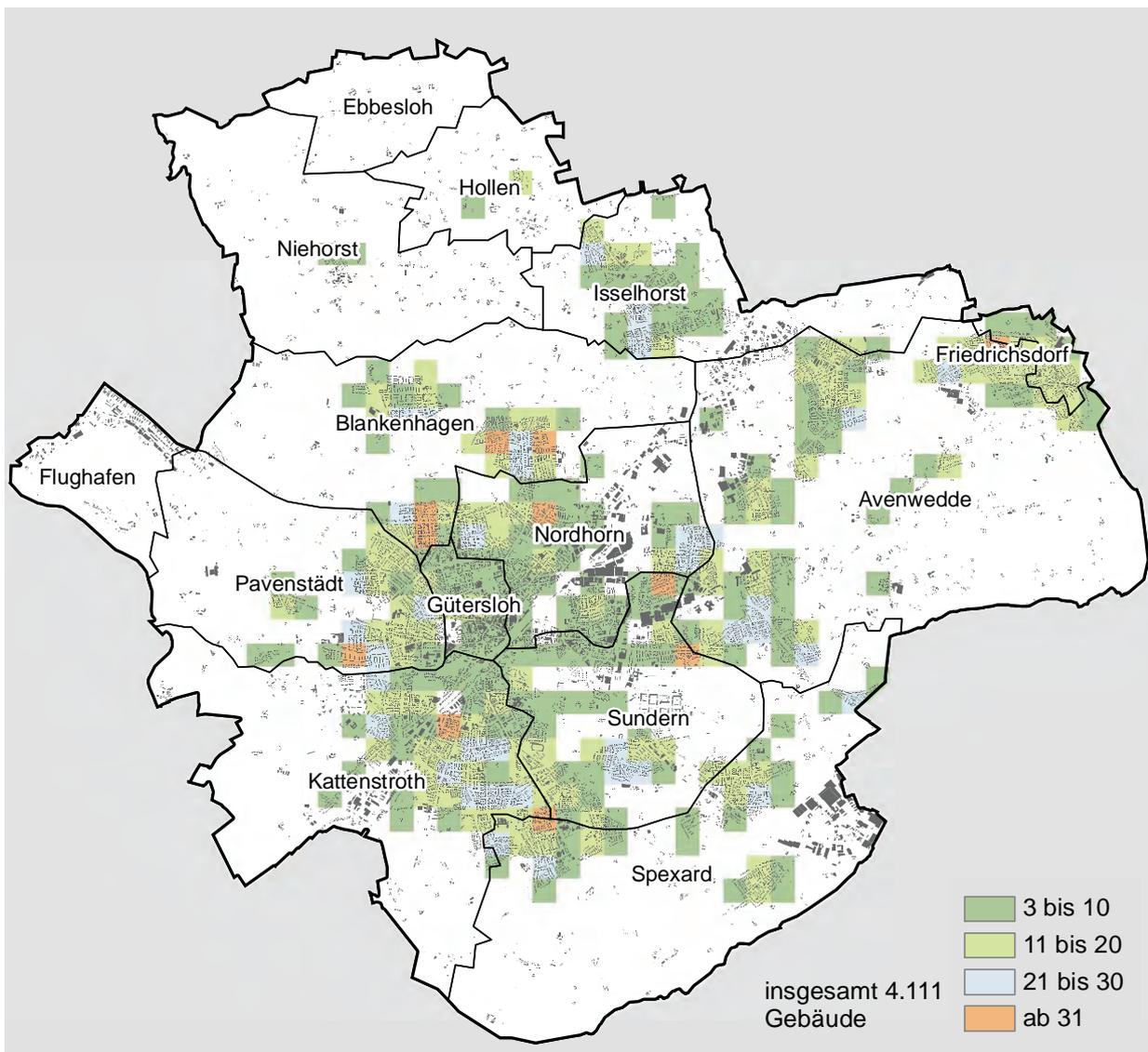
stand, kommt einem ergänzenden qualitätvollen Neubau in integrierten Lagen eine wichtige Rolle zu. Hierzu eignen sich die aufgezeigten großen Grundstücke der Gebäude mit Nachverdichtungspotenzial in mittleren und guten Wohnlagen. Eine vertiefende Untersuchung sollte dieses Potenzial genauer bewerten.

Größere Baulandentwicklung sollte insgesamt reduziert und vor allem in den von den Wohnungsmarktextperten als marktgängig eingestuften Segmenten, die im Bestand nur in geringem Maße vorhanden sind, durchgeführt werden. Darüber hinaus ergibt sich Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau.

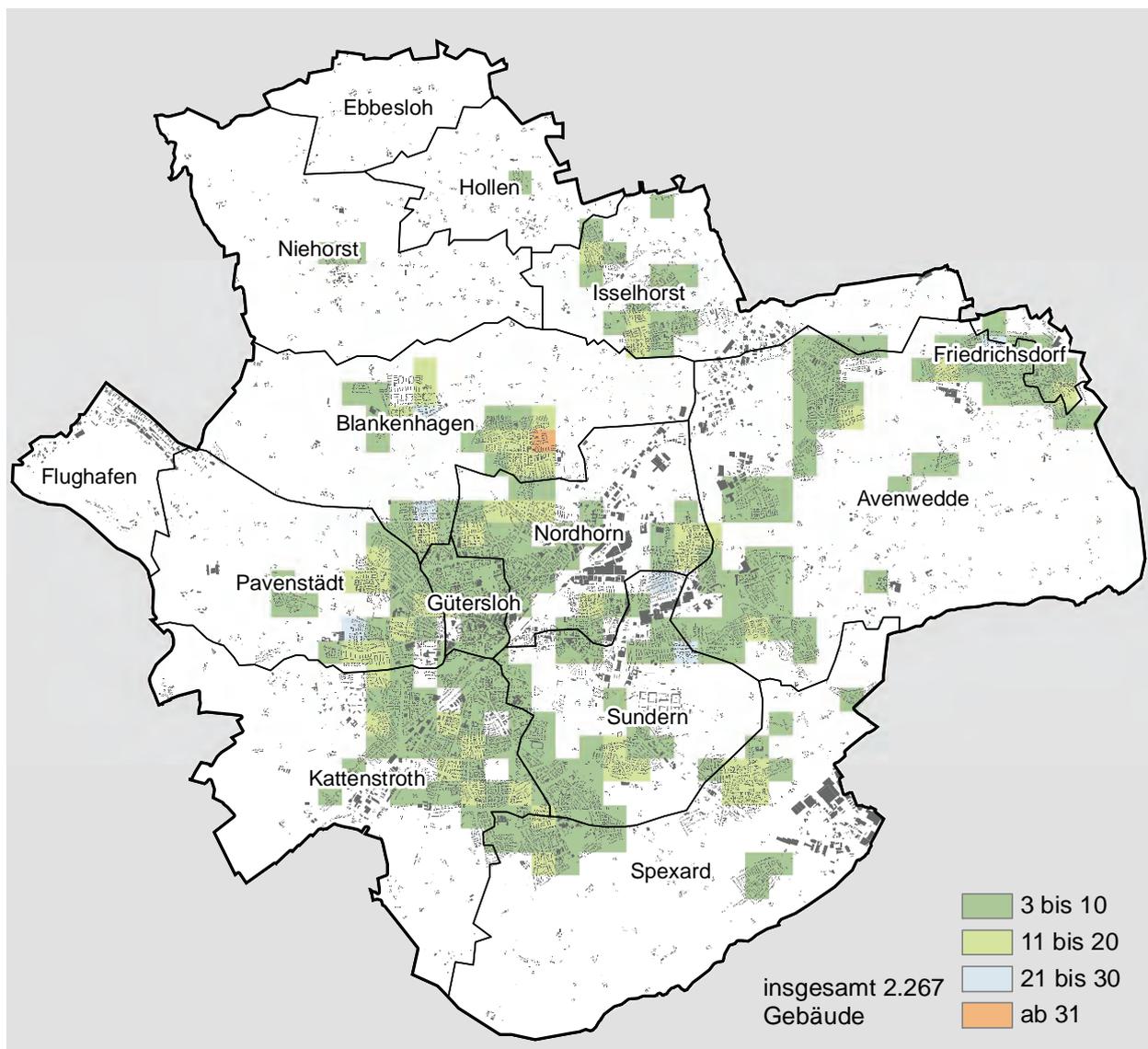
Die Schaffung ergänzender Angebote stellt ein zentrales Handlungsfeld im Handlungsleitfaden Wohnen für die Stadt Gütersloh dar.

Anhang

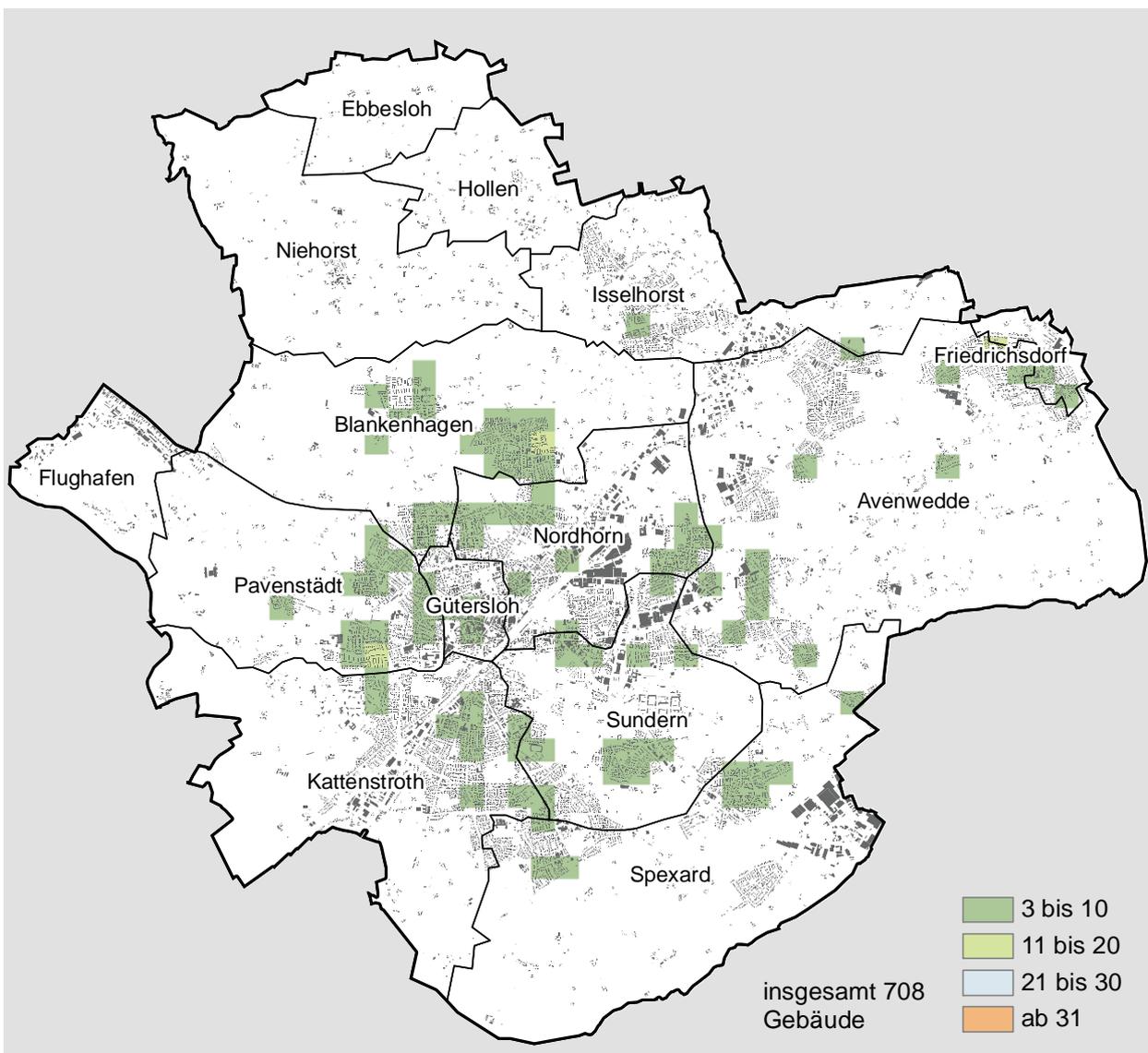
Siedlungsstruktureller Stresstest 60 (Wohngebäude, die ausschließlich von über 60-jährigen Personen bewohnt werden):



Siedlungsstruktureller Stresstest 70 (Wohngebäude, die ausschließlich von über 70-jährigen Personen bewohnt werden):

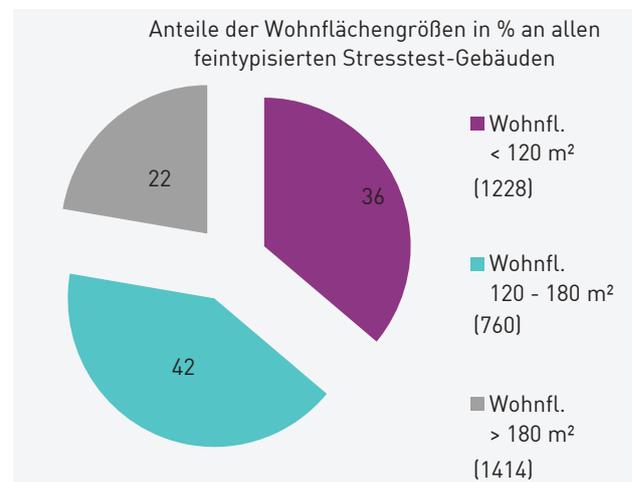
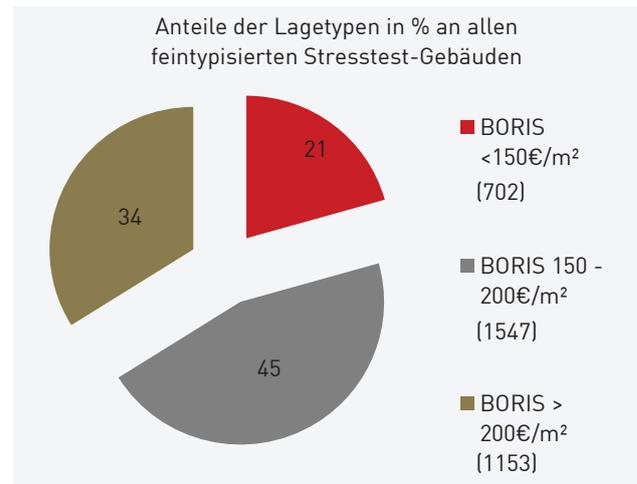
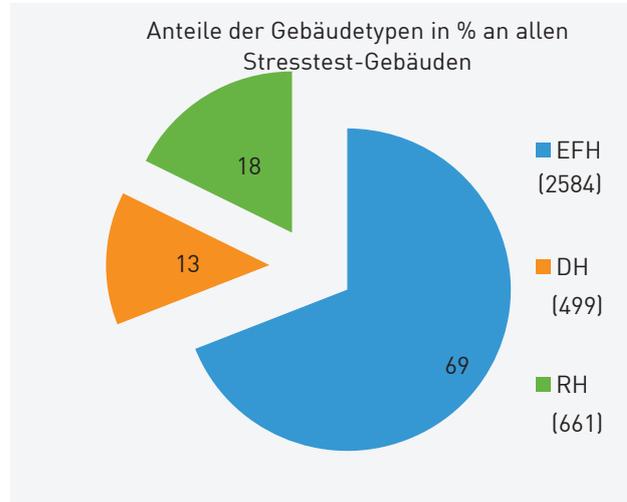


Siedlungsstruktureller Stresstest 80 (Wohngebäude, die ausschließlich von über 80-jährigen Personen bewohnt werden):

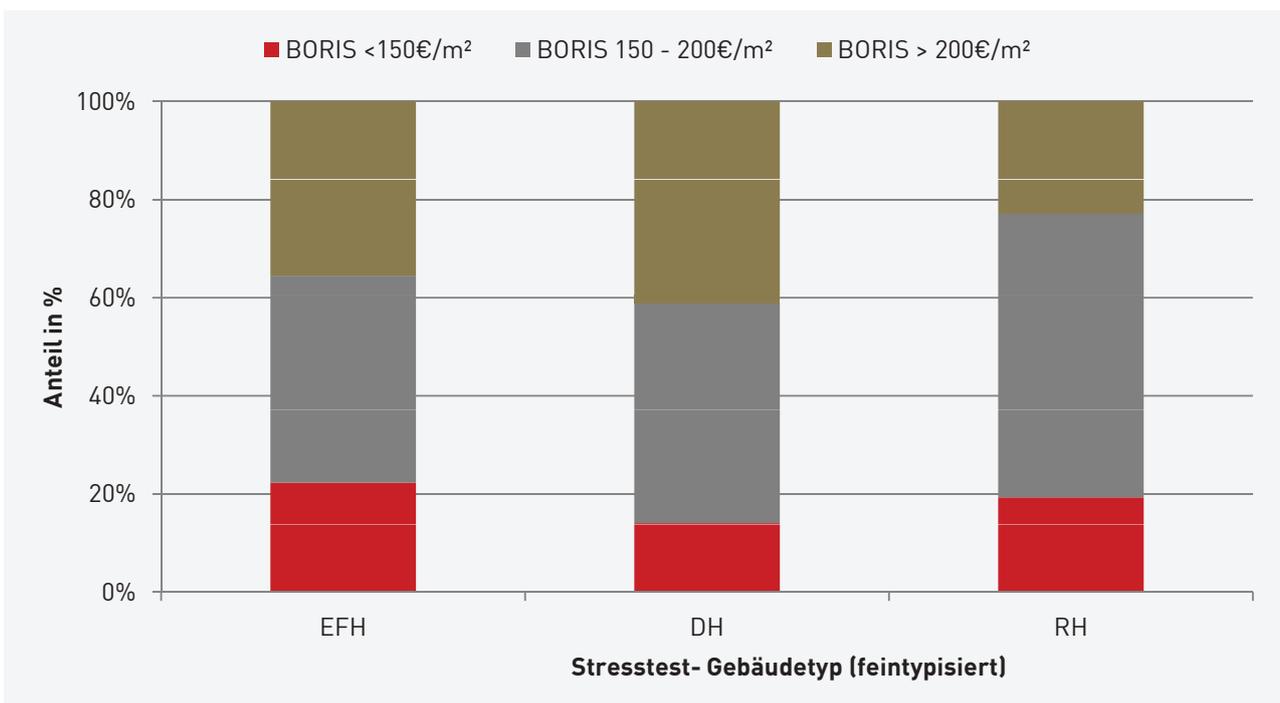
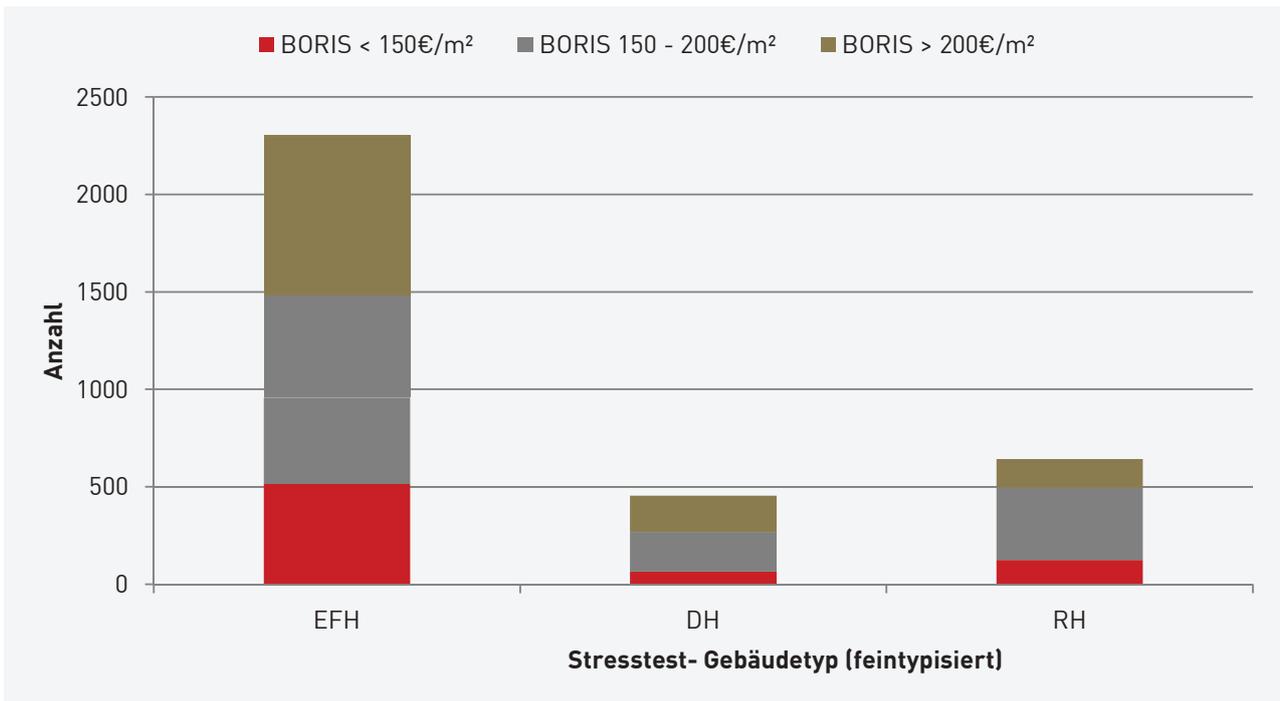


Stresstest-Gebäude nach Typ, Lage und Wohnflächengröße

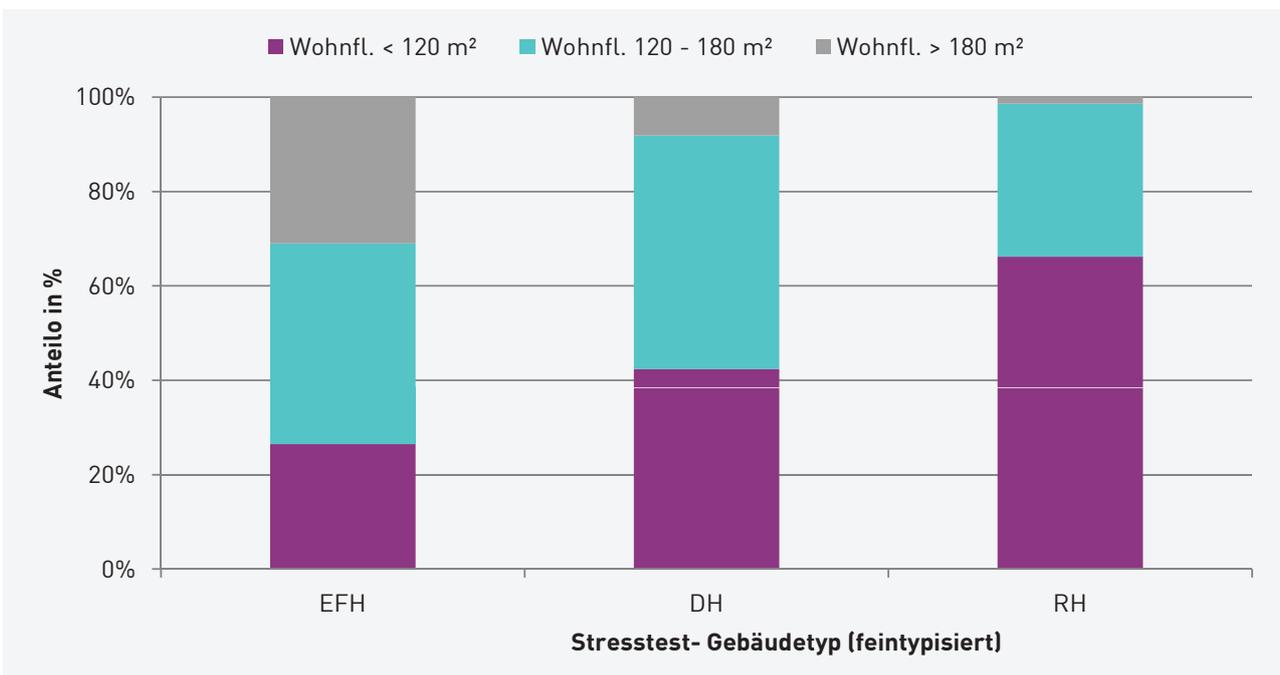
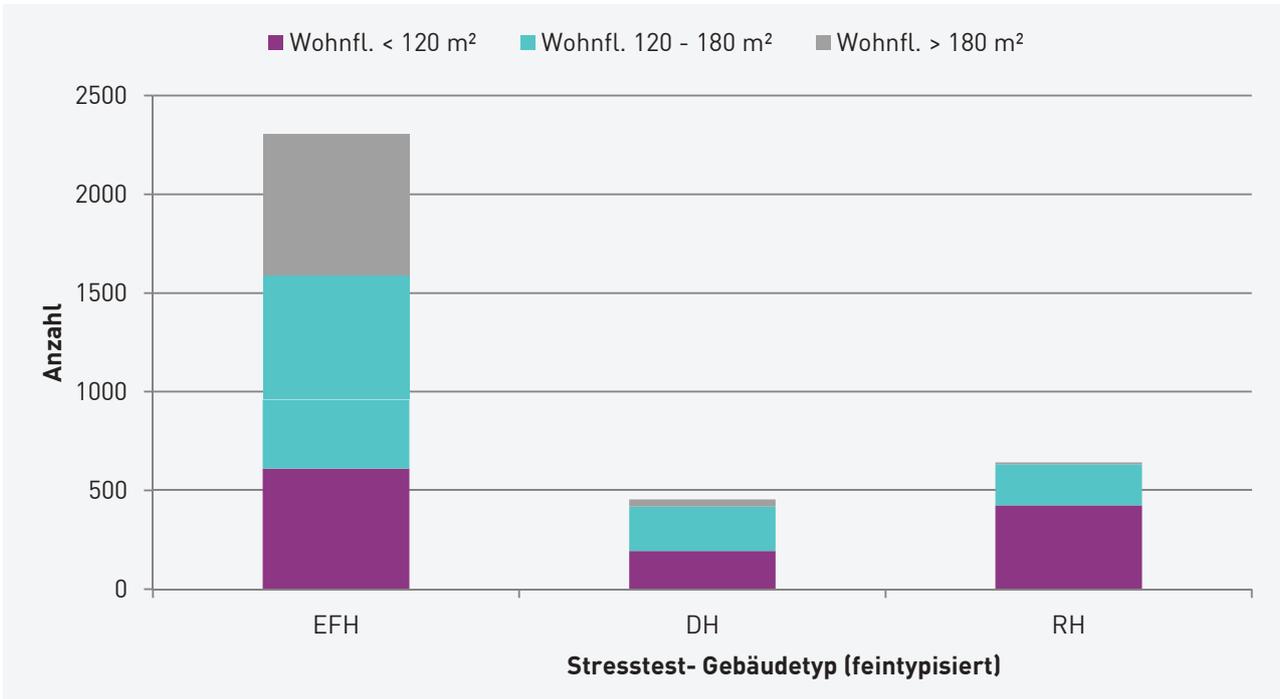
Angaben in % / absolute Zahlen in Klammern



Stresstest-Gebäudetyp nach Lage



Stresstest-Gebäudetyp nach Wohnfläche



Quellenverzeichnis

IT.NRW 2012:

Website Landesdatenbank (www.landesdatenbank.nrw.de)

Röber Manfred; Sinnig, Heidi 2010:

Wohnen im Bestand - Nachfrageorientierung als Perspektive. Rohn Verlag, Detmold

Stadt Gütersloh 2011:

Handlungsleitfaden Wohnen. Zukunftsaufgaben der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung

Stadt Gütersloh 2011a:

Einwohnermeldedaten der Stadt Gütersloh (Stand: 04.01.2011)

Stadt Gütersloh 2012:

3DGS- Gebäudedatensatz der Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh 2012a:

Ausgewählte Bauakten und Bebauungspläne für die Wohnquartiere „Ahornallee“ und „Auf dem Knüll“



Erste Ergebnisse des Zensus 2011 zum Gebäude- und Wohnungsbestand

(Stand 09.05.2011; veröffentlicht am 31.05.2013 unter www.zensus2011.de)

Gebäude nach Art des Gebäudes	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	22.247	96%	85.317	96%
Wohnheime (mit eigener Haushaltsführung der Bewohner/-innen)	27	0%	57	0%
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	818	4%	3.505	4%
SUMME	23.092	100%	88.879	100%

Gebäude nach Baujahr	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Vor 1919	1.307	6%	5.630	6%
1919 - 1949	2.346	10%	7.446	8%
1950 - 1959	3.073	13%	10.517	12%
1960 - 1969	3.358	15%	13.453	15%
1970 - 1979	3.609	16%	14.423	16%
1980 - 1989	3.711	16%	10.850	12%
1990 - 1999	3.029	13%	14.566	16%
2000 - 2005	1.817	8%	8.016	9%
2006 und später	842	4%	3.978	4%
SUMME	23.092	100%	88.879	100%

Gebäude nach Zahl der Wohnungen im Gebäude	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
1 Wohnung	13.819	60%	55.761	63%
2 Wohnungen	4.539	20%	19.643	22%
3 - 6 Wohnungen	4.159	18%	11.965	13%
7 - 12 Wohnungen	476	2%	1.293	1%
13 und mehr Wohnungen	99	0%	217	0%
SUMME	23.092	100%	88.879	100%

Gebäude nach Eigentumsform des Gebäudes	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	2.873	12%	9.648	11%
Privatperson/-en	19.107	83%	76.760	86%
Wohnungsgenossenschaft	187	1%	513	1%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	88	0%	392	0%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	635	3%	870	1%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	138	1%	435	0%
Bund oder Land	3	0%	13	0%
Organisation ohne Erwerbszweck	61	0%	248	0%
SUMME	23.092	100%	88.879	100%

Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Freistehendes Haus	14.433	63%	63.287	71%
Doppelhaushälfte	4.120	18%	13.631	15%
Gereihtes Haus	3.438	15%	7.999	9%
Anderer Gebäudetyp	1.101	5%	3.962	4%
SUMME	23.092	100%	88.879	100%

Gebäude nach Heizungsart	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Fernheizung (Fernwärme)	420	2%	1.975	2%
Etagenheizung	1.252	5%	3.195	4%
Blockheizung	171	1%	581	1%
Zentralheizung	20.937	91%	80.361	90%
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	288	1%	2.595	3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	24	0%	172	0%
SUMME	23.092	100%	88.879	100%

Erste Ergebnisse des Zensus 2011 zum Gebäude- und Wohnungsbestand

(Stand 09.05.2011; veröffentlicht am 31.05.2013 unter www.zensus2011.de)

Wohnungen nach Art des Gebäudes	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	42.744	96%	149.194	95%
Wohnheime (mit eigener Haushaltsführung der Bewohner/-innen)	198	0%	564	0%
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	1.702	4%	6.526	4%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Wohnungen nach Baujahr	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Vor 1919	2.470	6%	9.279	6%
1919 - 1948	4.064	9%	11.742	8%
1949 - 1978	21.074	47%	70.339	45%
1979 - 1986	5.532	12%	16.246	10%
1987 - 1990	1.924	4%	5.530	4%
1991 - 1995	2.918	7%	13.884	9%
1996 - 2000	3.133	7%	14.570	9%
2001 - 2004	1.679	4%	7.380	5%
2005 - 2008	1.272	3%	4.998	3%
2009 und später	578	1%	2.316	1%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
1 Wohnung	13.409	30%	55.054	35%
2 Wohnungen	8.920	20%	38.872	25%
3 - 6 Wohnungen	16.442	37%	47.429	30%
7 - 12 Wohnungen	3.899	9%	10.749	7%
13 und mehr Wohnungen	1.974	4%	4.180	3%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Von Eigentümer/-in bewohnt	20.217	45%	79.453	51%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	22.910	51%	71.769	46%
Ferien- oder Freizeitwohnung	66	0%	569	0%
Leer stehend	1.451	3%	4.493	3%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Wohnungen nach Fläche der Wohnung (20 m²-Intervalle)	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Unter 40	1.190	3%	3.175	2%
40 - 59	6.179	14%	16.616	11%
60 - 79	10.847	24%	32.724	21%
80 - 99	8.676	19%	30.152	19%
100 - 119	6.371	14%	23.252	15%
120 - 139	5.417	12%	21.997	14%
140 - 159	3.055	7%	13.285	9%
160 - 179	1.183	3%	5.990	4%
180 - 199	597	1%	3.333	2%
200 und mehr	1.129	3%	5.760	4%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Erste Ergebnisse des Zensus 2011 zum Gebäude- und Wohnungsbestand
 (Stand 09.05.2011; veröffentlicht am 31.05.2013 unter www.zensus2011.de)

Wohnungen nach Zahl der Räume	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
1 Raum	699	2%	1.868	1%
2 Räume	2.856	6%	7.900	5%
3 Räume	9.538	21%	27.024	17%
4 Räume	12.010	27%	38.832	25%
5 Räume	8.637	19%	33.268	21%
6 Räume	5.687	13%	22.418	14%
7 und mehr Räume	5.217	12%	24.974	16%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Wohnungen nach Ausstattung	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	42.364	95%	152.909	98%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	2.036	5%	2.607	2%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	155	0%	404	0%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	89	0%	364	0%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

Wohnungen nach Heizungsart	Stadt Gütersloh		Kreis Gütersloh	
Fernheizung (Fernwärme)	634	1%	3.257	2%
Etagenheizung	3.713	8%	8.829	6%
Blockheizung	499	1%	1.241	1%
Zentralheizung	39.301	88%	138.649	89%
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	461	1%	4.077	3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	36	0%	231	0%
SUMME	44.644	100%	156.284	100%

öffentliche Antragsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 04.06.2013	Drucksachen-Nr. 163/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 20.06.2013
---------------------------------------	--------------------------------

Tagesordnungspunkt:

Antrag der CDU-Fraktion vom 03.06.2013:
Verkehrsbelastung Friedrichsdorf

Antrag der Fraktion:

Die Stadt Gütersloh fordert im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung im Ortskern von Friedrichsdorf verkehrsregelnde Maßnahmen seitens des Landes NRW für die L 788 und die L 791 im Bereich Friedrichsdorf.

Erläuterungen:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Anliegend übersende ich den Antrag der CDU-Fraktion, aus dem nähere Erläuterungen sowie die Begründung zu entnehmen sind.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

Antrag der CDU-Fraktion vom 03.06.2013

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Gütersloh, Moltkestr. 56, 33330 Gütersloh

An den Vorsitzenden des Planungsausschusses
Herrn Heiner Kollmeyer
Rathaus - Berliner Str. 70

33330 Gütersloh

Heiner Kollmeyer
Moltkestr. 56
33330 Gütersloh
Tel. 0 52 41 - 9 17 09 45
Fax 0 52 41 - 9 17 09 10
fraktion-rat@cdu-guetersloh.de
www.cdu-guetersloh.de

03.06.2013

Friedrichsdorf nicht mit der hohen Verkehrsbelastung im Stich lassen

Sehr geehrter Herr Kollmeyer,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Gütersloh stellt für den Planungsausschuss am 20. Juni 2013 folgenden Antrag.

Der Planungsausschuss möge beschließen:

Als unvermeidbare Konsequenz aus der ablehnenden Haltung der Stadt Bielefeld (und der Bezirksvertretung Senne) gegen die in Ihrer Dringlichkeit unverständlicherweise bereits durch die Rot-Grüne NRW-Landesregierung herabgestufte Ortsumgehung Friedrichsdorf, fordert die Stadt Gütersloh im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung des Ortskerns von Friedrichsdorf (u. a. veranlasst durch den A 33-Autobahnanschluss BI-Buschkampstraße) nochmalig mit Nachdruck folgende verkehrsregelnde Maßnahmen seitens des Landes NRW für die L 788 und L 791 im Bereich Friedrichsdorf:

1. LKW-Durchfahrtsverbot für die Ortsdurchfahrt Friedrichsdorf. Dieses ist umzusetzen im Rahmen einer „Teileinziehung“ für die L 788 und L 791 gemäß § 7 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG). Die Verwaltung möge hier ein konkretes Zeitfenster für die Umwandlung benennen.
2. Sofortiger Wegfall der Autobahn-Umleitungsfunktionen der Friedrichsdorfer Durchfahrtsstraßen für Ereignisse auf der Autobahn A 2 und auf der A 33. Die Verwaltung wird beauftragt kurzfristig alternative Streckenführungen zu erarbeiten, um diese konkret Straßen NRW vorzuschlagen.
3. LKW-Durchfahrtsverbotsbeschilderung auf der neuen A 33 im Bezug auf Friedrichsdorf.
4. Weitere Durchführung von Langzeitverkehrsmessungen

Begründung:

Auch wenn sich „Die Bielefelder Senne“ mit Ihrer Bezirksvertretung mit nach wie vor gegen eine Ortsumgehung von Friedrichsdorf sperrt, darf die zukünftige Realisierung einer Ortsumfahrung Friedrichsdorf noch längst nicht vom Tisch sein! Zumindest bleibt die Rot-Grüne NRW-Landesregierung für die Landstraßen L 788 und L 791 final in der dringenden Verpflichtung, den Ortskern von Friedrichsdorf vom hohen Durchfahrtsverkehr zu entlasten. Dafür ist durch Straßen NRW und die Stadt Gütersloh aufgrund der sachlichen Gebotenheit einer Ortsumfahrung Friedrichsdorf in der Vergangenheit bereits viel Steuergeld (ca. 270.000€) für eine Realisierung verausgabt worden.

Die CDU weist politisch begründend an dieser Stelle noch einmal auf ihren Initiativ-Antrag auf Durchführung von Langzeitverkehrsmessungen (auch im Hinblick der Auswirkungen des noch ausstehenden Komplett-Lückenschlusses der A 33) für Friedrichsdorf bereits vom 24.09.2007 hin.

Mit freundlichen Grüßen



Heiner Kollmeyer
- Fraktionsvorsitzender -

öffentliche Mitteilungsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 04.06.2013	Drucksachen-Nr. 164/2013
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 20.06.2013	

Tagesordnungspunkt:

Ergebnisse der Verkehrserhebungen in Friedrichsdorf

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen	
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro	Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:			
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:	

Inhalt:

Die Stadt Gütersloh erhebt seit Ende 2007 im wöchentlichen Rhythmus die Verkehrsdaten in Friedrichsdorf, um einen Überblick über die Verkehrsbelastungen der einzelnen Straßenabschnitte im Bereich der Ortsdurchfahrt zu erhalten.

Die im Sommer 2008 im Planungsausschuss vorgestellten Werte betragen für die
 Avenwedder Straße (L788) 9.500 Kfz/24 Std.
 Brackweder Straße (L 791 in Höhe der Kreuzung mit der L 788) 11.050 Kfz/24 Std.
 Windelsbleicher Straße (L 788) 7.000 Kfz/24 Std.

Um eine umfassende Datengrundlage für das Linienbestimmungsverfahren zur Ortsumfahrung Friedrichsdorf zu erhalten, hat die Verwaltung ergänzende Verkehrserhebungen zur Ermittlung der Durchgangsverkehre und der jeweiligen Verkehrsanteile der Lkw/ Pkw in den Jahren 2008 und 2010 durchgeführt. Bereits in 2010 war eine Steigerung der Verkehrsmengen im Zuge der Ortsdurchfahrt erkennbar, wobei die Steigerungen zum Teil durch Umleitungen und zusätzliche Baustellenverkehre der A33 hervorgerufen wurden.

Am 5. Dezember 2012 wurde das Teilstück der A 33, Abschnitt A 2 bis zum Ostwestfalendamm, für den Verkehr freigegeben. Auf Grund des lang anhaltenden Winters und um Vergleichswerte zu den Zählungen vom 03.04. 2008 und 03.04.2010 zu erhalten haben dann am 11.04.2013 und den folgenden Tagen umfassende Erhebungen u. a. zur Erfassung der Durchfahrtsverkehre stattge-

funden. Dazu wurden an allen Zufahrtsstraßen die jeweils ein- und ausfahrenden Fahrzeuge ermittelt.

Ergebnisse der Untersuchung sind:

- Die Verkehre auf der L 788 Avenwedder Straße (zwischen Kreisel L 788/ K35 und Kreuzung Kirche) haben bedingt durch den Autobahnanschluss A 33 in ost- westlicher Richtung und Gegenrichtung zugenommen. So wurden vor Eröffnung der A 33 rund 10.000 Kfz/ 24 Std. in diesem Straßenabschnitt und in der Woche nach der Freigabe bereits 10.700 Kfz ermittelt. Bei der Erfassung im April 2013 und in den nachfolgenden Wochen wurden Verkehrsstärken von ca. 11.600 Kfz / 24 Std erfasst.
- Auf der Brackweder Straße waren gegenüber früheren Erhebungen geringere Verkehrsmengen zu verzeichnen. So wurden statt der früheren Werte von 11.050 Kfz / 24Std. nun zwischen 9400 Kfz und an einigen Tagen bis zu 10.400 Kfz/ 24 Std. ermittelt. Bei der der Erfassung der Durchgangsverkehrsanteile am 11. 04. 2013 waren bei auf der Brackweder Straße zwischen Ummeln und Friedrichsdorf nur rund 200 Kfz in den morgendlichen Spitzenstunden von 7.00 Uhr bis 9.00 Uhr in Richtung Friedrichsdorf zu verzeichnen. Dieser Rückgang dürfte zum Teil auch dadurch begründet sein, dass die Stadt Bielefeld im Ortsteil Ummeln die Steinhagener Straße, die die direkte Verbindung zur Münsterlandstraße (L806) darstellt, gesperrt hat.
- Die neuerlichen Erhebungen zur Ermittlung der Ziel- und Quellverkehre in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden (zwischen 7.00 und 9.00 sowie 16.00 und 18.00 Uhr) haben gezeigt, dass nach wie vor der Anteil der Durchgangsverkehre mehr als die Hälfte der Verkehrsmenge beträgt.
- Der Anteil der Lkw-Verkehre (über 7,5 t) von der Windelsbleicher Straße L 788 in Richtung Avenwedde Mitte hat in den Morgenstunden von 2,3% auf 3,7% und in den Nachmittagsstunden von 1,8% auf 2,7% im Vergleich zu den 2010er Zahlen zugenommen. In der Gegenrichtung war in den Morgenstunden eine Erhöhung von 4,0% auf 5,9% zu verzeichnen. In den Nachmittagsstunden verringerte sich der Schwerverkehrsanteil von 2,9% auf 2,0%.

Weitere Vorgehensweise:

Um ein umfassendes Bild zu den Auswirkungen der A 33 zu erhalten und um die tatsächlichen Auswirkungen für die Brackweder Straße in der OD darstellen zu können, beabsichtigt die Verwaltung erneute Zählungen durchzuführen. Diese sollen nach Öffnung bzw. Freigabe der Steinhagener Straße in Bielefeld Ummeln erfolgen.

Erst danach kann eine fundierte Aussage getroffen werden, inwieweit sich der Ausbau der A 33 auf die L 791 Brackweder Straße auswirkt. Ein neues Zähldatum kann noch nicht genannt werden, da bei Erstellung der Vorlage noch kein Datum zur Fertigstellung der Bielefelder Baumaßnahme vorlag. Im Rahmen dieser neuerlichen Erhebung sollen auch die Verkehrswerte der Avenwedder Straße L 788 überprüft werden.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

1. Übersicht Zählstellen
2. Verkehrsdaten OD Friedrichsdorf

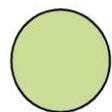
Langzeitverkehrserhebung Friedrichsdorf

ohne Maßstab

Anlage 1



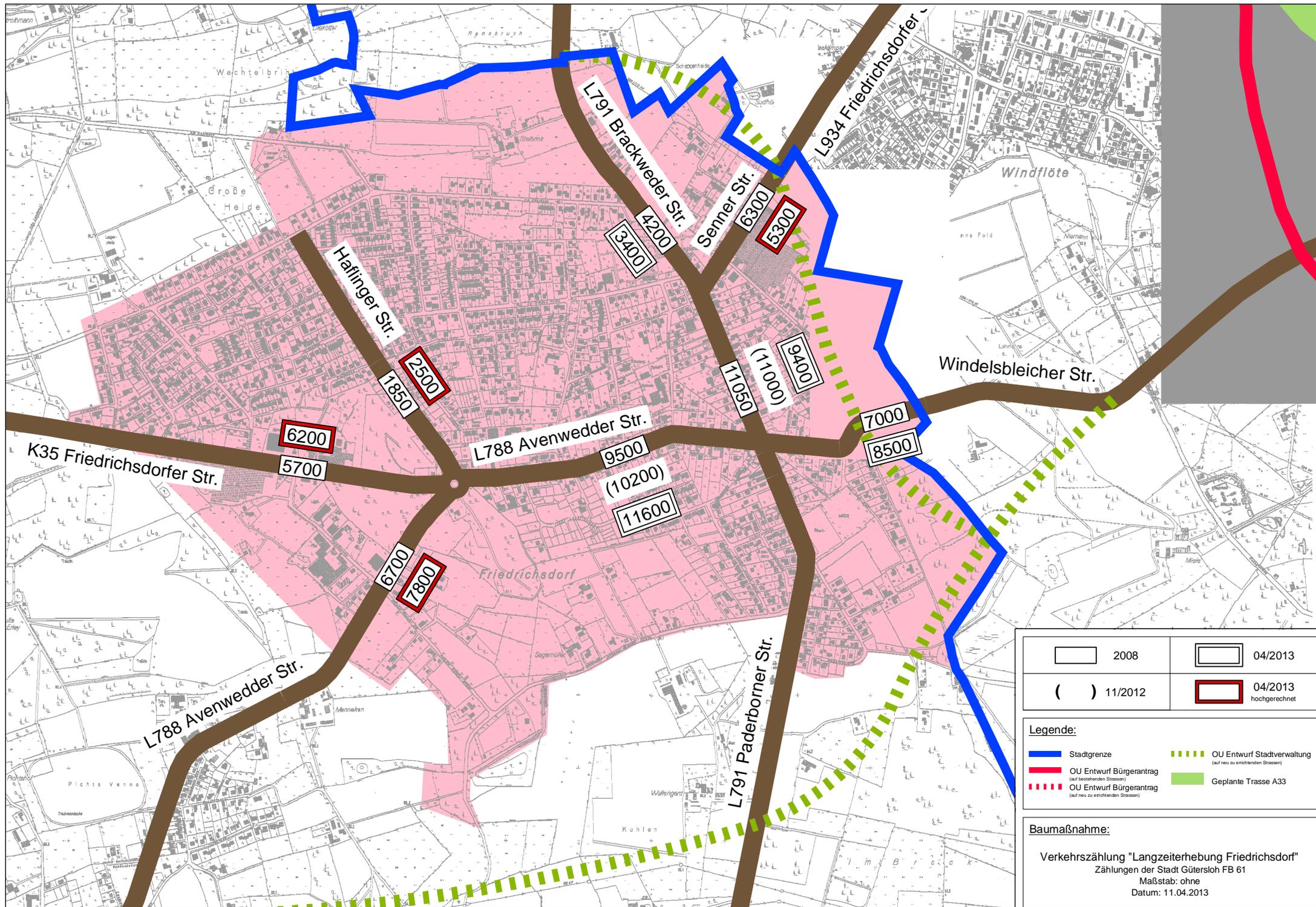
Dauerzählstelle
mit zusätzl. Stromzählung



Dauerzählstelle



Kennzeichenzählung



	2008		04/2013
	11/2012		04/2013 hochgerechnet

Legende:

	Stadtgrenze		OU Entwurf Stadtverwaltung (auf neu zu errichtenden Strassen)
	OU Entwurf Bürgerantrag (auf bestehenden Strassen)		Geplante Trasse A33
	OU Entwurf Bürgerantrag (auf neu zu errichtenden Strassen)		

Baumaßnahme:

Verkehrszählung "Langzeiterhebung Friedrichsdorf"
 Zählungen der Stadt Gütersloh FB 61
 Maßstab: ohne
 Datum: 11.04.2013

öffentliche Anfrage-Vorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 06.06.2013	Drucksachen-Nr. 167/2013
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 20.06.2013	

Tagesordnungspunkt:

Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2013
Parkproblem in dem Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße an der Straße Im Heidkamp

Inhalt:

Die Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2013 übersende ich anliegend.
Die Sachverhaltsdarstellung mit den daraus resultierenden Fragen sind dem Schreiben der Fraktion zu entnehmen. Eine Beantwortung wird für die Sitzung am 20.06.2013 vorgesehen.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2013



Fraktion im Rat der Stadt Gütersloh

Fraktionsgeschäftsstelle: Hohenzollernstraße 28, 33330 Gütersloh

Telefon 05241-24155, Telefax 05241-7433666

<http://www.spd-guetersloh.de/> <mailto:SPD.Ratsfraktion.Guetersloh@t-online.de>

An den Vorsitzenden des
Planungsausschusses
Herrn H. Kollmeyer
Stadt Gütersloh
per Mail

06. 06. 2013

Sehr geehrter Herr Kollmeyer,

die SPD- Fraktion bittet für die Sitzung des Planungsausschusses am 20.06.2013 um die Beantwortung der nachfolgenden Anfrage.

Der Tagesordnungspunkt dieser Anfrage sollte auch die Möglichkeit bieten, bei Bedarf (abhängig von der Antwort) die Verwaltung zu beauftragen, das Problem in geeigneter Form zu lösen.

Anfrage:

Parkproblem in dem Gewerbegebiet Hans- Böckler- Straße an der Straße Im Heidkamp

Sachverhalt:

Ein Anlieger der Straße Im Heidkamp (Sackgasse von der Hans- Böckler- Straße zur B61, Nordseite) bemängelt, dass die Zufahrt zu seinem Betrieb und die Stellplätze regelmäßig von LKWs zugeparkt werden.

Frage 1:

Wie beurteilt die Verwaltung die Verkehrssituation an dieser Stelle?

Frage 2:

Welche Verbesserungsmöglichkeiten (Beschilderung, Fahrbahnmarkierung o. ä.) sieht die Verwaltung dort?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Thomas Krümpelmann
(Planungspolitischer Sprecher)

öffentliche Antragsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 06.06.2013	Drucksachen-Nr. 170/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 20.06.2013
---------------------------------------	--------------------------------

Tagesordnungspunkt:

Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.06.2013:
Berliner Platz - Beseitigung der Mängel / Neugestaltung

Antrag der Fraktion:

- Die Verwaltung (Fachbereich Stadtplanung) wird beauftragt, eigene Vorstellungen und Ideen zur Beseitigung von Mängeln sowie zur Platzneugestaltung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Grünflächen zu entwickeln.
- Ausarbeitungen und Vorschläge sind in der ersten Sitzung nach der Sommerpause dem Planungsausschuss vorzustellen.
- Die Einschaltung externer Büros ist auszuschließen.

Erläuterungen:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro	Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/> X	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

Die Begründung ist dem beigefügten Antrag zu entnehmen.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.06.2013

BfGT

Bürger für Gütersloh e. V.

- Ratsfraktion -

Postfach 123 - 33242 Gütersloh ● Lindenstr. 16 - 33332 Gütersloh

☎ 05241 - 222 772 / Fax 15064 - www.bfgt.de / e-Mail: info@bfgt.de

PLANUNGSAUSSCHUSS der STADT GÜTERSLOH

z. Hd. des Vorsitzenden Heiner Kollmeyer

Berliner Str. 70 – Rathaus – 33330 Gütersloh

Guten Tag, Herr Kollmeyer.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 20. Juni 2013 bittet die BfGT-Fraktion folgendes Thema auf die Tagesordnung zu setzen:

- **Berliner Platz – Beseitigung der Mängel / Neugestaltung**

Die BfGT Fraktion beantragt folgende Beschlussfassung:

- **Die Verwaltung (Fachbereich Stadtplanung) wird beauftragt, eigene Vorstellungen und Ideen zur Beseitigung von Mängeln sowie zur Platzneugestaltung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Grünflächen zu entwickeln.**
- **Ausarbeitungen und Vorschläge sind in der ersten Sitzung nach der Sommerpause dem Planungsausschuss vorzustellen.**
- **Die Einschaltung externer Büros ist auszuschließen.**

Begründung:

Aufgrund des BfGT-Antrages vom 13.09.2012 ließ die Verwaltung eine Analyse zum derzeitigen Zustand des Berliner Platzes durch ein externes Büro erstellen. Das Ergebnis brachte keine Neuigkeiten, sondern bereits allseits bekannte Erkenntnisse.

Nach einer Befragung von Passanten, war der überwiegende Teil der Meinung, dass der aktuelle optische Zustand des Berliner Platzes nicht akzeptabel sei. „Ein zentraler Platz in der Innenstadt darf nicht in diesem Zustand verkommen“, so ein Befragter.

Die Grüngestaltung für einen Platz im Herzen der Stadt ist zudem spärlich und abgängig.

Die BfGT-Fraktion vertritt die Ansicht, dass mit fachlicher Kompetenz und Unterstützung des Fachbereichs Grünflächen eine optimale Attraktivitätssteigerung des Platzes möglich sein wird.

Mit besten Grüßen

Nobby Morkes

(Fraktionsvorsitzender)

BfGT Ratsfraktion

Bürger für Gütersloh e. V.

Gütersloh, 06. Juni 2013

öffentliche Mitteilungsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 31.05.2013	Drucksachen-Nr. 161/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 20.06.2013
---------------------------------------	--------------------------------

Tagesordnungspunkt:

Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers in Pavenstädt
(zu Bebauungsplan Nr. 180 C "Auf dem Stempel" und zur 6. Änderung des FNP 2020)

Inhalt:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro	Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

In der Sitzung des Planungsausschusses am 23.05.2013 wurde dem Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.05.2013 entsprechend die Verwaltung beauftragt, das Gutachten zum vorgesehenen Nahversorger in Pavenstädt vorzulegen (vgl. Drucksachen-Nr. 130/ 2013). Die nachgefragten Dokumente sind zur Kenntnisnahme in den Anlagen 1 und 2 beigelegt. Sie werden in die weiteren Verfahren zur 6. Änderung des FNP 2020 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Auf dem Stempel“ (vgl. Drucksachen-Nr. 26/ 2013) eingestellt.

Die von der Stadtverwaltung erarbeitete Dokumentation „Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt – Standortentscheidung und Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh“ (Anlage 1) begründet ausführlich das Ziel zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Sozialraum Pavenstädt sowie die siedlungsstrukturelle Randlage des zukünftigen solitären Nahversorgungsstandortes.

Die von Stadt+Handel, Dortmund, erarbeitete „Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes im Gütersloher Sozialraum Pavenstädt“ (Anlage 2) baut auf der o.a. Dokumentation auf. Die Auftragserteilung erfolgte aufgrund der für einen Lebensmittel-discounter vorgesehenen großen Verkaufsfläche von 1.320 m² sowie entsprechender Anregungen der Bezirksregierung Detmold als Regionalplanungsbehörde und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in den bisher durchgeführten Verfahrensschritten. Die gutachterliche Stellungnahme liegt in der Endfassung seit Anfang April vor. Die wesentlichen Ergebnisse aus der Entwurfsfassung

wurden den an der Projektentwicklung Beteiligten bereits am 19.03.2013 mitgeteilt (vgl. Protokoll zur Sitzung des Planungsausschusses am 21.03.2013, Drucksachen-Nr. 338/ 2012).

Die abschließende Wertung der gutachterlichen Stellungnahme lautet (s. S. 30): „Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.320 m² grundsätzlich nicht zu erwarten. (...) Ausgehend von der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens sowie der Einordnung des Vorhabens in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben kann das in Rede stehende Vorhaben als verträglich i.S.v. § 11 (3) BauNVO erachtet werden.“

In der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 11.06.2013 wird das Gestaltungskonzept des vorgesehenen Lebensmittelmarktes diskutiert; über das Ergebnis kann in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet werden. Es ist vorgesehen, in der Sitzung des Planungsausschusses am 18.07.2013 die weiteren Verfahrens leitenden Beschlüsse (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Auf dem Stempel“, Weiterführung der 6. Änderung des FNP 2020 im Parallelverfahren, Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüsse) fassen zu lassen. Mit den Satzungs- und Feststellungsbeschlüssen ist demnach für den Herbst 2013 zu rechnen.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

1. Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt – Standortentscheidung und Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (Stadt Gütersloh, 2012)
2. Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes im Gütersloher Sozialraum Pavenstädt (Stadt+Handel, 2013)

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt



**Ansiedlung eines
Struktur prägenden Lebensmittelmarktes
in Pavenstädt**

**– Standortentscheidung und Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels-
und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh –**

Az. 61/4-3.4.6

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt**Inhalt**

1. Nahversorgungssituation im Sozialraum Pavenstädt.....	2
2. Großräumige Prüfung von Standortalternativen.....	3
3. Kleinstäumige Prüfung von Standortalternativen.....	7
4. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
5. Dimensionierung des Lebensmittelmarktes	11
6. Kaufkraftpotential und -abschöpfung	11
7. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen.....	12
8. Fazit	13

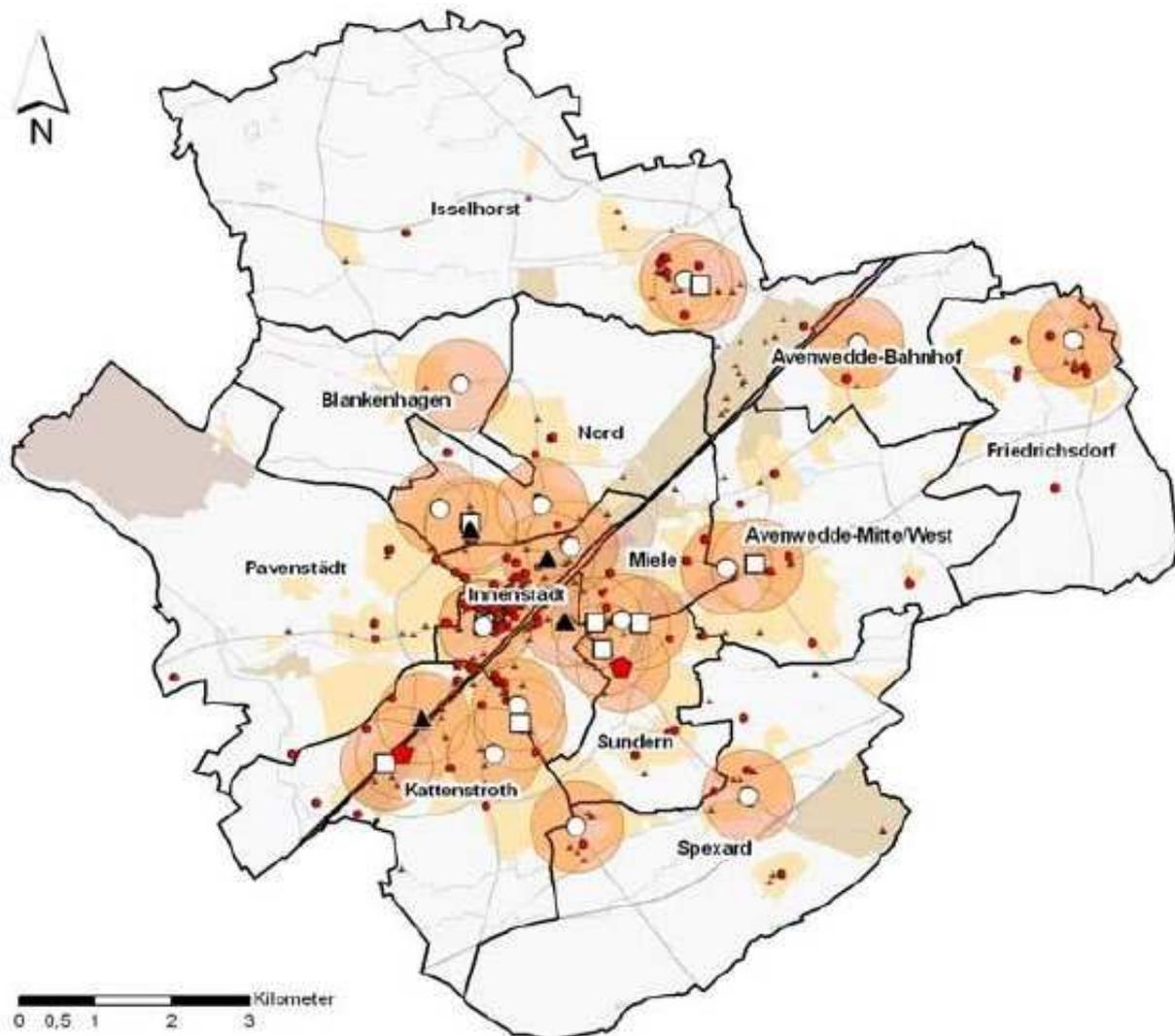
1. Nahversorgungssituation im Sozialraum Pavenstädt

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh vom November 2008 wird in Kap. 5.3 auf die Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung eingegangen, da der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und der kommunalen Daseinsvorsorge ein besonderer Stellenwert zukommt.

Die quantitative Analyse zeigt über das gesamte Stadtgebiets Güterslohs hinweg eine Verkaufsfläche von 0,38 m² für die Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner. Dieser Wert liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 m² bis 0,38 m² pro Einwohner und weist somit auf eine gute quantitative Versorgung hin. Bei einer stadtteilspezifischen Betrachtung treten jedoch erhebliche Unterschiede auf. So ist für den Sozialraum Pavenstädt mit 0,03 m² Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner ein nur marginales Angebot festzustellen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Tabelle 10). Dieser Wert ist der niedrigste von allen Gütersloher Sozialräumen.

Die räumliche Bewertung der Einzelhandelsstandorte, bei der die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Maßstab herangezogen wird, macht das Defizit bei der Grundversorgung ebenfalls deutlich (s. S. 3). Im gesamten Sozialraum Pavenstädt gibt es keinen Struktur prägenden Lebensmittelmarkt. Die fußläufigen Einzugsbereiche der Struktur prägenden Lebensmittelmärkte in den angrenzenden Sozialräumen erstrecken sich nicht nennenswert über die jeweiligen Sozialraumgrenzen hinweg.

Diese Bewertung bezieht sich auf den gesamten Sozialraum. Betroffen sind die Siedlungsbereiche Pavenstädter Weg/ Ostermannsweg, Putzhagen, Herzebrocker Straße (westlich Westring), Grenzweg (zwischen Nordring und Marienfelder Straße) sowie die westliche Kernstadt (zwischen Dalke im Süden, West-/ Nordring im Westen, Marienfelder Straße im Norden und Wiesenstraße bzw. deren Verlängerung im Osten). Dabei sind insbesondere West- und Nordring als städtebauliche Barrieren anzusehen, die potentielle fußläufige Einzugsbereiche beiderseits der Bundesstraße B 61 voneinander trennen.

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 5:
Fußläufige Erreichbarkeit Struktur prägender Lebensmittelmärkte in Gütersloh

2. Großräumige Prüfung von Standortalternativen

Vor dem Hintergrund der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dass im Sozialraum Pavenstädt zur Sicherung der Nahversorgung ein neuer solitärer Nahversorgungsstandort realisiert werden soll, wird eine großräumige Prüfung von potentiellen Standorten vorgenommen. Zur Überprüfung der Realisierbarkeit der einzelnen Standorte werden u.a. mehrere Gespräche mit verschiedenen Projektentwicklern durchgeführt und die Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke abgefragt.

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

Auf diese Weise werden insbesondere die folgenden fünf Standortbereiche (s. S. 5) bewertet und miteinander verglichen:

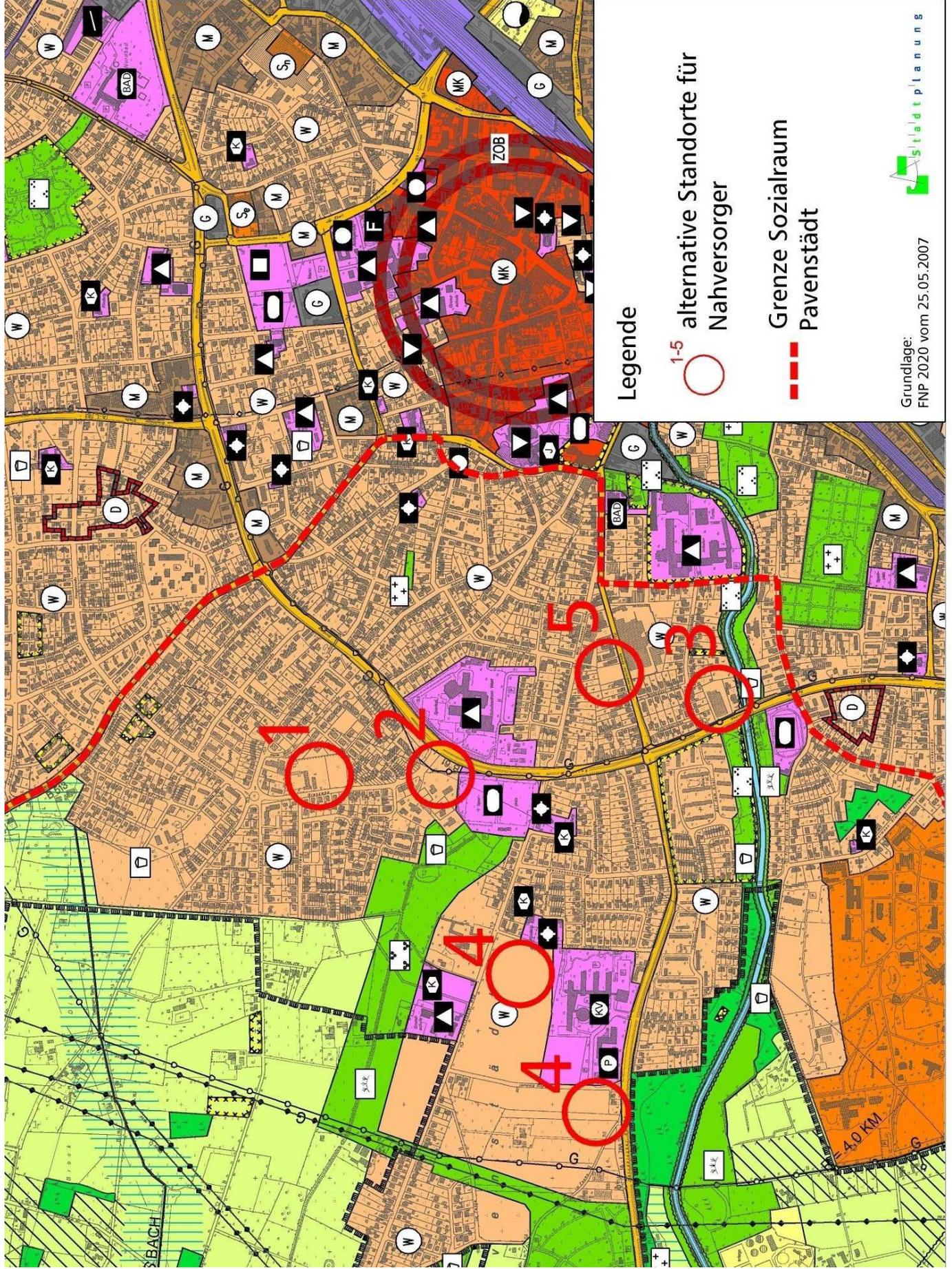
- Standort 1 Grenzweg/ Ohlbrocksweg,
- Standort 2 Grenzweg/ Westring,
- Standort 3 Westring/ Mangelsdorfstraße,
- Standorte 4 Herzebrocker Straße/ Auf dem Stempel/ Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße sowie
- Standort 5 Herzebrocker Straße/ Wilhelm-Baumann-Straße.

Sonstige Standorte scheiden aufgrund der nicht in benötigter Größe vorhandenen (unbebauten) Flächen, der siedlungsräumlichen Randlage oder der problematischen verkehrlichen Erschließung aus.

Der **Standort 1 Grenzweg/ Ohlbrocksweg** liegt an zentraler Stelle im Siedlungsbereich zwischen Nordring und Marienfelder Straße. Der konkrete Standort bezieht sich auf eine ausreichend große Fläche, die zur Zeit von einer Baumschule genutzt wird. Die Fläche ist in alle Richtungen von z.T. dichter Wohnbebauung umgeben. Ein Anknüpfungspunkt für zentrale Funktionen ist im Kreuzungsbereich Grenzweg/ Ohlbrocksweg/ Lienenkampsweg gegeben, wo an der Kreisverkehrsanlage ein vormaliges Quartiersversorgungszentrum an den (ehemaligen) Ladennutzungen zu erkennen ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan 61/4 setzt für den Standort ein reines Wohngebiet fest. Der Standort Grenzweg/ Ohlbrocksweg scheidet jedoch für die Ansiedlung eines Nahversorgers aus, da eine Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben ist.

Der **Standort 2 Grenzweg/ Westring** ist bezogen auf den gesamten Sozialraum der zentralste. Er könnte alle Siedlungsbereiche im Sozialraum zumindest teilweise abdecken und somit gewissermaßen eine Scharnierfunktion übernehmen, wobei die trennende Wirkung der B 61 (West-/ Nordring) beachtet werden muss. Der konkrete Standort bezieht sich auf eine Fläche im nordöstlichen Bereich des Sportplatzes an der Einmündung Grenzweg/ Westring. Eine die Fläche querende Trasse für eine Gasleitung darf nicht überbaut werden. Vorhandener Baumbestand müsste in Anspruch genommen werden. Die Erschließungssituation im Einmündungsbereich Grenzweg/ Westring ist problematisch, da ein Anschluss an den Grenzweg den Stauraum bis zur Kreuzung mit dem Westring beeinträchtigen würde. Darüber hinaus müsste die Lärmsituation für das angrenzende Wohngebiet neu überprüft werden. In der Gesamtschau scheidet der Standort somit für die Ansiedlung eines Nahversorgers aus, da eine ausreichend große Fläche an dieser Stelle nicht zur Verfügung steht.

Der **Standort 3 Westring/ Mangelsdorfstraße** liegt auf der Ostseite des Westrings zwischen Mangelsdorfstraße im Norden und Dalke im Süden. Bezogen auf den Sozialraum Pavenstädt liegt er in südlicher Randlage und würde nur einen Teilbereich zusätzlich abdecken. Demgegenüber entstünden Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsbereichen Struktur prägender Lebensmittelmärkte in den Sozialräumen Kattenstroth und Innenstadt (Verbrauchermarkt an der Rhedaer Straße, Supermarkt und Discounter an der Blessenstätte). Der konkrete Standort bezieht sich auf eine gewerblich genutzte Fläche, die vom Westring aus erschlossen wird. Er scheidet aufgrund der einseitigen Orientierung zum Westring und der fehlenden Anknüpfung an die umliegenden Siedlungsbereiche aus. Es ist hier davon auszugehen, dass ein ausschließlich autokundenorientierter Standort in einer nicht integrierten Lage entstünde.



Legende

- 1-5 alternative Standorte für Nahversorger
- Grenze Sozialraum Pavenstädt

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

Im seit dem 23.10.2007 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) werden erstmals im Westen des Gütersloher Stadtgebietes zwischen der Herzebrocker Straße im Süden bis nach Norden über den Pavenstädter Weg hinaus gehend Wohnbauflächen dargestellt. Diese entwickeln sich zwischen den vorhandenen Standorten von Polizei/ Kreisverwaltung und der Grundschule Pavenstädt, dem Friedhof und den Siedlungsbereichen Pavenstädter Weg/ Ostermannsweg sowie Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße. Darüber hinaus sind Grün- und Gemeinbedarfsflächen Bestandteil dieser Planung. Als Standort für einen Nahversorger kommen z.B. eine Fläche westlich der Polizei an der Herzebrocker Straße oder eine Fläche im Kreuzungsbereich Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße in Frage. In der vorangegangenen Plandarstellung sind diese beiden **Standorte 4 Herzebrocker Straße/ Auf dem Stempel/ Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße** beispielhaft kenntlich gemacht. Alle denkbaren Standorte liegen – bezogen auf die heutigen Verhältnisse – in einer siedlungsräumlichen Randlage. Der fußläufige Einzugsbereich würde sich nur zum Teil auf benachbarte Wohngebiete beziehen.

Der **Standort 5 Herzebrocker Straße/ Wilhelm-Baumann-Straße** liegt zwischen der Herzebrocker Straße und der Wilhelm-Baumann-Straße auf der Nordseite der Herzebrocker Straße einem gewerblich genutzten Bereich gegenüberliegend. Ein gewisser Anknüpfungspunkt an zentrale Nutzungen im Umfeld ist an der Herzebrocker Straße gegeben (Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe). Die Fläche ist momentan unbebaut und steht für die Entwicklung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes grundsätzlich zur Verfügung. Bezogen auf den Sozialraum Pavenstädt liegt der Standort in östlicher Randlage. Da außerdem die B 61 (West-/ Nordring) eine starke Barrierewirkung aufweist, stellt sich keine wesentliche Verbesserung der Versorgungssituation für die westlich gelegenen Siedlungsbereiche im Sozialraum Pavenstädt ein. Darüber hinaus entstehen Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsbereichen Struktur prägender Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Innenstadt (Supermarkt und Discounter an der Blessenstätte). Aus diesen Gründen wird die Realisierung eines solitären Nahversorgungsstandortes am Standort Herzebrocker Straße/ Wilhelm-Baumann-Straße ausgeschlossen.

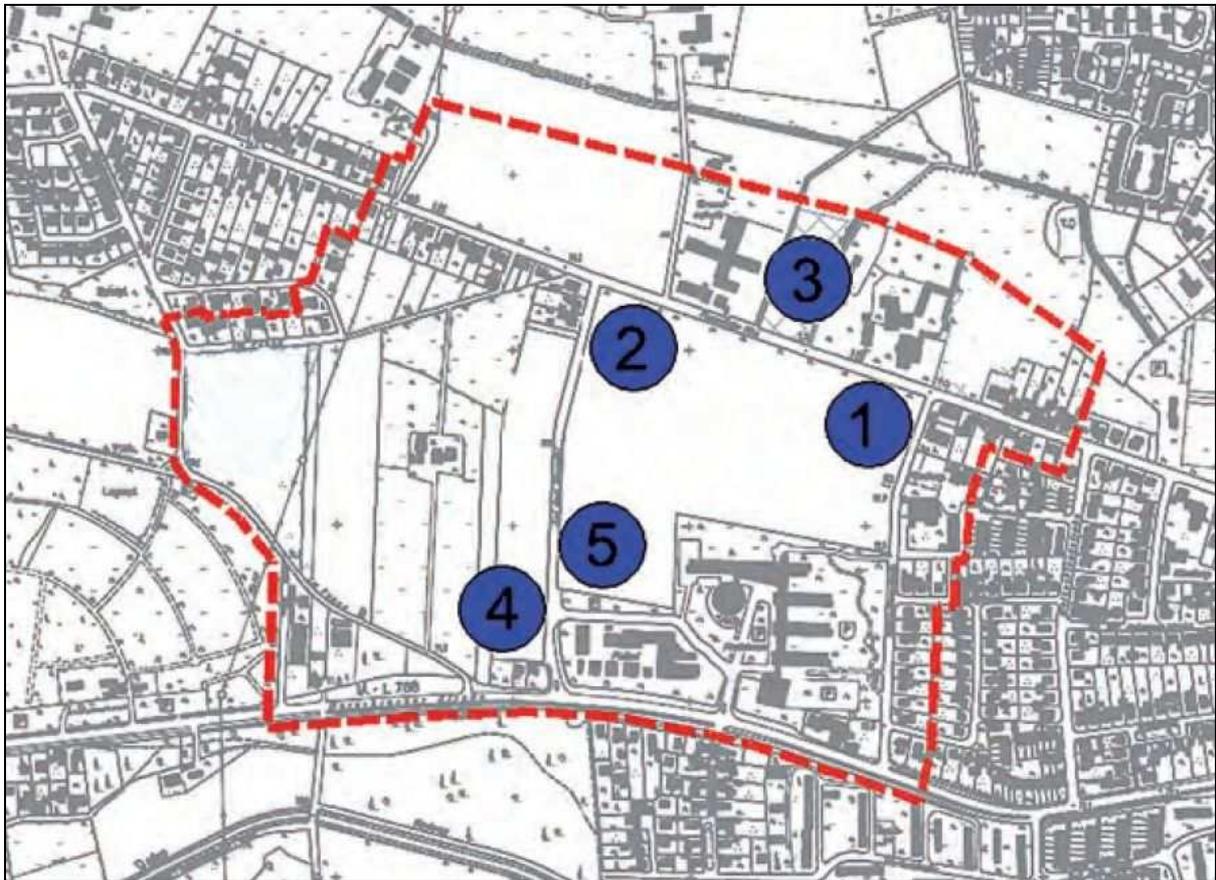
Im Ergebnis überwiegt das Ziel der Verbesserung der Nahversorgungssituation für den gesamten Sozialraum Pavenstädt. Daher soll im Zusammenhang mit der Realisierung neuer Wohnbauflächen im **Bereich der Standorte 4 Herzebrocker Straße/ Auf dem Stempel/ Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße** die Verbesserung der Nahversorgungssituation weiter verfolgt werden, da sonst potentielle Konfliktbereiche entstehen können und auch für neu entstehende Wohngebiete eine möglichst fußläufige Nahversorgung angestrebt wird. Die zeitliche Reihenfolge der Umsetzung der Bauflächen, die Anordnung unterschiedlicher Nutzungen, die Erschließungsmöglichkeiten, die Bewältigung eventueller Immissionskonflikte etc. werden in der „Städtebaulichen Entwicklungsplanung Pavenstädt“ weiter vertieft.

Die großräumige Prüfung von Standortalternativen ist als „Standortuntersuchung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Pavenstädt“ in der Sitzung des Planungsausschusses des Rates der Stadt Gütersloh am 12.06.2008 (Drucksachen-Nr. 232/ 2008) beraten worden.

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt**3. Kleinräumige Prüfung von Standortalternativen**

Im Rahmen der „Städtebauliche Entwicklungsplanung Pavenstädt“ vom März 2011 werden wiederum fünf Standortalternativen hinsichtlich ihrer Eignung für die Realisierung eines solitären Nahversorgungsstandortes überprüft. Diese Prüfung wird aus der vorangegangenen großräumigen Prüfung von Standortalternativen abgeleitet. Sie konkretisiert den Standortbereich Herzebrocker Straße/ Auf dem Stempel/ Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße hinsichtlich der folgenden Standortalternativen:

- Standort 1 Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße,
- Standort 2 Pavenstädter Weg/ Auf dem Stempel,
- Standort 3 nördlich Pavenstädter Weg zwischen Grundschule und Gartenhof,
- Standort 4 westlich des südlichen Abschnittes Auf dem Stempel sowie
- Standort 5 Auf dem Stempel nördlich der Polizei.



Städtebauliche Entwicklungsplanung Pavenstädt: Standortvarianten Nahversorger im Überblick

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wird **Standort 5 Auf dem Stempel nördlich der Polizei** für den Nahversorger bei der Entwicklungsplanung weiter verfolgt. Dafür spricht insbesondere

- eine Arrondierung der großkörnigen Gebäudestrukturen des Kreishauses und der Polizei durch den großflächigen Baukörper des Nahversorgers (Ensemblebildung),
- die direkte und störungsfreie Erschließung über die Straße Auf dem Stempel von der Herzebrocker Straße sowie
- die Bündelung der ruhenden Verkehre des Nahversorgers und der Polizei unter Erhalt der direkten Zuordnung sowie der Anlieferungsbereiche für den Nahversorger und das Kreishaus.

Die kleinräumige Prüfung von Standortalternativen ist als „Städtebauliche Entwicklungsplanung Pavenstädt“ in der Sitzung des Planungsausschusses des Rates der Stadt Gütersloh am 07.10.2010 (Drucksachen-Nr. 301/ 2010) beraten worden.

4. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt in Kap. 11.6 Grundsätze für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Gütersloh auf. Dabei steht weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Vordergrund. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist u.a. dann sinnvoll, wenn sie zur Sicherung wichtiger Grund- und Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen beiträgt.

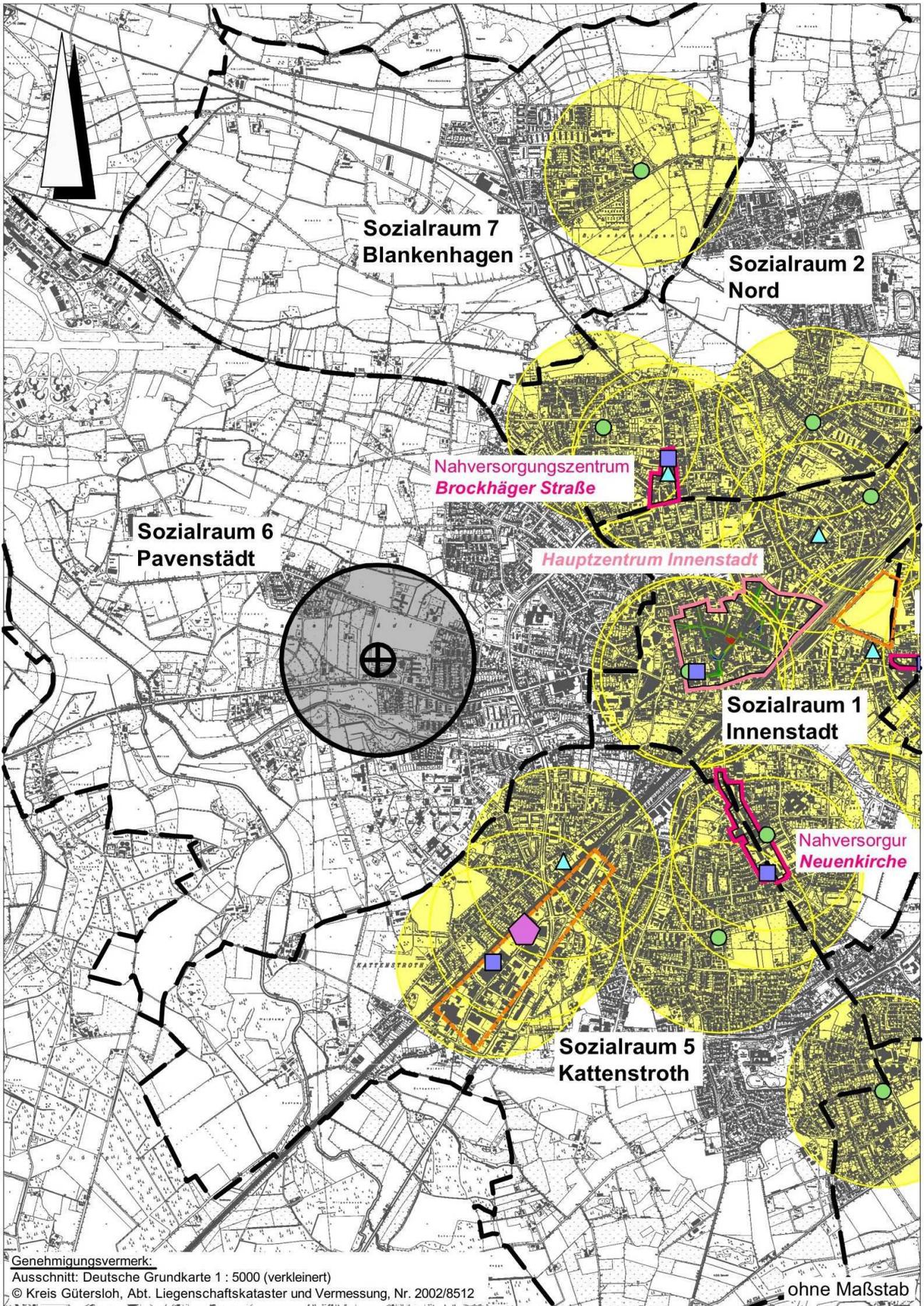
Nach Grundsatz 1 sind (insbesondere großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der für die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt vorgesehene Standort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich (s. S. 9).

Als Ausnahme vom Grundsatz der Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert, dass sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen müssen und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Damit dies gegeben ist, werden zwei Voraussetzungen formuliert:

- 1. Voraussetzung: Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des neuen Lebensmittelmarktes überschreitet in einem 600 m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht.
- 2. Voraussetzung: Es gibt keine wesentliche Überschneidung des 600 m-Radius des neuen Lebensmittelmarktes mit denen der zentralen Versorgungsbereiche.

Diese beiden Voraussetzungen haben sich als praktikabel erwiesen und werden ebenso im aktuellen Einzelhandelserlass angeführt.

Die Voraussetzungen für die Ausnahme vom Grundsatz, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln, werden in den folgenden Kapiteln für die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt geprüft.



Genehmigungsvermerk:
 Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (verkleinert)
 © Kreis Gütersloh, Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung, Nr. 2002/8512

ohne Maßstab

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

ZEICHENERKLÄRUNG

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE



Abgrenzung Hauptzentrum



Abgrenzung Nahversorgungszentren

SONDERSTANDORTE

- Kampgalerie
- Am Anger
- Hans-Böckler-Straße / Wiedenbrücker Straße
- Holzstraße



schematische Abgrenzung Sonderstandorte

EINKAUFLAGEN IN DER INNENSTADT

(siehe Vergrößerung)



A - Einkaufslage



B - Einkaufslage



C - Einkaufslage



Streulage

STRUKTURPRÄGENDE LEBENSMITTELMÄRKTE

1. Nahversorgungsstandorte an Sonderstandorten



SB-Warenhaus ab ca. 3.000 m² Verkaufsfläche

2. Nahversorgungsstandorte
 - in zentralen Versorgungsbereichen
 - als solitäre Nahversorgungsstandorte
 - an Sonderstandorten



Verbrauchermarkt ab ca. 1.500 m² Verkaufsfläche

3. Nahversorgungsstandorte
 - in zentralen Versorgungsbereichen
 - als solitäre Nahversorgungsstandorte



Supermarkt ab ca. 400 m² Verkaufsfläche

4. Nahversorgungsstandorte
 - in zentralen Versorgungsbereichen
 - als solitäre Nahversorgungsstandorte
 - an Sonderstandorten



Discounter



Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten
- 600 m Radius



vorgesehener Standort

Zeichenerklärung zur Übersicht Einzelhandels- und Zentrenstruktur (s. S. 9)

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt bereits explizit im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als konkretes Ziel formuliert ist und daher im Zweifelsfall eine zusätzliche Ausnahme vom Grundsatz begründen kann.

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt**5. Dimensionierung des Lebensmittelmarktes**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh aus dem Jahr 2008 werden übliche Marktzutrittsgrößen für Struktur prägende Lebensmittelmärkte zwischen 800 m² und 1.000 m² Verkaufsfläche (für Lebensmitteldiscounter) oder über 1.200 m² bis über 1.500 m² Verkaufsfläche (für Lebensmittelvollsortimenter) angeführt (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, S. 50). Darüber hinaus wird mit Blick auf die Zukunft darauf hingewiesen, dass von einer weiteren Vergrößerung der Verkaufsflächen ausgegangen werden kann (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, S. 15).

Diese im Konzept prognostizierte Entwicklung ist zwischenzeitlich in der Einzelhandelslandschaft ablesbar. So haben in Gütersloh in den letzten Jahren mehrere vorhandene Struktur prägende Lebensmittelmärkte Erweiterungen auf 1.250 m² Verkaufsfläche vorgenommen. Bei einer im Wesentlichen gleichbleibenden Sortimentstiefe und -breite geht die Stadt von einer vergleichbaren Wirkung wie bei früheren Märkten mit weniger Verkaufsfläche aus und hält Erweiterungen in dieser neuen Größenordnung grundsätzlich für verträglich. Auch für Neuansiedlungen hat sich diese Größenordnung als üblich erwiesen. Als Beispiele können z.B. die Struktur prägenden Lebensmittelmärkte an der Brackweder Straße in Friedrichsdorf (Bebauungsplan Nr. 109 C/2 „SB-Markt Brackweder Straße“ und „Gutachterliche Stellungnahme zu einem Erweiterungsvorhaben in Gütersloh-Friedrichsdorf“ von BBE Handelsberatung Westfalen GmbH), am Blankenhagener Weg in Blankenhagen (Bebauungsplan 157/1 „Blankenhagener Weg/ Ecke Hofbreite“) und an der Osnabrücker Landstraße (Bebauungsplan 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“ und 4. Änderung des FNP 2020) gelten.

Für die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt wird angenommen, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken als Kernsortimente realisiert wird. Es wird von der o.a. üblichen Größenordnung, d.h. einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m², ausgegangen.

6. Kaufkraftpotential und -abschöpfung

Der 600 m-Radius um den vorgesehenen Standort Auf dem Stempel nördlich der Polizei (1. Voraussetzung für die Ausnahme vom Grundsatz der Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) erstreckt sich zu einem großen Anteil auf Wohngebiete. Im 600 m-Radius leben ca. 1.000 Einwohner. Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius überschreitet die Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft deutlich. Der Rechnung zufolge wären je nach Betriebstyp lediglich untergeordnete Verkaufsflächenengrößen vertretbar.

Der vorgesehene Standort befindet sich derzeit in einer siedlungsräumlichen Randlage. Die Herzebrocker Straße als Hauptverkehrsstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Umfeld sind in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Polizei, Grundschule, Kreishaus) vorhanden. Im Zusammenhang mit der Planung des Lebensmittelmarktes wird auch ein Teil der im FNP 2020 dargestellten Wohnbauflächen entwickelt, sodass sich der Lebensmittelmarkt zukünftig in einer siedlungsräumlich integrierten Lage befinden und einen unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu Wohnbereichen aufweisen wird. Im direkten Anschluss an den vorgesehenen Standort sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 180 bzw. 180 B „Auf dem Stempel“ nördlich und nordöstlich neue Wohngebiete sowie mit dem

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

Bebauungsplan Nr. 180 A nördlich des Pavenstädter Weges eine neue Kindertagesstätte realisiert werden. Aufgrund dieser Entwicklungen wird sich die Anzahl der Einwohner im 600 m-Radius zukünftig erhöhen. Eine weitere Erhöhung wird im Rahmen des anstehenden Konversionsprozesses erfolgen. Die Stadt Gütersloh hat die Folgen der bis zum Jahr 2020 abziehenden britischen Streitkräfte zu bewältigen. Dies umfasst auch die zivile Nachnutzung bisher ausschließlich von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzter Wohnsiedlungen, wie z.B. die südöstlich des vorgesehenen Standortes zwischen der Herzebrocker Straße im Norden, dem Teckentrups Weg im Westen, dem Gabelsberger Weg im Süden und der Herrmann-Simon-Straße im Osten gelegene Wohnsiedlung Töpferstraße. Eine Erhöhung der Einwohneranzahl ergibt sich, da die Angehörigen der britischen Streitkräfte nicht meldepflichtig sind und daher von den offiziellen Einwohnerzahlen nicht erfasst werden.

Wie aus der dargestellten Entscheidungsfindung für den Standort Auf dem Stempel nördlich der Polizei, der städtebaulichen Entwicklungsplanung für Pavenstädt und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervorgeht, soll der neue Lebensmittelmarkt Nahversorgungsfunktionen für den gesamten Sozialraum Pavenstädt und damit für fast 10.000 Einwohner übernehmen. Die vorhandenen Pavenstädter Wohngebiete nehmen zusammengenommen eine Fläche ein, die nicht wesentlich über einen 600 m-Radius um einen fiktiven, optimal gelegenen Standort hinausgehen. Dass solch ein fiktiver, optimaler Standort nicht realisierbar ist, ist in der ausführlichen Standortentscheidung belegt worden. Wird die Gesamteinwohnerzahl für Pavenstädt zugrunde gelegt, entspricht die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung in etwa der Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft. Der Rechnung zufolge sind Verkaufsflächengrößen um 1.250 m² vertretbar. Die Tragfähigkeit für die Ansiedlung eines marktgängigen, Struktur prägenden Lebensmittelmarktes ist damit gegeben.

7. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen

Durch die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes am Standort Auf dem Stempel nördlich der Polizei kommt zu keinen Überschneidungen mit den 600 m-Radius Struktur prägender Lebensmittelmärkte inner- oder außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (2. Voraussetzung für die Ausnahme vom Grundsatz der Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Das im Osten gelegene Hauptzentrum Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) ist ca. 1,8 km entfernt, das im Nordosten gelegene Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße (zentraler Versorgungsbereich) ca. 1,9 km und das im Südosten gelegene Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße (zentraler Versorgungsbereich) ca. 2,1 km. Die nächstgelegenen solitären Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Südosten ca. 1,6 km (Verbrauchermarkt Rhedaer Straße) bzw. im Nordosten ca. 1,9 km (Supermarkt Pestalozzistraße) entfernt.

Im Westen ist die Stadtgrenze zur Gemeinde Herzebrock-Clarholz ca. 2,0 km entfernt. Die zentralen Versorgungsbereiche Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und Ortsteilzentrum Clarholz mit ihren Nahversorgungsangeboten liegen ca. 7,4 km und 10,5 km entfernt (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz – Fortschreibung – vom Januar 2010). Im Südwesten ist die Grenze zur Stadt Rheda-Wiedenbrück ca. 2,6 km entfernt. Die zentralen Versorgungsbereiche Hauptgeschäftsbereich Rheda und Hauptgeschäftsbereich Wiedenbrück mit ihren Nahversorgungsangeboten liegen ca. 7,0 km und 7,9 km entfernt (s. Einzelhandels-

Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt

konzept für die Stadt Rheda-Wiedenbrück vom Dezember 2008). Im Nordwesten ist die Grenze zur Stadt Harsewinkel ca. 2,9 km entfernt. Das Zentrum des zur Stadt Harsewinkel gehörigen Ortsteils Marienfeld mit seinen Nahversorgungsangeboten liegt ca. 6,8 km entfernt.

8. Fazit

Für den Sozialraum Pavenstädt wird die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes angestrebt. Die zu verbessernde Versorgungssituation ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept belegt und als Ziel formuliert. Aus der Prüfung alternativer Standorte und der städtebaulichen Entwicklungsplanung für Pavenstädt (groß- und kleinräumige Prüfung von Standortalternativen) ergibt sich der zukünftige Standort des Nahversorgers im Bereich Auf dem Stempel nördlich der Polizei.

Parallel zur Ansiedlung des Nahversorgers wird in direkter Nachbarschaft ein neues Wohngebiet und eine Tageseinrichtung für Kinder realisiert. Funktional übernimmt der neue Lebensmittelmarkt Versorgungsfunktionen für den gesamten Sozialraum. Die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung entspricht bei einem marktgängigen Struktur prägenden Lebensmittelmarkt der Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft. Es kommt zu keinen Überschneidungen mit den 600 m-Radius Struktur prägender Lebensmittelmärkte inner- oder außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Das Vorhaben dient somit vor allem der Nahversorgung der im Umfeld und im Sozialraum vorhandenen Wohnbevölkerung.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Gütersloh und in den Nachbarkommunen können ausgeschlossen werden. Die Nahversorgungsstruktur im Sozialraum Pavenstädt wird somit bedarfsgerecht optimiert.

Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarkts

im Gütersloher Sozialraum Pavenstädt

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Bauass. Dipl.-Ing. Tim Stein

Dortmund, 02. April 2013

im Auftrag der

Stadt Gütersloh,
Fachbereich Stadtplanung – Stadtentwicklung

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22 Markt 9
76137 Karlsruhe 04109 Leipzig

Tel.	0231. 8 62 68 90	0721. 14 51 22 62	0341 92 72 39 42
Fax.	0231. 8 62 68 91	0721. 14 51 22 63	0341 93 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	2
3 Projektdaten	5
3.1 Vorhabenstandort	5
3.2 Planvorhaben	6
4 Strukturanalyse	9
4.1 Untersuchungsraum	9
4.2 Nachfrageanalyse	11
4.3 Angebotssituation	12
4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	13
4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	19
5 Einordnung des Vorhabens in kommunal- und landesplanerische Vorgaben	21
5.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh	21
5.2 Einordnung in den Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘	23
6 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens	25
6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	25
6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	28
7 Zusammenfassung und abschließende Einordnung	30
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
A. d. V.	Anmerkung des Verfassers
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
ebd.	ebenda
etc.	et cetera
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im eigentlichen Sinn
i. H. v.	in Höhe von
i. S. v.	im Sinne von
km	Kilometer
KW	Kalenderwoche
L	Landesstraße
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
o. g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt
U	Umsatz
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

1 Anlass und Untersuchungsziel

Für den Sozialraum Pavenstädt (rd. 10.000 EW) in Gütersloh soll im Bereich der Straße Auf dem Stempel nördlich der Polizei ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer derzeit projektierten Verkaufsfläche von rd. 1.320 m² angesiedelt werden. Dieser soll das im Sozialraum vorhandene Nahversorgungsdefizit beheben.

Im Rahmen der fachlichen Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens sollen folgende Fragestellungen/ Themen beantwortet bzw. erörtert werden:

- Würden von einem Lebensmittelmarkt an dem beabsichtigten Standort Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der vorhandenen Einzelstandorte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu erwarten sein?
- Welche Gesamtgrößenordnung ist zur Gewährleistung einer Grundversorgung am Standort erforderlich und ist der Standort geeignet, die beabsichtigte Nah- und/oder Gebietsversorgung sicherzustellen?
- Wie ist das Vorhaben gemäß des Entwurfs zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ einzuordnen?

Die Stadt Gütersloh hat im Rahmen der Standortsuche und –entscheidung eine qualifizierte Analyse des Vorhabens in Bezug auf die Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie in Bezug auf die Nahversorgungsfunktion und damit auf die verkaufsflächenbezogene Größenordnung durchgeführt (vgl. Stadt Gütersloh 2012). Auf die Ergebnisse dieser Untersuchung wird im Rahmen dieser Stellungnahme zurückgegriffen.

Im Ergebnis erhält die Stadt Gütersloh mit dieser gutacherlichen Stellungnahme eine abschließende Bewertung der Verträglichkeit des in Rede stehenden Vorhabens i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, der Bewertung der relevanten Bestandssituation im Untersuchungsraum sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandortes sind durch Stadt + Handel im Februar/ März 2013 erfolgt.

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh wurde eine Vor-Ort-Erhebung aller Betriebe mit dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Untersuchungsraum durchgeführt. Hierbei wurden alle Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (auch Randsortimentsverkaufsflächen) in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum erhoben bzw. aktualisiert. In den sonstigen städtebaulichen Lagebereichen wurden die untersuchungsrelevanten Daten der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe¹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erhoben bzw. aktualisiert. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung.

In den weiteren Leistungsbausteinen sind sowohl empirische als auch modelltheoretische Methoden enthalten.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Vorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum und des Vorhabens durchgeführt.

Basis für die Umsatzermittlung bilden

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel 2011),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- Kennwerte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh,
- laufende Auswertung von Fachliteratur und
- Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Bei allen nachfolgend dargestellten Umsatzangaben handelt es sich um Bruttoumsätze per anno.

¹ Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind die Einzelhandelsbetriebe deren Hauptsortiment den untersuchungsrelevante Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst.

Nachfrageanalyse

Innerhalb des Untersuchungsraums wird die Datenbasis der Nachfrageseite auf Basis der sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern² der IfH Köln aus dem Jahr 2012 sowie auf den von der Stadt Gütersloh veröffentlichten Einwohnerzahlen³ (vgl. hierzu Kap. 4.2) ermittelt.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Gütersloh herangezogen. Die Innenstädte, städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben. Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das in Rede stehende Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch ein Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt einer Verträglichkeitsanalyse. Aus diesem wird erkennbar von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten ist. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum des Vorhabens zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt. Mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung werden zwei Varianten (moderate und worst case) berechnet (vgl. Kapitel 3.2).

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Wettbewerbsstrukturen sowie der Auswertung entsprechender Angaben aus dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentspezifi-

² IBH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, IBH Retail Consultants GmbH, Köln. März 2011 (ehemals Kaufkraftdaten der BBE Köln).

³ Stadt Gütersloh 2012: S.11, Junker und Kruse 2010: S. 36.

schen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und unter Einbezug möglicher Kopplungswirkungen zwischen dem Vorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Alle untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche wurden durch Vor-Ort-Begehungen von Stadt + Handel in städtebaulich-funktionaler Hinsicht analysiert. Zudem wurden die städtebaulich-funktionalen Analysen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh herangezogen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die sonstigen strukturprägenden Angebotsstandorte im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case Ansatzes.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz des untersuchungsrelevanten Sortiments gemäß der Gütersloher Sortimentsliste (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh). Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente als nahversorgungsrelevant definiert, d. h. es prägt neben der Funktion als wohnortnahe Grundversorgung die Struktur der Zentren und trägt damit maßgeblich zu deren Funktionsfähigkeit bei.

3 Projektdaten

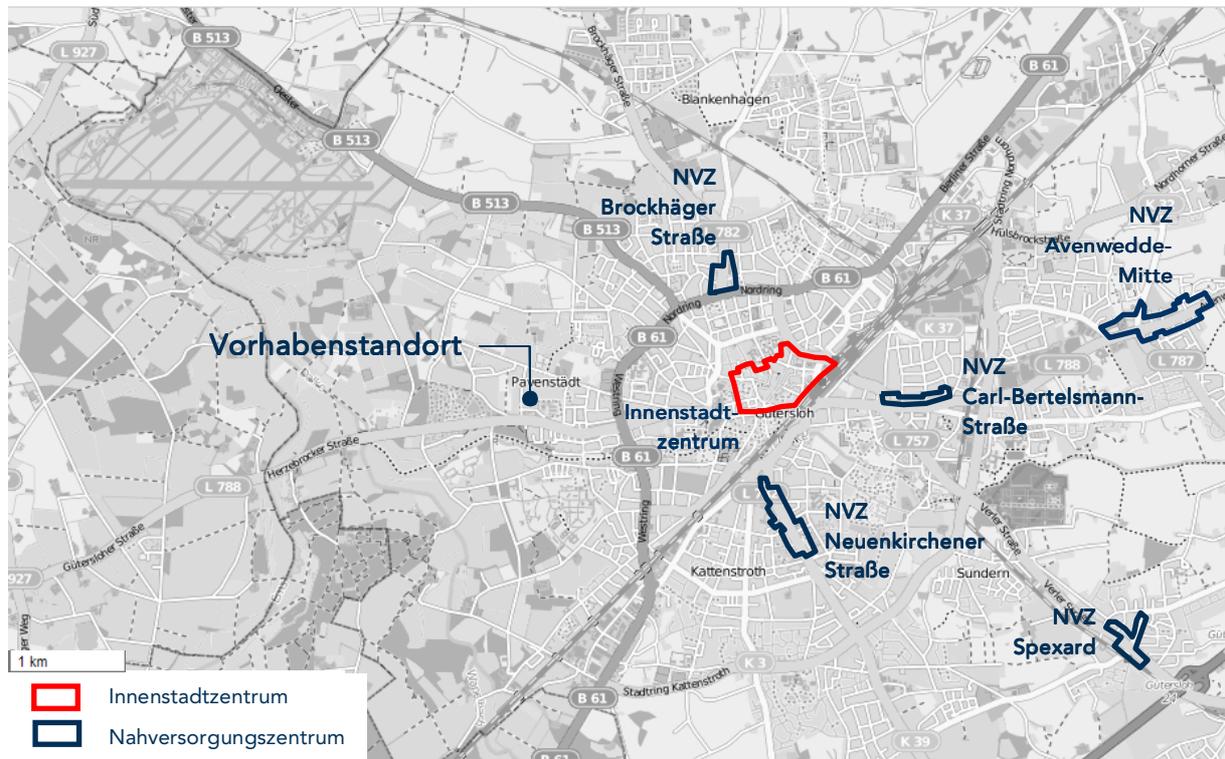
Im Sozialraum Pavenstädt der Stadt Gütersloh ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer VKF von 1.320 m² geplant.

3.1 Vorhabenstandort

Der Sozialraum Pavenstädt mit rd. 10.000 EW weist derzeit keine marktüblichen Nahversorgungsmöglichkeiten auf. Die nächsten Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen, insb. im Innenstadtzentrum, aber auch im Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße oder in solitärer Lage z. B. an der Rhedaer Straße. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der avisierten Wohnentwicklung im Sozialraum, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Pavenstädt projektiert.

Der Standort des in Rede stehenden Vorhabens wurde im Rahmen einer konkreten Standortsuche durch die Stadtverwaltung Gütersloh festgelegt und befindet sich im Bereich der Straße Auf dem Stempel nördlich der Polizei (Stadt Gütersloh 2012: S. 7f). Der Vorhabenstandort, der sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, grenzt im Süden und Osten an Standorte der öffentlichen Verwaltung (Kreishaus/ Polizei) und wird im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Der Vorhabenstandort ist über das bestehende Straßennetz gut in die Siedlungsbereiche des Sozialraums Pavenstädt eingebunden.

Abbildung 1: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel Februar/ März 2013; Junker und Kruse 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

3.2 Planvorhaben

Mit dem in Rede stehenden Vorhaben soll für den Gütersloher Sozialraum Pavenstädte ein Grundversorgungsangebot vorgehalten werden. Eine sortimentspezifische Differenzierung des Vorhabens ergibt folgendes untersuchungsrelevantes Flächenprogramm:

Tabelle 1: Flächenprogramm des Vorhabens

Sortimente	VKF in m ² - Gesamtvorhaben -
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 1.060
sonstige Sortimente	~ 260
Gesamt	~ 1.320

Quelle: Stadt + Handel 2013; eigene Annahmen; * inkl. Getränke.; auf 10 m² gerundet

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Für das in Rede stehende Vorhaben sind insbesondere folgenden Parameter zu berücksichtigen:

- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte:
4.670 Euro/ m² VKF (EHI Betriebsvergleich 2010);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter:
5.000 Euro/ m² VKF (factbook Einzelhandel 2011);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter Lidl:
5.711 Euro/ m² VKF (www.handelsdaten.de);
- insgesamt ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld im Untersuchungsraum des Vorhabenstandorts, jedoch mit räumlichen Versorgungslücken im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung im Sozialraum Pavenstädt;
- leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau;
- gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die klassifizierte Straße Herzebrocker Straße (L 788).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität – verglichen mit bundesweiten Werten für Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter in der entsprechenden Verkaufsflächendimensionierung – erzielen kann. Für das Vorhaben wird eine Flächenproduktivität von rd. 4.600 – 5.900 Euro/ m² VKF angenommen. Es sei in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass damit ein städtebaulicher worst-case-Ansatz vorliegt, der sich im worst-case-Ansatz an dem leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau und dem derzeit leistungsstärksten Lebensmittelmarkt (Lidl), bezogen auf die Flächenproduktivität, orientiert.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das gesamte Vorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,1 bis 7,8 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,9 bis 6,2 Mio. Euro dürften hiervon auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Tabelle 2: Flächenproduktivität und Soll-Umsatz für das Vorhaben in Spannweiten

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatz-prognose in Mio. Euro* p. a. - Gesamtvorhaben -
Nahrungs- und Genussmittel**	4.600 – 5.900	4,9 – 6,2
sonstige Sortimente		1,2 – 1,5
Vorhaben gesamt***		6,1 – 7,8

Quelle: Eigene Berechnungen; EHI Handel aktuell; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** inkl. Getränke;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Modellberechnung und auch die folgende städtebauliche Wertung wurde entsprechend der aktuellen Rechtsprechung die Wirkung des Vorhabens in einem worst-case-Ansatz beurteilt. Für den Untersuchungsraum ist demnach von einem zusätzlichen und damit umverteilungsrelevanten Jahresumsatz von rd. 4,9 bis 6,2 Mio. Euro für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auszugehen.

4 Strukturanalyse

In diesem Analyseschritt wird der Untersuchungsraum abgeleitet, dessen Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Wettbewerbsstrukturen sowie die Auswertung entsprechender Angaben aus dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh.

Zur Ermittlung des potenziellen Einzugsbereichs des projektierten Lebensmittelmarkts erfolgte eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung in das unmittelbare und weitere Standortumfeld unter Verwendung folgender Kriterien:

- branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation;
- Bedarfsfristigkeit der angebotenen Sortimente;
- mikro- und makroräumliche Lage des Standorts;
- Raumüberwindungswiderstände (sortimentsbezogen), Verkehrsanbindung des Planstandorts;
- Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters.

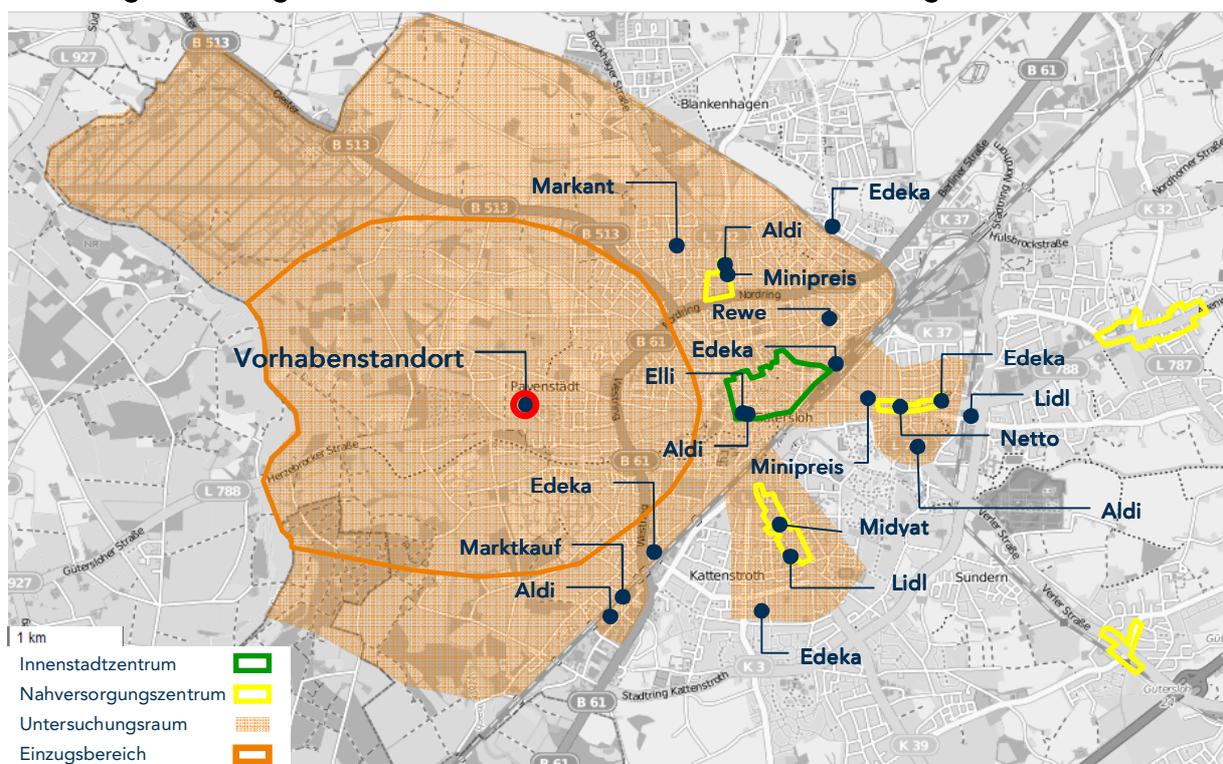
Die einzelnen Aspekte stellen sich für das in Rede stehende Vorhaben folgendermaßen dar:

- Die Lage an der Straße Auf dem Stempel und die damit verbundene gute Verkehrsanbindung im Sozialraum Pavenstädt sichert dem in Rede stehenden Vorhaben eine gute Erreichbarkeit insbesondere in Bezug auf den Sozialraum Pavenstädt.
- Üblicherweise ist für Lebensmittelbetriebe davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Verbraucher eine maximale Fahrtzeit von rd. 5 bis maximal 10 Minuten zum Angebotsstandort in Anspruch nehmen wird. Eine Ausweitung darüber hinaus ist nur bei einer schwach ausgeprägten Wettbewerbssituation realistisch. Die Analyse der Wettbewerbsstruktur im Umfeld verdeutlicht, dass der Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens in südlicher, nördlicher sowie in östlicher Richtung eher im unteren Bereich dieser Spanne (5 Minuten Fahrtzeit) liegen wird. Mit den Wettbewerbsstrukturen im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße sowie den Angebotsstrukturen in städtebaulich integrierter Lage (u. a. an der Rhedaer Straße) ist in diesen Richtungen eine stark ausgeprägte Wettbewerbssituation vorzufinden.
- In westlicher Richtung wird das Einzugsgebiet, trotz kaum ausgeprägter Wettbewerbsstrukturen, nicht über das Stadtgebiet der Stadt Gütersloh hinaus greifen. Dies ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass im weiteren Verlauf entlang der L 788 kaum nennenswerte Wohnsiedlungsbereiche verortet sind, die das in Rede

stehende Vorhaben versorgen könnte. Erst in einer Entfernung von rd. 8 km sind mit dem Siedlungsbereich Herzebrock wieder nennenswerte Wohnsiedlungsbereiche verortet. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung sind diese Siedlungsbereiche nicht als Teil des Einzugsgebiets des in Rede stehenden Vorhabens einzustufen.

Die nachstehende Karte illustriert – unter Berücksichtigung der aktuellen Wettbewerbssituation und der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen – den perspektivischen Einzugsbereich des Vorhabens. Orange hinterlegt ist der Untersuchungsraum, in welchem angesichts von Einzugsbereichsüberschneidungen und Umlenkung von Kaufkraftströmen absatzwirtschaftliche bzw. städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich möglich erscheinen.

Abbildung 2: Einzugsbereich des Vorhabenstandorts und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel Februar/ März 2013; Junker und Kruse 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; Darstellung struktur prägender Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum (Auszug)

Der Einzugsbereich des Vorhabens wird sich demnach vorrangig auf den Sozialraum Pavenstädt begrenzen und nur geringfügig unmittelbar angrenzende Wohnsiedlungsbereiche umfassen.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben wird weiter gefasst als der originäre Einzugsbereich. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsbereich gebunden haben, mit dem geplanten Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt

werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird. Mobilitätsaspekte, Zufallseinkäufe und die deutlich ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums, insb. mit dem Lebensmittelangebot in den Sozialräumen östlicher der Bahnlinie, werden allerdings zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Aufgrund der siedlungsräumlich kompakten Strukturen und der engen Fassung des Untersuchungsraums, insb. in westlicher Richtung, erscheint eine Umsatzherkunft von rd. 10 % von außerhalb des Untersuchungsraums als wahrscheinlich.

4.2 Nachfrageanalyse

Neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (Köln) zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt im Einzugsbereich des Vorhabens bei rd. 105 und ist somit als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.⁴

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial, welches für diese Untersuchung relevant ist, stellt sich demnach für den Einzugsbereich des Vorhabens wie folgt dar:

Tabelle 3: Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro p.a.)

Stadtteil/ Sozialraum	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.
		NuG**
Pavenstädt	rd. 10.000*	rd. 22,1

Quelle: Eigene Berechnung Basis der Stadt Gütersloh und Kaufkraftdaten IfH 2012.

* Quelle: Stadt Gütersloh 2012: S. 12.

** inkl. Getränke und Back- und Fleischwaren.

⁴ Quelle: IfH 2012; Bundesdurchschnitt 100.

4.3 Angebotssituation

Im Sinne der Untersuchungsfragestellung wurde der wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbestand (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) des in Rede stehenden Vorhabens erhoben. Hierzu zählen neben Lebensmittelmärkten auch Fachgeschäfte des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums. In der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel stellen sich die Bestandsstrukturen wie folgt dar:

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächenausstattung und Umsatzschätzung im Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel*	
	VKF in m ²	Umsatzschätzung in Mio. Euro
Innenstadtzentrum	2.500	15,6
NVZ Brockhäger Straße	2.350	11,3
NVZ Carl-Bertelsmann-Straße	2.600	10,4
NVZ Neuenkirchener Straße	2.400	10,0
sonstige Lagen	12.350	53,1
GESAMT **	22.150	100,4

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Februar/ März 2013. Umsatzberechnung basierend auf ständiger Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

VKF auf 50 m² gerundet, Umsatz auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* inkl. Getränke und Back- und Fleischwaren.

** durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Des Weiteren sind hinsichtlich der Angebotsstrukturen folgende Aspekte von Relevanz:

- Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter und sieben Supermärkte sowie ein SB-Warenhaus angesiedelt.
- Das Angebot der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum wird überwiegend in einer Funktionseinheit durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) ergänzt.
- Das Nahrungs- und Genussmittelanangebot in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum wird neben dem Angebot in den Lebensmittelmärkten durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt (vgl. Kap. 4.4).
- Für die ermittelten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von rd. 4.550 Euro/ m² VKF eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität festzustellen. Dies lässt darauf schließen, dass der Wettbewerb im Untersuchungsraum noch nicht absolut ausgereizt ist.

- Der Sozialraum Pavenstädt verfügt über kein Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Die zum Sozialraum Pavenstädt nächstgelegenen nahversorgungsrelevanten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Innenstadtzentrum und im NVZ Brockhäger Straße. Das dort jeweils vorgehaltene Angebot umfasst ein vollumfängliches Lebensmittelangebot und stellt jeweils einen Kopplungsstandort zwischen einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelsupermarkt dar.

4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Die Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Analyse und Bewertung sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Als Grundlage wurde eine dezidierte städtebauliche Analyse der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum durchgeführt.

Innenstadtzentrum Gütersloh

Das Innenstadtzentrum liegt rd. 3 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Die Abgrenzung des Innenstadtzentrums erfolgt, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, durch die Bundesbahntrasse im Südwesten, die Kirchstraße, die Straße Blessenstätte und die Herzebrocker Straße im Süden, die Barkeystraße und die Prinzenstraße im Westen, sowie die Bismarckstraße im Norden und die Friedrich-Ebert-Straße im Nordosten.

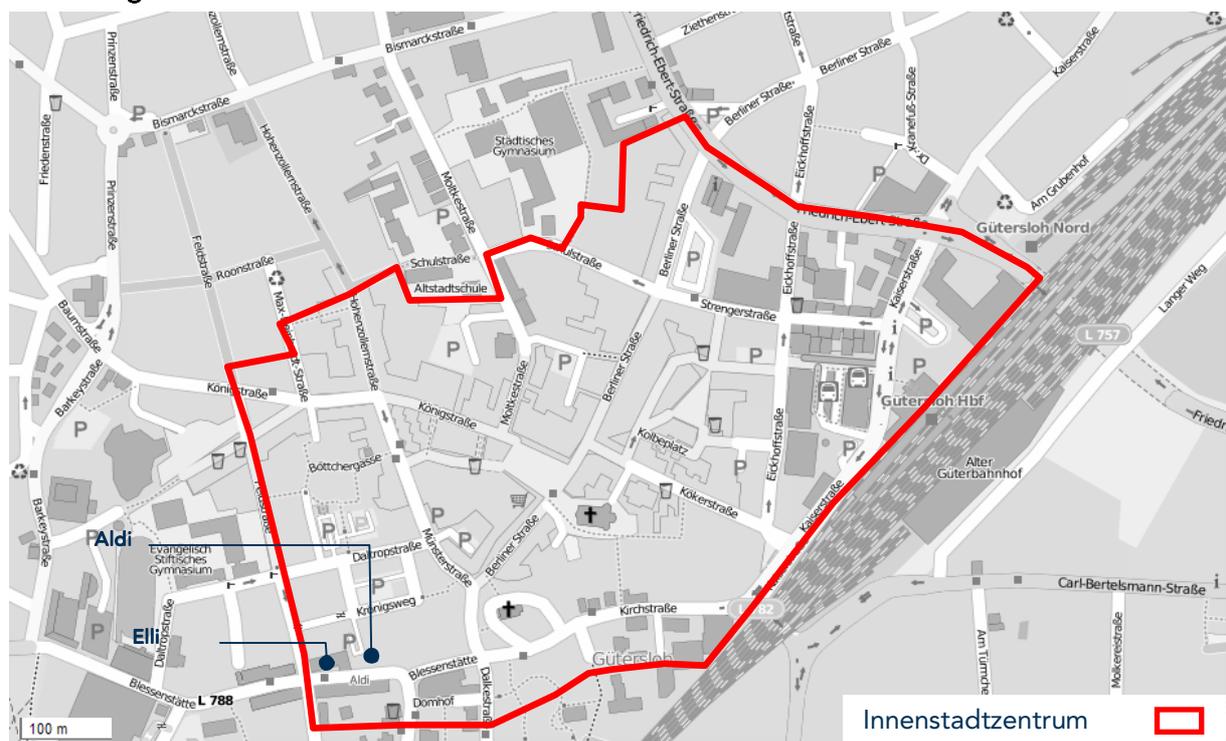
Die Erschließung des Innenstadtzentrums erfolgt über eine Vielzahl von zentripetal verlaufenden Einfallstraßen, die eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sicher stellen. Stellplätze werden, z. T. kostenpflichtig, im gesamten Innenstadtbereich vorgehalten. Die Anbindung des Innenstadtzentrums an den ÖPNV und den Fernverkehr erfolgt über den Hauptbahnhof Gütersloh und den Zentralen Omnibus Bahnhof im Osten des Zentrums. Weitere Bushaltestellen sind über das Innenstadtzentrum verteilt.

Das Innenstadtzentrum weist einen vielfältigen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf. Darüber hinaus umfasst das Innenstadtzentrum eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben sowie Kultur- und Verwaltungseinrichtungen. Das Einzelhandelsangebot deckt alle Bedarfsbereiche ab. Der Fokus liegt dabei auf dem mittelfristigen Bedarfsbereich. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird besonders durch den Lebensmittelvollsortimenter Elli und den Lebensmitteldiscounter Aldi an der Straße Blessenstätte im Süden des Innenstadtzentrums geprägt. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte runden das Lebensmittelangebot im Innenstadtzentrum ab.

Aus städtebaulicher Perspektive wird das Innenstadtzentrum durch eine heterogene Baustruktur und Bausubstanz geprägt. Neben großformatiger Architektur insb. der Nachkriegszeit sind einige ältere Gebäude und vereinzelt historische Objekte im Fachwerkstil erhalten, die überwiegend einer kleinteilig parzellierten Struktur folgen. Das Innenstadtzentrum bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität und zeichnet sich durch einen freundlich gestalteten öffentlichen Raum mit attraktiven Plätzen und Fußgängerzone im Bereich der Berliner Allee und angrenzender Straßen aus.

Insgesamt stellt sich das Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich dar, der durch seine Sortimentsstruktur eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt Gütersloh und zum Teil auch darüber hinaus übernimmt. Hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion weist das Innenstadtzentrum mit seinem Angebot in zwei Lebensmittelmärkten und einer Vielzahl an kleinteiligen Lebensmittelbetrieben ein vollumfängliches nahversorgungsrelevantes Angebot auf, welches sich im Süden des ZVBs räumlich konzentriert.

Abbildung 3: Innenstadtzentrum Gütersloh



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße

Das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße liegt rd. 2,8 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, überwiegend östlich der Brockhäger Straße zwischen Körnerstraße im Norden und Nordring/ Bundesstraße 61 im Süden.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Brockhäger Straße. Außerdem bindet die Bundesstraße 61 das Nahversorgungszentrum gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. Über die Bushaltestelle Brockhäger Straße ist das Nahversorgungszentrum an das ÖPNV-Netz angebunden.

Das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Das Angebot wird überwiegend durch zwei Lebensmittelmärkte vorgehalten, die die Struktur des Nahversorgungszentrums maßgeblich prägen. Im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums sind der Lebensmittelvollsortimenter Minipreis und der Lebensmitteldiscounter Aldi verortet. Sie weisen eine frequenzerzeugende Funktion auf und stellen somit Magnetbetriebe für das Nahversorgungszentrum dar. Ergänzt wird das Angebot um kleinteilige Einzelhandelsbetriebe aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Städtebaulich zeichnet sich das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße durch Funktionalität aus. Die städtebauliche Struktur wird im Wesentlichen durch den eingeschossigen Baukörper des Minipreis-Centers geprägt. Auch die Stellplatzanlagen und die hohe Verkehrsbelastung auf der Brockhäger Straße prägen städtebaulich den Standort. Der überwiegende Teil des Einzelhandelsbesatzes ist im Minipreis-Center verortet.

Abbildung 4: Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße

Das Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße liegt rd. 3,7 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Das Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, nördlich der Carl-Bertelsmann-Straße auf einer Länge von rd. 500 m. Im Westen wird das Nahversorgungszentrum durch die Friedrich-Ebert-Straße und im Osten durch die Marienstraße begrenzt. Im weiteren Verlauf der Carl-Bertelsmann-Straße finden sich jedoch noch weitere, weniger dicht strukturierte Einzelhandelsnutzungen, die nicht in das Nahversorgungszentrum integriert sind.

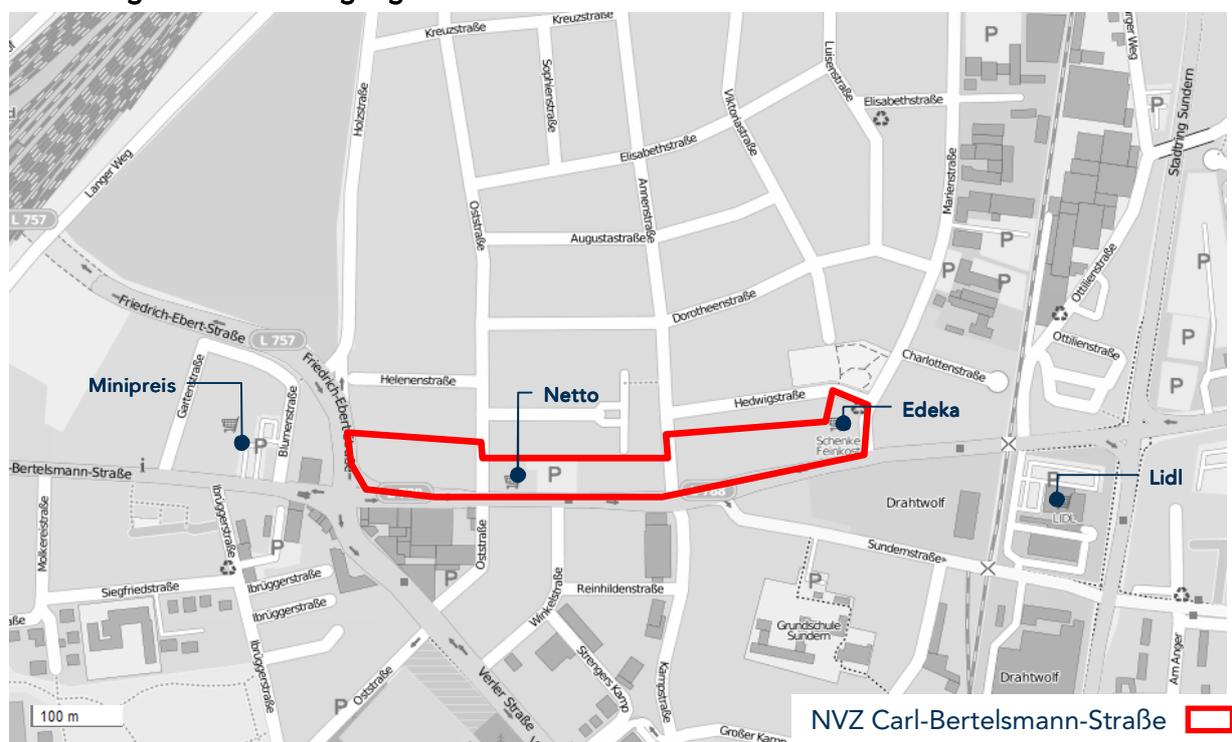
Die Erschließung des Nahversorgungszentrum erfolgt über die Carl-Bertelsmann-Straße (Landesstraße 788), die als Hauptverkehrsachse nach Osten aus dem Innenstadtzentrum herausführt. Außerdem bindet die Landesstraße 757 den Standort gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. An das ÖPNV-Netz wird das Nahversorgungszentrum durch die Haltestellen Oststraße und Stadtring Sundern angebunden.

Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums ist linear an der Carl-Bertelsmann-Straße ausgerichtet, verdichtet sich in östlicher Richtung und weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Die Lebensmittelmärkte

Netto und Edeka stellen die größten Einzelhandelsbetriebe dar und prägen das Verkaufsflächenangebot. Neben diesen großteiligen Einzelhandelsbetrieben sind nur wenige kleinere Ladenlokale im Nahversorgungszentrum verortet. Im weiteren Verlauf der Carl-Bertelsmann-Straße sind in östlicher Richtung weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. der Lebensmitteldiscounter Lidl) lokalisiert, die nicht in das Nahversorgungszentrum integriert sind und somit die Wettbewerbssituation des Nahversorgungszentrums prägen.

Das aus städtebaulicher Sicht funktional gekennzeichnete Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße ist durch eine hohe Verkehrsbelastung, insbesondere im Kreuzungsbe- reich Landesstraße 757 und Carl-Bertelsmann-Straße, geprägt.

Abbildung 5: Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße

Das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße liegt rd. 3,4 km vom Vorhabenstandort entfernt.

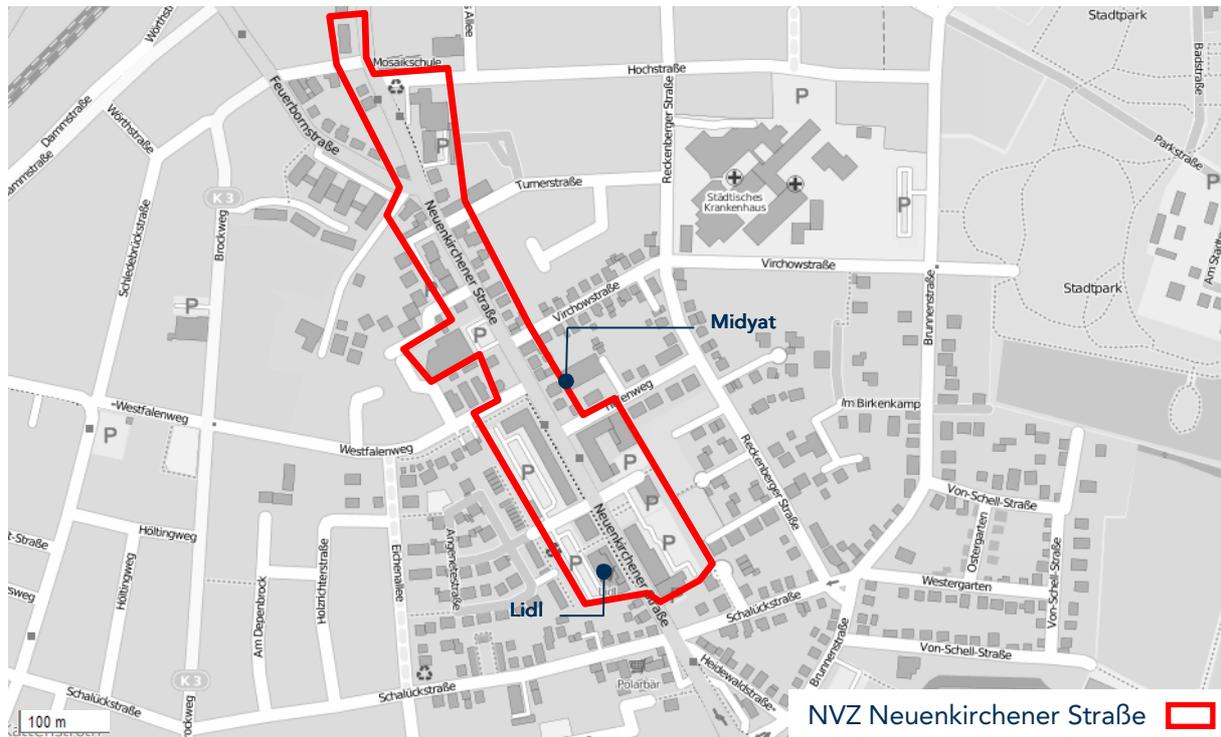
Das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, auf beiden Seiten entlang der Neuenkirchener Straße. Im Norden wird das linear ausgeprägte Nahversorgungszentrum durch die Schlederbrückstraße und im Süden durch die Schalückstraße begrenzt.

Erschlossen wird das Nahversorgungszentrum über die Neuenkirchener Straße, die als Hauptverkehrsachse vom Stadtkern ausgehend in Richtung Süden verläuft. Einige Querstraßen binden die angrenzenden Siedlungskörper an das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße an. Die Bushaltestellen Hochstraße, Finanzamt und Brunnenstraße binden das Nahversorgungszentrum an das ÖPNV Netz an. Stellplätze werden teilweise entlang der Neuenkirchener Straße und auf den Parkplätzen der Einzelhandelsbetriebe vorgehalten.

Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums richtet sich linear an der Neuenkirchener Straße aus. Der kurzfristige Bedarfsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) prägt die Verkaufsflächenstruktur. In den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen ist lediglich ein eingeschränktes Einzelhandelsangebot vorhanden. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird überwiegend durch die drei Einzelhandelsbetriebe Lidl, TOP Getränke und Midyat vorgehalten. Dienstleistungsbetriebe (z. B. Finanzamt) und Gastronomiebetriebe sind ebenfalls entlang der Neuenkirchener Straße lokalisiert und ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Aus städtebaulicher Perspektive zeichnet sich das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße durch seine Gliederung in zwei Teilbereiche aus. Der nördliche Abschnitt zwischen Schlederbrückstraße und Virchowstraße ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Das im Süden anschließende Areal bis zur Schalückstraße ist durch eine moderne, großformatige Bausubstanz charakterisiert. Insgesamt zeichnet sich das Nahversorgungszentrum jedoch durch seine langgestreckte Form und die daraus resultierenden langen Wegstrecken zwischen den einzelnen Ladenlokalen aus.

Abbildung 6: Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich ein differenziertes Bild zur Angebotsstruktur im Untersuchungsraum.

- Der Einzugsbereich des Vorhabens kann durch die Wettbewerbsstrukturen, die städtebaulichen bzw. siedlungsräumlichen Strukturen und der nahversorgungsrelevanten Ausrichtung des Vorhabens klar abgegrenzt werden und wird sich überwiegend auf den Sozialraum Pavenstädt beziehen.
- Der Untersuchungsraum, in dem die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen sind, wird neben dem Einzugsgebiet weiter ausfallen und durch die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen begrenzt.
- Der Untersuchungsraum ist durch ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gekennzeichnet.
- Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum weisen leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten auf.

- Im Untersuchungsraum sind folgende strukturprägende Wettbewerber ansässig: sieben Lebensmittelsupermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter und ein SB-Warenhaus.
- Die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden neben dem Angebot in den Lebensmittelmärkten, welche zumeist in Kopplung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelsupermarkts vertreten sind, durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt.
- Im Sozialraum Pavenstädt ist kein Nahversorgungsangebot verortet.

Die Strukturanalyse verdeutlicht, dass das Vorhaben grundsätzlich geeignet sein kann, das bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh dargestellte Nahversorgungsdefizit zu beheben. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft Bereiche sind im Folgenden zu überprüfen.

5 Einordnung des Vorhabens in kommunal- und landesplanerische Vorgaben

5.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Gütersloh im Jahr 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und im Jahr 2010 fortgeschrieben, welches folgende übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung enthält:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Gütersloh;
- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Gütersloh;
- Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt;
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet;
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe;
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel;
- Verhinderung konterkarierender Planungen;
- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels; (Junker und Kruse 2010, S. 163).

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist eine Zentrenhierarchie, die neben dem Innenstadtzentrum acht Nahversorgungszentren (z. B. Carl-Bertelsmann-Straße, Neuenkirchener Straße, Brockhäger Straße) als zentrale Versorgungsbereiche festlegt.

Im Rahmen der Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Gütersloh werden vorwiegend räumlich-strukturelle Verbesserungen der Angebotssituation empfohlen. Für das in Rede stehende Vorhaben ist der Grundsatz 1 „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig“ von Bedeutung. Im Rahmen dieses Grundsatzes wird festgelegt, dass die Neuansiedlung von Angeboten zur wohnungsnahen Grundversorgung nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen soll. Außerhalb der Zentren sollen (insb. strukturprägende und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nur unter zwei Voraussetzungen angesiedelt werden:

- Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des neuen Lebensmittelmarktes überschreitet in einem 600 m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht;
- es gibt keine wesentliche Überschneidung des 600 m-Radius des neuen Lebensmittelmarktes mit denen der zentralen Versorgungsbereiche.

Aufgrund des, während der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgestellten, Angebotsdefizits im Sozialraum Pavenstädt wird bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Stärkung der Grundversorgung im Sozialraum Pavenstädt empfohlen (Junker und Kruse 2010, S. 138). Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung Gütersloh seitdem eine dezidierte Standortsuche und -entscheidung durchgeführt (vgl. Stadt Gütersloh 2012) und die Vereinbarkeit des in Rede stehenden Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh untersucht. Auf die Ergebnisse dieser Untersuchung wird im Rahmen der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme zurückgegriffen (vgl. Stadt Gütersloh 2012: S. 8ff).

Demnach ordnet sich das in Rede stehende Vorhaben grundsätzlich in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Gütersloh ein. Das Vorhaben weist demnach keine Überschneidung mit den Einzugsbereichen von zentralen Versorgungsbereichen auf und die rechnerische Kaufkraftabschöpfung übersteigt nicht die Quote von 35 % (vgl. Stadt Gütersloh 2012: S.8ff).

Die geringfügig größere Gesamtverkaufsfläche, des derzeit in Rede stehenden Vorhabens⁵, führt gutachterlich zu keiner anderen Bewertung. Auch gutachterlich ist keine Überschneidung der Einzugsbereiche festzustellen. Die rechnerische Kaufkraftabschöpfung mit dem als städtebaulichen worst case ermittelten Umsatz des in Rede stehenden Vorhabens von rd. 4,9 – 6,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entspricht einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung im Sozialraum Pavenstädt von rd. 22 – 28 %. Das in Rede stehende Vorhaben ist daher auch aus gutachterlicher Sicht mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Gütersloh vereinbar und weist eine Nahversorgungsfunktion für den Sozialraum Pavenstädt auf.

⁵ Derzeit in Rede stehend ist in Verkaufsfläche von rd. 1.320 m². In die Untersuchung der Stadt Gütersloh ist eine Verkaufsfläche von rd. 1.250 m² eingestellt worden.

5.2 Einordnung in den Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan ‚Großflächiger Einzelhandel‘

Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Ein entsprechender Entwurf wurde am 17.04.2012 vom Landeskabinett beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele, welche für das Erweiterungsvorhaben von Relevanz sind:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und*
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kern-

sortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

(Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 17. April 2012).

Bezüglich der landesplanerischen Vorgaben kann festgehalten werden:

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh definierten zentralen Versorgungsbereiche. Er liegt jedoch innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs. Zwar befinden sich in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort zentrale Versorgungsbereiche (u. a. das Innenstadtzentrum), allerdings ist im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine in den zentralen Versorgungsbereichen integrierte Lage des Vorhabens nicht zielführend, da somit eine Sicherung bzw. Herstellung der Grundversorgung für den Sozialraum Pavenstädt, wie sie mit dem in Rede stehenden Vorhaben verfolgt wird, nicht erreicht werden kann. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das in Rede stehende Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt (s. Kapitel 6). Vor diesem Hintergrund ist, trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, die Konformität des in Rede stehenden Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben (*1 Ziel, 2 Ziel, 3 Ziel*), unter Heranziehen des Ausnahmetatbestands des *2 Ziels* für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, aus gutachterlicher Sicht gegeben.

6 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens

6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt der gutachterlichen Stellungnahme. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) der untersuchungsrelevanten Sortimente des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 3.2) in die Berechnung eingestellt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt weitergehend anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen (moderate und worst case) als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt und der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgte v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Wettbewerbsstrukturen sowie der Beachtung des sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts (s. Kap. 4.1).

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und die Flächenproduktivitäten gemäß

- branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel 2011) für die einzelnen Betriebe und Sortimente sowie
- unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial, Lage etc.),

und die daraus resultierenden Umsatzschätzungen (vgl. Kapitel 4.3).

Innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung werden auch die Gesamtattraktivität sowie der individuelle Beeinträchtigungsgrad der Wettbewerbsstandorte berücksichtigt. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Gesamtverkaufsfläche, Branchenmix, Aufenthaltsqualität;

- Agglomerationswirkung;
- Wettbewerbsüberschneidung/ Systemähnlichkeit;
- Weitere Standortrahmenbedingungen wie die Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Außenwirkung etc.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert, unter Berücksichtigung der Raumwiderstände⁶ aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Es sei darauf hingewiesen, dass Stadt + Handel die so genannte Systemähnlichkeit bestehender Angebotsformen in allen Berechnungsschritten für die geplanten Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt.⁷

Nur durch die Darstellung von Ergebnisspannweiten anstatt „punktgenauer“ Aussagen und durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Das Berechnungsmodell der Umsatzumverteilung umfasst einen nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksamen Anteil⁸. Durch dieses Vorgehen wird

- den bestehenden weiträumigen Verflechtungen mit Angebotsstandorten außerhalb des direkten Untersuchungsraums,
- dem Anteil, der auf Versandhandel, e-commerce u. ä. entfällt

⁶ Fahrzeitdistanzen.

⁷ Die Systemähnlichkeit bezieht sich sowohl auf die Angebotsform, Betriebstypik sowie die Sortimentsausrichtung.

⁸ Der sog. „Streuumsatz“, welcher zu Lasten von Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. zu Lasten von Versandhandel, e-commerce und ähnlichem geht.

Rechnung getragen.

Der umsatzumverteilungsrelevante Anteil des Umsatzes für den Untersuchungsraum sowie der Anteil des nicht umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes („Streuumsatz“) stellt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar (vgl. Kap. 4.1):

Tabelle 5: Für Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter / nicht umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz des Vorhabens (sog. Streuumsatz)

Sortimentsbereich	Vorhabenumsatz (in Spannweiten)	Für Untersuchungsraum nicht umverteilungsre- levanter Umsatz des Vorhabens		Für Untersuchungsraum umverteilungs- relevanter Umsatz**
	in Mio. Euro *	in %	in Mio. Euro *	in Mio. Euro *
Nahrungs- und Genussmittel	4,9 – 6,2	10	0,5 – 0,6	4,4 – 5,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, BTE-Jahresbetriebsvergleich 2010, BBE Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich wird tabellarisch für das Vorhaben dargestellt.

Tabelle 6: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
Innenstadtzentrum	15,6	0,6 – 0,8	4 – 5
NVZ Brockhäger Straße	11,3	0,7 – 0,8	6 – 7
NVZ Carl-Bertelsmann-Straße	10,4	~ 0,3	2 – 3
NVZ Neuenkirchener Straße	10,0	0,3 – 0,4	3 – 4
sonstige Lagen	53,1	2,6 – 3,3	5 – 6
Gesamt**	100,4	4,4 – 5,6	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel Februar/ März 2013, handelsdaten.de, factbook Einzelhandel 2011, BTE-Jahresbetriebsvergleich 2010, BBE Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.

Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung (s. Kap. 6.1) erfolgt daher im Folgenden deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum

Für die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4 bis 5 % bzw. von rd. 0,6 bis 0,8 Mio. Euro.

Die prozentuale Umsatzumverteilung ist in erster Annäherung durchaus als städtebaulich relevant zu bewerten. Die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten werden allerdings durch den insgesamt eher geringen monetären Wert relativiert. Zudem verteilen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf mehrere Bestandsbetriebe, von denen zwar die systemähnlichen Wettbewerber Aldi und Eli-Markt den größten Anteil auf sich vereinen, jedoch sind die monetären Auswirkungen für diese beiden Wettbewerber nicht so hoch, dass hierdurch städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten wären.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße

Für die Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6 bis 7 % bzw. von rd. 0,7 bis 0,8 Mio. Euro.

Die prozentuale Umsatzumverteilung ist in erster Annäherung durchaus als städtebaulich relevant zu bewerten. Die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten werden allerdings durch den insgesamt eher geringen monetären Wert relativiert. Zudem verteilen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf mehrere Bestandsbetriebe, von denen zwar die systemähnlichen Wettbewerber Aldi und MiniPreis den größten Anteil auf sich vereinen, jedoch sind die monetären Auswirkungen für diese beiden Wettbewerber nicht so hoch, dass hierdurch städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten wären.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße

Für die Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums Carl-Bertelsmann-Straße ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2 bis 3 % bzw. von rd. 0,3 Mio. Euro.

Die prozentual als auch monetär als gering einzuschätzende Umsatzumverteilung lässt für den zentralen Versorgungsbereich, vor dem Hintergrund der attraktiven Angebotsformen im Nahversorgungszentrum und der Ausprägung als Kopplungsstandort von Lebensmittelmärkten, keine städtebaulich negativen Auswirkungen erwarten.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße

Für die Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3 bis 4 % bzw. von rd. 0,3 bis 0,4 Mio. Euro.

Die prozentual als auch monetär als gering einzuschätzende Umsatzumverteilung lässt für den zentralen Versorgungsbereich keine städtebaulich negativen Auswirkungen erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Strukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen städtebaulichen Standortbereichen ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, die in einer ersten Annäherung durchaus als städtebaulich relevant zu bewerten sind (vgl. Tabelle 6).

Allerdings verteilen sich diese Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) auf verschiedene systemähnliche Lebensmittelmärkte sowie mehrere kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und des Lebensmittelfachhandels. Von den prognostizierten Umsatzumverteilungen werden überproportional die räumlich nächstgelegenen Wettbewerber an den Standortbereichen Rhedaer Straße bzw. Hans-Böckler-Straße betroffen sein. Diese Lebensmittelmärkte weisen jedoch eine leistungsfähige Erschließung für den MIV auf und verfügen über marktgängige Standortrahmenbedingungen, so dass sich diese Lebensmittelmärkte auch im Vergleich zu den übrigen Wettbewerbern im Untersuchungsraum als sehr leistungsfähig darstellen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

7 Zusammenfassung und abschließende Einordnung

Das in Rede stehende Vorhaben wurde hinsichtlich seiner Einordnung in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben sowie seiner städtebaulichen Auswirkungen untersucht.

Es sei darauf hingewiesen, dass alle **Annahmen und Bewertungen** auch im Sinne **eines städtebaulichen worst case Szenarios** durchgeführt bzw. die aus dem worst case Szenario resultierenden Ergebnisse und Empfehlungen abgebildet wurden. Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse wie folgt darstellen:

Kongruenz zu den kommunal- und landesplanerischen Vorgaben

Die Einordnung des in Rede stehenden Vorhabens hat ergeben, dass das Vorhaben mit der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh und mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist. Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, das Vorhaben weist auf Grund seiner Verkaufsflächendimensionierung jedoch eine Nahversorgungsfunktion für den Sozialraum Pavenstädt auf und kann die im Sozialraum Pavenstädt festgestellte Versorgungslücke schließen ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen auszulösen.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche, inkl. der städtebaulichen Auswirkungen

Die konkreten vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wurden ermittelt.

Die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgte in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf Grundlage des städtebaulichen worst case Ansatzes. Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des in Rede stehenden Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.320 m² grundsätzlich nicht zu erwarten.

Abschließende Einordnung des Vorhabens

Ausgehend von der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens sowie der Einordnung des Vorhabens in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben kann das in Rede stehende Vorhaben als verträglich i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO erachtet werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort _____	6
Abbildung 2:	Einzugsbereich des Vorhabenstandorts und Untersuchungsraum _	10
Abbildung 3:	Innenstadtzentrum Gütersloh _____	14
Abbildung 4:	Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße _____	16
Abbildung 5:	Nahversorgungszentrum Carl-Bertelsmann-Straße _____	17
Abbildung 6:	Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße _____	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenprogramm des Vorhabens _____	6
Tabelle 2:	Flächenproduktivität und Soll-Umsatz für das Vorhaben in Spannweiten _____	8
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro p.a.)____	11
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächenausstattung und Umsatzschätzung im Untersuchungsraum_____	12
Tabelle 5:	Für Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter / nicht umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz des Vorhabens (sog. Streuumsatz) _____	27
Tabelle 6:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf aktuelle Bestandsstrukturen_____	27

Literatur und sonstige Quellen

EuroHandelsInstitut (EHI), 2009: Handel aktuell 2009/2010, Köln.

Hahn-Gruppe, 2010: Retail Real Estate Report 2010/2011, Bergisch Gladbach

IfH Retail Consultants, 2012: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

ILS, 2007: Sicherung von Nahversorgung und Nahmobilität, In: **Trends**. Entwicklungen in NRW, Ausgabe 2/2007, Dortmund.

Junker und Kruse, 2010: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh.

LPV Lebensmittel Praxis, 2011: Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Stadt Gütersloh, 2012: Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt.

www.handelsdaten.de

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 14.05.2013	Drucksachen-Nr. 136/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin
Planungsausschuss	20.06.2013
Rat	12.07.2013

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in seine Abwägung einbezogen und wertet diese wie in den Anlagen aufgeführt.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und stimmt der Begründung zu.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Auf dem Stempel“ soll mit dem Ziel aufgestellt werden, hier einen Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Pavenstädt zu sichern und eine Wohnbaufläche zur Entwicklung des Stadtteiles anzubieten, die sowohl den Bedarf an familiengerechten Wohnformen als auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abdecken kann. Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat in seiner Sitzung am 07.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Auf dem Stempel“ gefasst. Mit Beschluss vom 15.12.2011 wurde der Geltungsbereich nach Norden hin erweitert. Für einen Teilbereich dieses Plangebietes (180A – Kindertagesstätte Pavenstädt) wurde das Verfahren getrennt weitergeführt.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen zum Teilplan 180B „Auf dem Stempel“ konnten im Rathaus, Fachbereich Stadtplanung in der Zeit vom 02.07.2012 bis 20.07.2012 einschließlich eingesehen werden. Zudem waren die Unterlagen nachrichtlich in das Internet zur Einsichtnahme eingestellt. (Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB). Die

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in dem gleichen Zeitraum. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in der Anlage der Vorlage wiedergegeben.

Vor dem Hintergrund, eine Wohnbebauung in Pavenstädt möglichst zeitnah zu realisieren, hat der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh in seiner Sitzung am 21.02.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan erneut zu teilen. (180 B - Bereich der Wohnbebauung; 180 C – Bereich des Nahversorgers) Entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses vom 21.03.2013 fand die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 10.04.2013 bis 10.05.2013 statt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in der Anlage der Vorlage wiedergegeben.

Der Entwurf wurde nach dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB geändert, eine eingeschränkte Offenlage gemäß § 4a (3) 4 BauGB fand vom 13.05.2013 bis 27.05.2013 statt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in der Anlage der Vorlage wiedergegeben. Es wird vorgeschlagen, nunmehr den Satzungsbeschluss zu fassen.

In Vertretung

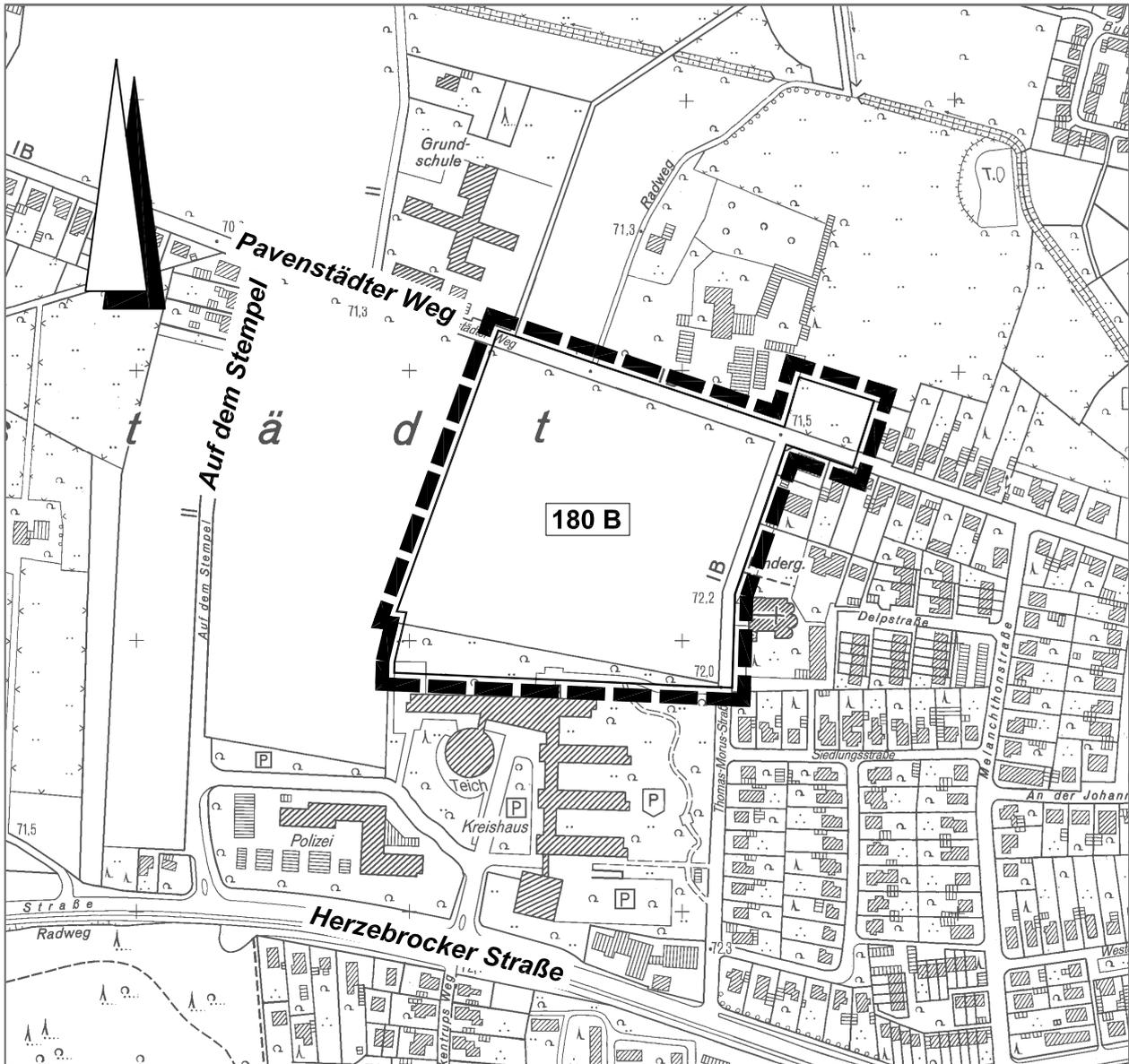
Henning Schulz

Anlagenliste:

- Übersichtsplan
- Abwägung der Stellungnahmen
- Tabelle: Planänderungen gegenüber der letzten Beratung im Planungsausschuss
- Bebauungsplan (verkleinert) mit Zeichenerklärungen und Festsetzungen (Satzung)
- Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 180 B

"Auf dem Stempel"



Übersichtsplan

Gemarkung:

Gütersloh

Flur:

1

Maßstab:

1:5000

Planstand:

Satzung



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit der Stellungnahme sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Lfd.	A =	Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B =	Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregung bzw. Stellungnahme

Es sind im Verfahren keine Anregungen, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit der Stellungnahme sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Lfd.	A =	Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B =	Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregung bzw. Stellungnahme

1. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

A1)

Die Planung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (2008) ausdrücklich befürwortet. Die IHK schließt sich der Begründung des Gutachters an.

Anregung, redaktionell von einem "Lebensmittelmarkt der Nahversorgung" anstelle von einem "Nahversorgungszentrum" zu sprechen, da hier allenfalls von einem "solitären Nahversorgungsstandort" gesprochen werden kann. Es ist auch nicht planerisches Ziel, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, sondern das Netz der Nahversorgung enger zu spinnen.

B1)

Der Anregung wird in einem separaten Bebauungsplan "180 C" gefolgt.

Der Begriff "Lebensmittelmarkt der Nahversorgung" wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist zum Entwurfsbeschluss / Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes im westlichen Teil um den Bereich des geplanten Standortes des Nahversorgers sowie der geplanten Parkpalette für das Kreishaus mit der nördlich anschließend geplanten Baureihe der Einzelhausbebauung reduziert worden.

Diese Planinhalte sollen in einem separaten Bebauungsplan "180 C" zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden.

Um die Ziele der Klimaschutzsiedlung sowie deren Umsetzung zeitnah vorsehen zu können, soll der Bebauungsplan 180 B "Auf dem Stempel" ausschließlich für den Bereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße, nördlich des Kreishauses ab der Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB fortgeführt werden.

A2)

Anregung, die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche bei den Rand- und Nebensortimenten dahingehend zu überarbeiten, dass die Zulässigkeit auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sich nur auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente "Drogeriewaren / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika / Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften" bezieht und nicht auf sonstige nah- und zentrenrelevante der Gütersloher Sortimentsliste.

B2)

Der Anregung wird in einem separaten Bebauungsplan "180 C" gefolgt.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist zum Entwurfsbeschluss / Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes im westlichen Teil um den Bereich des geplanten Standortes des Nahversorgers sowie der geplanten Parkpalette für das Kreishaus mit der nördlich anschließend geplanten Baureihe der Einzelhausbebauung reduziert worden.

Diese Planinhalte sollen in einem separaten Bebauungsplan "180 C" zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden.

Um die Ziele der Klimaschutzsiedlung sowie deren Umsetzung zeitnah vorsehen zu können, soll der Bebauungsplan 180 B "Auf dem Stempel" ausschließlich für den Bereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße, nördlich des Kreishauses ab der Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB fortgeführt werden.

2. Kreis Gütersloh - Abteilung Service und Gebäudewirtschaft

A1)

Hinweis:

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Ausweisung einer zusätzlichen Fläche für den Gemeinbedarf und die damit verbundene Nutzung als Parkbauwerk wird ausdrücklich begrüßt.

Es wird davon ausgegangen, dass für die in diesem Bereich ebenfalls vorgesehenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" zu gegebener Zeit noch ein Nutzungsvertrag zwischen der Stadt und dem Kreis geschlossen wird.

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes nunmehr vorgesehene Aufhebung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche und der Neuausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird ausdrücklich zugestimmt.

B1)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" wird zu gegebener Zeit noch ein Nutzungsvertrag zwischen der Stadt und dem Kreis geschlossen.

A2)

Bedenken bzgl. der nunmehr vorgesehenen generellen Einschränkung der überbaubaren Fläche im nordwestlichen Bereich des Kreishausgrundstückes. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine grundsätzliche Überbaubarkeit vor. Auch wenn für diesen Bereich derzeit keine konkreten Bau- b zw. Erweiterungsbedarfe erkennbar sind, so stellt die Reduzierung der überbaubaren Fläche doch eine generelle Einschränkung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten des Kreishauses dar. Insb. im Hinblick auf die bereits einvernehmlich vorgesehene Aufhebung der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Bereich des Kreishausgrundstücks bzw. südöstlicher Bereich des Bebauungsplangebietes 180 B und der damit verbundenen Einschränkung genereller Erweiterungsmöglichkeiten des Kreishauses ist daher aus Kreissicht der Fortbestand der grundsätzlichen Überbaubarkeit der Kreishausflächen in nordwestlicher Richtung unbedingt zu gewährleisten.

B2)

Den Bedenken wird gefolgt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird an der genannten Stelle entsprechen den zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen für das Kreishaus berücksichtigt.

3. Kreis Gütersloh - Abteilung Gesundheit

A1)

Keine generellen Bedenken.

Hinweis:

Für die Wasserver- und entsorgung befindet sich kein Hinweis in der Begründung.

Die Entwässerung über eine Trennkanalisation wäre zu begrüßen.

B1)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan ist zur Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung bereits ausgeführt:

Nach § 55 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verriesseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Konzept für die zukünftige Behandlung (z.B. Reinigung, Rückhaltung, Versickerung) des anfallenden Niederschlagswassers erstellt worden (Röver - Beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Juni 2012)

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Entwicklungsplanung, der Topographie und den Bodenverhältnissen im Plangebiet sind Varianten zur Niederschlagsentwässerung untersucht worden.

Im Endergebnis ergeben sich aus dem Konzept die notwendigen Geometrien und Flächenzuschnitte zur Aufnahme / Ableitung des Niederschlagswassers sowie Straßen- bzw.

Wegeparzellen, die die Plangrundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden.

Vorgaben für das Plankonzept leiten sich dabei aus den einschlägigen Richtlinien der DWA, den Vorgaben des Kreises Gütersloh und dem Planungsleitfaden "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" ab. Auf eine herkömmliche Ableitung des Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle ist im Plangebiet soweit möglich zu verzichten.

Es wurden geotechnische Untersuchungen zur Versickerung im Plangebiet durchgeführt (Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, November 2011). Hieraus ergab sich eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden unter Berücksichtigung des anstehenden Grundwassers. Durch Open-End-Tests im März 2012 wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Sandböden noch einmal dezidiert untersucht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage zur genauen Bemessung der Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Arbeitsblatt A 138 der DWA. Der Abstand zum Grundwasserhorizont beträgt mindestens 1,00 m, der mittlere Kf-Wert ergibt gemäß der vorliegenden Untersuchung zu $1,45 \times 10^{-5}$ m/s.

Oberstes Ziel des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Landeswassergesetzes ortsnah, d.h. innerhalb des Plangebietes, zu versickern. Die im öffentlichen Raum entstehenden Versickerungsanlagen sind dabei möglichst naturnah zu gestalten, die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone.

Im Plangebiet wird zunächst zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücks- und Wegeflächen unterschieden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird entweder direkt über "die Schulter" parallel zum Verkehrsraum verlaufenden Versickerungsmulden oder -becken zugeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickert oder oberirdisch über Entwässerungsrinnen diesen Mulden bzw. Becken zugeleitet. Straßenabläufe und Regenwasserkanäle zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers sind nicht vorgesehen.

Die 1,50 - 2,50 m breiten Sickermulden besitzen dabei eine nutzbare Tiefe von ~0,20 m. Die Versickerungsbecken besitzen eine Tiefe von maximal 0,80 m, die nutzbare Tiefe beträgt hierbei aber maximal 0,35 m (bei einer Stauhöhe von >0,35 m springt ein Notüberlauf an). Die Böschungen werden im Sinne einer naturnahen Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen >1:2 angelegt.

Ein weiteres grundlegendes Element dieses Entwässerungskonzeptes bildet die Vernetzung der verschiedenen Versickerungsanlagen. Hierdurch wird eine größtmögliche Überstausicherheit des Gesamtsystems gewährleistet. Bei Erreichen der individuellen, maximalen Stauhöhe der Versickerungsanlage wird anfallendes Wasser über einen Notüberlauf an die nächste Anlage weitergegeben. "Letzte Instanz" bietet hier das im Südosten des Erschließungsgebietes geplante Versickerungsbecken. Reicht auch das hier zur Verfügung stehende Volumen nicht mehr aus, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, so wird bei Überschreiten der maximalen Stauhöhe ein Notüberlauf zu einem vorhandenen Regenwassersammler in der Thomas-Morus-Straße aktiviert.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Wasser ist dezentral auf den jeweiligen Flächen zu versickern. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh sind dabei folgende Bedingungen zu beachten:

- Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Versickerungsmulden oder Rigolen zu versickern.
- Auf Wegeflächen und Zufahrtsflächen anfallendes Wasser ist entweder direkt über versickerungsfähige Flächenbeläge oder Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) zu versickern; eine Versickerung über Rigolen scheidet hier aus.

Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers über Zisternen o.ä. ist zusätzlich denkbar.

Für die privaten, dezentralen Versickerungsanlagen ist gleichfalls ein Notüberlauf vorzusehen. Hier wird im vorliegenden Entwässerungskonzept in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Grundstückes in zwei Formen eines Notüberlaufes unterschieden:

- Für die am äußeren Rand der Bebauung liegenden Grundstücke (Randlage) werden in den umlaufenden Grünbereichen Mulden zur Aufnahme der im Notfall anfallenden Wassermengen angelegt. Auch diese Mulden werden im Sinne der oben beschriebenen Vernetzung mit den übrigen Versickerungsanlagen verbunden.
- Für die im zentralen Bereich liegenden Grundstücke (Zentrallage), die nicht direkt an geplante Mulden grenzen, sind Regenwasserleitungen im öffentlichen Bereich mit Anschluss an die tiefer liegenden Versickerungsbecken vorzusehen.

Die Festsetzung der oben beschriebenen Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Das Versickerungsgebot für Niederschlagswasser wird mit dem vorgelegten Entsorgungskonzept erfüllt.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan ist zur Thematik der Schmutzwasserbeseitigung bereits ausgeführt bzw. wird ergänzt:

Das im zukünftigen Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann in der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation Thomas-Morus-Str./ Pavenstädter Weg abgeleitet werden.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Schmutzwasser-Entwässerung soll im Plangebiet in der Trennkanalisation mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in dem umgebenden Verkehrsflächen erfolgen.

A2)

Anregung, für die Bauinteressierten, die beabsichtigen einen Brunnen zu teufen, folgende Hinweise in den B-Plan mit einfließen zu lassen:

- Trinkwasseranlagen stehen unter besonderem Schutz.
- Für das Betreiben einer Trinkwasseranlage (Brunnen etc.) gilt u. a. die aktuelle Trinkwasser-Verordnung und diese ist zu beachten.
- Alle Trinkwasseranlagen müssen dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet werden.

Auch Änderungen einer bestehenden Anlage sind dem Gesundheitsamt zu melden. Hierzu gehören auch die Änderung der Anzahl der versorgten Personen oder z. B. bauliche Änderungen des Brunnens. Daten zu dem Brunnen sind verbindlich und werden aktenkundig.

Falsche Angaben können zu falschen Beratungen und /oder bei Störfällen zu unterlassenen Hilfestellungen führen.

- Das Verbinden verschiedener Versorgungssysteme / verschiedener Wässer (z. B. Brunnenwasser und Stadtwasser) ist verboten und mindestens eine Ordnungswidrigkeit.
 - Gefördertes – zu Trinkwasserzwecken genutztes - Wasser ist regelmäßig von einem zertifizierten Labor untersuchen zu lassen. Turnus und Umfang der Untersuchung legt das zuständige Gesundheitsamt fest.
 - Wird Wasser, in dem die chemischen und mikrobiologischen Grenzwerte der TrinkwV nicht eingehalten werden, an Dritte verteilt, ist dies eine Straftat.
- Zuständig für Trinkwasseranlagen im Kreis Gütersloh ist das Gesundheitsamt.

B2)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In den Bebauungsplan werden solche Hinweise aufgenommen, die der städtebaulichen Regelung dienen. Hier reicht somit die Aufnahme folgenden Hinweises.

Trinkwasseranlagen

Für das Betreiben einer Trinkwasseranlage (Brunnen etc.) gilt u. a. die aktuelle Trinkwasser-Verordnung und diese ist zu beachten. Neubetrieb oder Veränderungen von bestehenden Trinkwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh zu melden.

4. Netzgesellschaft Gütersloh mbH

A1)

Anregung, um die Stromversorgung im Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte sicherzustellen, werden zunächst an 2 Standorten Trafostationen benötigt.

B1)

Der Anregung wird gefolgt.

Die Standorte für die Trafostationen zur Stromversorgung werden entsprechend der Vorgabe der Netzgesellschaft Gütersloh mbH im Bereich des Sondergebietes (geplanter Nahversorger) und östlich des Regenrückhaltebeckens im Bereich der nördlichen Wohngebiete festgesetzt.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist zum Entwurfsbeschluss / Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes im westlichen Teil um den Bereich des geplanten Standortes des Nahversorgers sowie der geplanten Parkpalette für das Kreishaus mit der nördlich anschließend geplanten Baureihe der Einzelhausbebauung reduziert worden.

Diese Planinhalte sollen in einem separaten Bebauungsplan "180 C" zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden.

Um die Ziele der Klimaschutzsiedlung sowie deren Umsetzung zeitnah vorsehen zu können, soll der Bebauungsplan 180 B "Auf dem Stempel" ausschließlich für den Bereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße, nördlich des Kreishauses ab der Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB fortgeführt werden.

A2)

Anregung, um die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplangebietes miteinander versorgungstechnisch zu verbinden, den Anschluss an den Bestand sicherzustellen und um weitere Bauabschnitte des städtebaulichen Entwicklungsplanes Pavenstädt zu integrieren, sind zusätzliche Leitungsrechte notwendig.

B2)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die notwendigen Flächen für die Leitungen liegen alle innerhalb zukünftig öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen und bedürfen daher keine Sicherung über mit Leitungsrechten zugunsten der Netzgesellschaft Gütersloh zu belastenden Flächen in dem Bebauungsplan.

A3)

Während die Versorgung mit Strom und Wasser für jedes Gebäude sichergestellt wird, bestehen Überlegungen zumindest in bestimmten Bereichen des Plangebietes auf die Versorgung mit Gas ganz zu verzichten. Unterstützt wird diese Überlegung auch durch einen Beschluss der Stadt Gütersloh. Der sieht vor, dass die Energieversorgung von Neubaugebieten mit mehr als 20 Wohneinheiten auf Grundlage eines parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erstellenden Gutachtens festgelegt wird.

Anregung, dass die Ergebnisse des Gutachtens und die Entscheidung zur Energieversorgung des Plangebietes rechtzeitig mitzuteilen.

B3)

Der Anregung wird gefolgt.

Der Belang ist außerhalb des Bebauungsplanes zu verfolgen. Auswirkungen auf Festsetzungen und Regelungsinhalte des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Unabhängig von der Anerkennung eines Teilbereiches des Plangebietes als "Klimaschutzsiedlung" sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind nunmehr ausdrücklich Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich in die Planzeichenverordnung (PlanzV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Aufgrund dieser Regelung wird auf eine Festsetzung eines Standortes z.B. für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

Auf der Grundlage des § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) wird bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen:

„Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden.“

5. Stadt Gütersloh, Fachbereich Jugend und Bildung

A1)

Für den Bereich Schule:

Unter Berücksichtigung der abschnittweisen Realisierung würden sich, ausgehend vom Normalwert (3,5 Personen je Wohneinheit) pro Schuljahrgang rein rechnerisch folgende Schülerzahlen ergeben: $148 \text{ WE} \times 1,5 \text{ Kinder} = 222 \text{ Kinder}$: 18 Jahrgänge = 12 Kinder

Aufgrund der Nähe zur Schule kann davon ausgegangen werden, dass die Kinder aus dem genannten Baugebiet künftig die Grundschule Pavenstädt besuchen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die genannten rechnerischen Werte zumindest in einzelnen Jahren überschritten werden und tatsächlich mehr Schülerinnen und Schüler schulpflichtig werden.

Sollten sich die aktuell vom Einwohnermeldeamt vorliegenden Daten zur Schülerentwicklung und die rechnerische Größe für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler, die sich aus der Realisierung des Wohnbaugebietes ergeben werden, bestätigen, kann gesagt werden, dass die unterrichtliche Versorgung im Rahmen der bestehenden Dreizügigkeit der Schule sichergestellt werden kann, solange die Bandbreiten im Rahmen der Klassenbildungen nicht weiter herabgesetzt werden. Für den Fall, dass sich die Prognosedaten und / oder die oben genannte Zahl der rechnerisch ermittelten zusätzlichen Kinder tatsächlich auf einem höheren Niveau bewegen, könnte sich die Situation in dem einen oder anderen Jahrgang anders darstellen.

Für die Betreuungsmaßnahme des Offenen Ganztags ergibt sich demgegenüber ein anderes Bild. Die Teilnehmerzahl am Offenen Ganztage hat in den letzten Monaten einen unerwarteten Anstieg erfahren, so dass sich die Versorgung unter pädagogischen Gesichtspunkten schon jetzt als schwierig erweist. Es wird angenommen, dass die Schülerinnen und Schüler aus dem neuen Baugebiet künftig ebenfalls den Ganztage besuchen werden, wodurch es möglicherweise zu räumlichen Engpässen kommen kann, die ggf. Baubedürfnisse nach sich ziehen könnten.

B1)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend formuliert.

A2)

Für den Bereich Jugendhilfe:

Es entsteht ein rechnerischer Bedarf von bis zu max. ca. 23 Betreuungsplätzen für Kinder im Kindergartenalter; der Bedarf an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren wird planerisch mit max. 7 – 8 Plätzen angenommen. Diesen Annahmen beruhen auf der aktuellen Bedarfseinschätzung.

Im nahen Umfeld sind zurzeit zwei Kindertageseinrichtungen vorhanden; eine dritte in unmittelbarer Nähe wird neben der Grundschule Pavenstädt im B-Plan 180 A realisiert. Diese neue fünfgruppige Kindertageseinrichtung wird die angespannte Bedarfslage im Sozialraum Pavenstädt und dem gesamten Stadtgebiet entlasten.

Durch den Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ab dem 1. Lebensjahr ab dem 01.08.2013 und den damit verbundenen Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren können zurzeit Engpässe bei den Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Gütersloh auftreten. Ob die neuen Baumaßnahmen (in Pavenstädt und Avenwedde-Mitte) den Bedarf decken, kann noch nicht verlässlich prognostiziert werden, da der real abgefragte Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren noch nicht verlässlich absehbar ist und einer ansteigenden Dynamik unterliegt. Die Situation muss insgesamt beobachtet werden.

B2)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend formuliert.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit der Stellungnahme sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Lfd.	A =	Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B =	Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregung bzw. Stellungnahme

Es sind im Verfahren keine Anregungen, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit der Stellungnahme sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Lfd.	A =	Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B =	Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregung bzw. Stellungnahme

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

A1)

Hinweis, bei den Tiefbaumaßnahmen in dem Plangebiet die Belange der Deutsche Telekom Technik GmbH zur Verlegung der Telekommunikationslinien zu berücksichtigen und die Bauzeiten abzustimmen.

B1)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Tiefbau-Ausbauplanung berücksichtigt.

2. Kreis Gütersloh - Abteilung Gesundheit

A1)

Zu dem oben genannten Verfahren habe ich generell keine Bedenken.

Für die Wasserver- und entsorgung habe ich keinen Hinweis in der Begründung gefunden. Die Entwässerung über eine Trennkanalisation wäre zu begrüßen.

Vielleicht können für die Bauinteressierten, die beabsichtigen einen Brunnen zu teufen, folgende Hinweise in den B-Plan mit einfließen:

- Trinkwasseranlagen stehen unter besonderem Schutz. Für das Betreiben einer Trinkwasseranlage (Brunnen etc.) gilt u. a. die aktuelle Trinkwasser-Verordnung und diese ist zu beachten.

- Alle Trinkwasseranlagen müssen dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet werden.

Auch Änderungen einer bestehenden Anlage sind dem Gesundheitsamt zu melden.

Hierzu gehören auch die Änderung der Anzahl der versorgten Personen oder z. B. bauliche Änderungen des Brunnens. Daten zu dem Brunnen sind verbindlich und werden aktenkundig. Falsche Angaben können zu falschen Beratungen und/oder bei Störfällen zu unterlassenen Hilfestellungen führen.

- Das Verbinden verschiedener Versorgungssysteme / verschiedener Wässer (z. B. Brunnenwasser und Stadtwasser) ist verboten und mindestens eine Ordnungswidrigkeit.

- Gefördertes – zu Trinkwasserzwecken genutztes - Wasser ist regelmäßig von einem zertifizierten Labor untersuchen zu lassen. Turnus und Umfang der Untersuchung legt das zuständige Gesundheitsamt fest.

- Wird Wasser, in dem die chemischen und mikrobiologischen Grenzwerte der TrinkwV nicht eingehalten werden, an Dritte verteilt, ist dies eine Straftat. Zuständig für Trinkwasseranlagen im Kreis Gütersloh ist das Gesundheitsamt.

B1)

Der Anregung, Hinweise für interessierte Bauherrn, die einen Brunnen teufen möchten, in den B-Plan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan beinhaltet die städtebaurechtlich notwendigen Festsetzungen für das Plangebiet, sowie die Übernahmen von Vorschriften / Vorgaben anderer Planverfahren, soweit sie für den bauplanungsrechtlichen Inhalt des B-Planes notwendig sind.

Der B-Plan kann nicht mit Hinweisen überfrachtet werden, die nicht zu seinem eigentlichen Regelungsgehalt gehören.

In die Hinweise ist bereits eine generelle Formulierung zum Betreiben von Trinkwasseranlagen bzw. zur Trinkwasserverordnung enthalten.

Ausführungen zur Wasserentsorgung finden sich in der Begründung, ebenso wie die Ausführungen zur geplanten Anwendung der Trennkanalisation:

Nach § 55 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Konzept für die zukünftige Behandlung (z.B. Reinigung, Rückhaltung, Versickerung) des anfallenden Niederschlagswassers erstellt worden (Röver - Beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Juni 2012)

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Entwicklungsplanung, der Topographie und den Bodenverhältnissen im Plangebiet sind Varianten zur Niederschlagsentwässerung untersucht worden.

Im Endergebnis ergeben sich aus dem Konzept die notwendigen Geometrien und Flächenzuschnitte zur Aufnahme / Ableitung des Niederschlagswassers sowie Straßen- bzw.

Wegeparzellen, die die Plangrundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden.

Vorgaben für das Plankonzept leiten sich dabei aus den einschlägigen Richtlinien der DWA, den Vorgaben des Kreises Gütersloh und dem Planungsleitfaden "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" ab. Auf eine herkömmliche Ableitung des Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle ist im Plangebiet soweit möglich zu verzichten.

Es wurden geotechnische Untersuchungen zur Versickerung im Plangebiet durchgeführt (Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, November 2011). Hieraus ergab sich eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden unter Berücksichtigung des anstehenden Grundwassers. Durch Open-End-Tests im März 2012 wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Sandböden noch einmal dezidiert untersucht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage zur genauen Bemessung der Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Arbeitsblatt A 138 der DWA.

Der Abstand zum Grundwasserhorizont beträgt mindestens 1,00 m, der mittlere Kf-Wert ergibt gemäß der vorliegenden Untersuchung zu $1,45 \times 10^{-5}$ m/s.

Oberstes Ziel des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Landeswassergesetzes ortsnah, d.h. innerhalb des Plangebietes, zu versickern. Die im öffentlichen Raum entstehenden Versickerungsanlagen sind dabei möglichst naturnah zu gestalten, die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone.

Im Plangebiet wird zunächst zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücks- und Wegeflächen unterschieden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird entweder direkt über "die Schulter" parallel zum Verkehrsraum verlaufenden Versickerungsmulden oder -becken zugeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickert oder oberirdisch über Entwässerungsrinnen diesen Mulden bzw. Becken zugeleitet. Straßenabläufe und Regenwasserkanäle zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers sind nicht vorgesehen.

Die 1,50 - 2,50 m breiten Sickermulden besitzen dabei eine nutzbare Tiefe von ~0,20 m. Die Versickerungsbecken besitzen eine Tiefe von maximal 0,80 m, die nutzbare Tiefe beträgt hierbei aber maximal 0,35 m (bei einer Stauhöhe von >0,35 m springt ein Notüberlauf an). Die Böschungen werden im Sinne einer naturnahen Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen >1:2 angelegt.

Ein weiteres grundlegendes Element dieses Entwässerungskonzeptes bildet die Vernetzung der verschiedenen Versickerungsanlagen. Hierdurch wird eine größtmögliche Überstausicherheit des Gesamtsystems gewährleistet. Bei Erreichen der individuellen, maximalen Stauhöhe der Versickerungsanlage wird anfallendes Wasser über einen Notüberlauf an die nächste Anlage weitergegeben. "Letzte Instanz" bietet hier das im Südosten des Erschließungsgebietes geplante Versickerungsbecken. Reicht auch das hier zur Verfügung stehende Volumen nicht mehr aus, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, so wird bei Überschreiten der maximalen Stauhöhe ein Notüberlauf zu einem vorhandenen Regenwassersammler in der Thomas-Morus-Straße aktiviert.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Wasser ist dezentral auf den jeweiligen Flächen zu versickern. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh sind dabei folgende Bedingungen zu beachten:

- Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Versickerungsmulden oder Rigolen zu versickern.
- Auf Wegeflächen und Zufahrtsflächen anfallendes Wasser ist entweder direkt über versickerungsfähige Flächenbeläge oder Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) zu versickern; eine Versickerung über Rigolen scheidet hier aus.

Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers über Zisternen o.ä. ist zusätzlich denkbar.

Für die privaten, dezentralen Versickerungsanlagen ist gleichfalls ein Notüberlauf vorzusehen. Hier wird im vorliegenden Entwässerungskonzept in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Grundstückes in zwei Formen eines Notüberlaufes unterschieden:

- Für die am äußeren Rand der Bebauung liegenden Grundstücke (Randlage) werden in den umlaufenden Grünbereichen Mulden zur Aufnahme der im Notfall anfallenden Wassermengen angelegt. Auch diese Mulden werden im Sinne der oben beschriebenen Vernetzung mit den übrigen Versickerungsanlagen verbunden.
- Für die im zentralen Bereich liegenden Grundstücke (Zentrallage), die nicht direkt an geplante Mulden grenzen, sind Regenwasserleitungen im öffentlichen Bereich mit Anschluss an die tiefer liegenden Versickerungsbecken vorzusehen.

Die Festsetzung der oben beschriebenen Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Das Versickerungsgebot für Niederschlagswasser wird mit dem vorgelegten Entsorgungskonzept erfüllt.

3. Kreis Gütersloh - Untere Wasserbehörde

A1)

Hinweis: Für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist bei der Unteren Wasserbehörde vor der Bebauung des Plangebietes die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

B1)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Tiefbau-Ausbauplanung berücksichtigt.

4. Stadt Gütersloh - FB Jugend und Bildung

A1)

Im Plangebiet sind nach Auskunft des Fachbereiches 61 bis zu max. ca. 123 Wohneinheiten vorgesehen.

Für den Bereich der Schule gilt:

Unter Berücksichtigung der abschnittweisen Realisierung würden sich, ausgehend vom Normalwert (3,5 Personen je Wohneinheit) pro Schuljahrgang rein rechnerisch folgende Schülerzahlen ergeben:

$123 \text{ WE} \times 1,5 \text{ Kinder} = 185 \text{ Kinder} : 18 \text{ Jahrgänge} = 10 \text{ Kinder}$

Aufgrund der Nähe zur Schule kann davon ausgegangen werden, dass die Kinder aus dem genannten Baugebiet künftig die Grundschule Pavenstädt besuchen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die genannten rechnerischen Werte zumindest in einzelnen Jahren überschritten werden und tatsächlich mehr Schülerinnen und Schüler schulpflichtig werden.

Sollten sich die aktuell vom Einwohnermeldeamt vorliegenden Daten zur Schülerentwicklung und die rechnerische Größe für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler, die sich aus der Realisierung des Wohnbaugebietes ergeben werden, bestätigen, kann gesagt werden, dass die unterrichtliche Versorgung im Rahmen der bestehenden Dreizügigkeit der Schule sichergestellt werden kann, solange die Bandbreiten im Rahmen der Klassenbildungen nicht weiter herabgesetzt werden. Für den Fall, dass sich die Prognosedaten und/oder die oben genannte Zahl der rechnerisch ermittelten zusätzlichen Kinder tatsächlich auf einem höheren Niveau bewegen, könnte sich die Situation in dem einen oder anderen Jahrgang anders darstellen.

Für die Betreuungsmaßnahme des Offenen Ganztags ergibt sich demgegenüber ein anderes Bild. Die Teilnehmerzahl am Offenen Ganztage hat in den letzten Monaten einen unerwarteten Anstieg erfahren, so dass sich die Versorgung unter pädagogischen Gesichtspunkten schon jetzt als schwierig erweist. Es wird angenommen, dass die Schülerinnen und Schüler aus dem neuen Baugebiet künftig ebenfalls den Ganztage besuchen werden, wodurch es möglicherweise zu räumlichen Engpässen kommen kann, die ggf. Baubedürfnisse nach sich ziehen könnten.

Für den Bereich der Jugendhilfe gilt:

Es entsteht ein rechnerischer Bedarf von bis zu max. ca. 19 Betreuungsplätzen für Kinder im Kindergartenalter; der Bedarf an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren wird planerisch mit max. 6 – 7 Plätzen angenommen. Diesen Annahmen beruhen auf der aktuellen Bedarfseinschätzung.

Im nahen Umfeld sind zurzeit zwei Kindertageseinrichtungen vorhanden; eine dritte in unmittelbarer Nähe wird neben der Grundschule Pavenstädt im B-Plan 180 A realisiert. Diese neue fünfgruppige Kindertageseinrichtung wird die angespannte Bedarfslage im Sozialraum Pavenstädt und dem gesamten Stadtgebiet entlasten.

Durch den Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ab dem 1. Lebensjahr ab dem 01.08.2013 und den damit verbundenen Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren können zurzeit Engpässe bei den Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Gütersloh auftreten. Ob die neuen Baumaßnahmen (in Pavenstädt und Avenwedde-Mitte) den Bedarf decken, kann noch nicht verlässlich prognostiziert werden, da der real abgefragte Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren noch nicht verlässlich absehbar ist und einer ansteigenden Dynamik unterliegt. Die Situation muss insgesamt beobachtet werden.

B1)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der betroffenen Grundstückseigentümer angeregt, 3 der festgesetzten Gehölze im Bereich südlich der Randbebauung des Platzes im Südosten des Plangebietes an der Thomas-Morus-Straße zu entfernen. Hierzu ist eine erneute Offenlage mit verkürzter Beteiligung der Betroffenen und des Kreises Gütersloh gemäß § 4a (3) 4 BauGB in der Zeit vom 13.05. 2013 bis 27.05.2013 (einschließlich) erfolgt.

Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit der Stellungnahme sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Lfd.	A =	Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B =	Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregung bzw. Stellungnahme

Es sind im Verfahren keine Anregungen, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit der Stellungnahme sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Lfd.	A =	Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B =	Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregung bzw. Stellungnahme

Es sind im Verfahren keine Anregungen, Äußerungen und Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden.

**Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“
Planänderungen gegenüber der letzten Beratung im Planungsausschuss**

Gegenstand	Planungs- stand Entwurfsbe- schluss	Planungsstand Satzungsbeschluss	Bemerkun- gen
Planzeichnung		Wegfall der Festsetzung von drei zu erhaltenden Bäumen im Südosten des Plangebietes	
Textliche Fest- setzung 2.2 Grundflächen- zahl und Ge- schossflächen- zahl	Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EE-WärmeG vorgenommen werden.	Entfällt ersatzlos	Die getroffene Regelung besteht nach BauGB für "Maßnahmen an bestehenden Gebäuden". Da im Plangebiet aber ausschließlich die Errichtung von Neubebauung möglich ist, greift die Regelung hier nicht.
Textliche Fest- setzung 6. Anschluss der Baugrundstücke		Der Zugang- Abgang der westlich der Thomas-Morus-Straße gelegenen Grundstücke zur Thomas-Morus-Straße ist uneingeschränkt möglich.	Ergänzung
Textliche Fest- setzung 10. Ausgleichsflä- che	Bereits erfolgte Umwandlung einer Ackerfläche in eine waldartige Fläche / Feldgehölz	Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln	Redaktionelle Überarbeitung

Gegenstand	Planungs- stand Entwurfsbe- schluss	Planungsstand Satzungsbeschluss	Bemerkun- gen														
		<p>Zur Refinanzierung des Ausgleiches nach § 135 a (2) BauGB der durch die Wohnbebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe werden im Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ Ausgleichsflächen folgendermaßen zugeordnet :</p> <table border="1" data-bbox="655 562 1182 831"> <tr> <td>Verkehrsfläche 1</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche 2</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche 3</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche 4</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche 5</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche 6</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche 7</td> <td>23%</td> </tr> </table> <p>Die Lage der Verkehrs-Flächen sind der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die innerhalb des Wohngebietes liegenden Grünflächen/ Versickerungsmulden werden den Wohnbaugrundstücken zugeordnet.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Fläche wird die Zuordnung der für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 1371 auf den Teilbereich verdeutlicht: (Übersichtskarte der Ausgleichsfläche)</p>	Verkehrsfläche 1	13%	Verkehrsfläche 2	10%	Verkehrsfläche 3	29%	Verkehrsfläche 4	17%	Verkehrsfläche 5	8%	Verkehrsfläche 6	0%	Verkehrsfläche 7	23%	Ergänzung
Verkehrsfläche 1	13%																
Verkehrsfläche 2	10%																
Verkehrsfläche 3	29%																
Verkehrsfläche 4	17%																
Verkehrsfläche 5	8%																
Verkehrsfläche 6	0%																
Verkehrsfläche 7	23%																
Begründung			Fortschreibung und Anpassung														

Planzeichnung - Satzung



Flur 1



Auf dem Stempel

Auf dem Stempel

1184

Kreispolizei

Kreisverwaltung Gttersloh

Thomas-Morus-Strae

Siedlungsstrae

Siedlungsstrae

Märkerstraße

Zeichenerklärung

Bebauungsplan Nr. 180 B "Auf dem Stempel"

A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 1 - 23 BauNVO

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet			
(Beispiel:)	Art der baulichen Nutzung	WA	E 2WE D 1WE	max. Wohneinheiten
	Zahl der Vollgeschosse	II		Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4		Geschossflächenzahl (GFZ)
	Dachform	SD	TH 4,30m	Traufhöhe
	Dachneigung	45°	FH 10,00m	Firsthöhe / Gebäudehöhe

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- E 2WE max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- D 1WE max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte
- R 1WE max. 1 Wohneinheit pro Hausgruppeneinheit (Reihenhauseinheit)

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
- z.B. TH4,30m Traufhöhe als Höchstmaß
- z.B. FH10,00m Firsthöhe als Höchstmaß
- z.B. GH10,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- verbindliche Hauptfirstrichtung für die Hauptbaukörper

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zu- und Abgang

Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Fuß- und Radweg nachrichtlich



Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB



Zweckbestimmung: Elektrizität

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB



Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

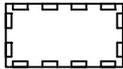
RRB

Zweckbestimmung: offenes Regenwasserrückhaltebecken



Zweckbestimmung: offene Muldenentwässerung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken



anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)



zu erhaltender Baum

Sonstige Darstellungen und Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten



Sichtflächen (siehe D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt)

Gestalterische Festsetzungen

SD

Satteldach

FD

Flachdach



Vorschlag Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142).

B. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende
- Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhen der Straßenverkehrsflächen sind dem Beiplan des Büros Röver Ingenieur GmbH zu entnehmen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen bzw. für die Gebäudehöhe durch den obersten Punkt der Dachhaut / Abschluss der Attika gebildet.

Das 3. Vollgeschoss muss an wenigstens zwei Seiten einen Rücksprung von mindestens 1,50 m zu dem darunterliegenden Geschoss haben.

2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Als maximal zulässige Grundfläche wird die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche und in den WA-Gebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,2 sowie in der Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Für die Gemeinbedarfsfläche und den darin zu errichtenden baulichen Anlagen wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Maßgabe einer Zulässigkeit der Baukörperlänge von über 50,00 m festgesetzt. Im Bereich des Kreishauses wird zudem geregelt, dass hier ohne einen Grenzabstand gebaut werden kann, um einen direkten Anbau an das südlich des Geltungsbereiches liegende Kreishaus unmittelbar zu ermöglichen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7,50 m² zulässig.

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen sowie in der Verlängerung der zur Erschließung der Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

Auf den Baugrundstücken mit der Zulässigkeit von Stellplätzen auf den besonders ausgewiesenen Flächen sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig, wenn sie in den seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenbegrenzungslinie, jedoch nur mit einem Abstand von mindestens 0,50 m, der mit einer Heckenbepflanzung versehen werden muss, und einer maximalen Länge von 9,00 m errichtet werden.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus (E) auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte (D) bzw. beim Reihenhaus (R) innerhalb der Hausgruppe auf eine Wohnung beschränkt.

(Es gilt der Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen.)

6. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten und der Anschluss von Baugrundstücken und anderen Flächen an die Verkehrsflächen sind im Bereich der festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: - Anpflanzung von Hecken) unzulässig. Grundstücksein- und ausfahrten sind ausschließlich außerhalb dieser Fläche zulässig. Pro Baugrundstück ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

In den WA-Gebieten ist bei veränderter Grundstückseinteilung eine Unterbrechung der festgesetzten Heckenpflanzung für Ein- und Ausfahrten bis maximal 3,00 m zulässig.

Der Zu- / Abgang der westlich der Thomas-Morus-Straße gelegenen Grundstücke zur Thomas-Morus-Straße ist uneingeschränkt möglich.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Der Ersatz für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh auf der unten dargestellten Übersichtskarte festgesetzt.

Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gemäß § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Hecken (Einfriedungen) sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe auch unter C. Baugestalterische Festsetzungen Pkt. 4) in einer Höhe von 1,30 m (an öffentlichen Verkehrsflächen) bis 1,80 m (an öffentlichen Grünflächen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB

10.1 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen (z. B. Flutlichtbaustellenbeleuchtung) einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.

Vermeidungsmaßnahmen für die planungsrelevanten Vogelarten

Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.

10.2 Ausgleichsfläche

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist eine externe Kompensationsfläche erforderlich.

Eingriffsgrundstück / Zuordnung der Ausgleichsfläche:

Alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen

Ausgleichsfläche:

Sammel-Ausgleichsfläche "Schlingbreite" der Stadt Gütersloh, Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 1371 tlw., 2.565 m² (KG_5852_007)

Maßnahme:

Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln.

Zur Refinanzierung des Ausgleiches nach § 135a (2) BauGB der durch die Wohnbebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe werden im Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ Ausgleichsflächen folgendermaßen zugeordnet:

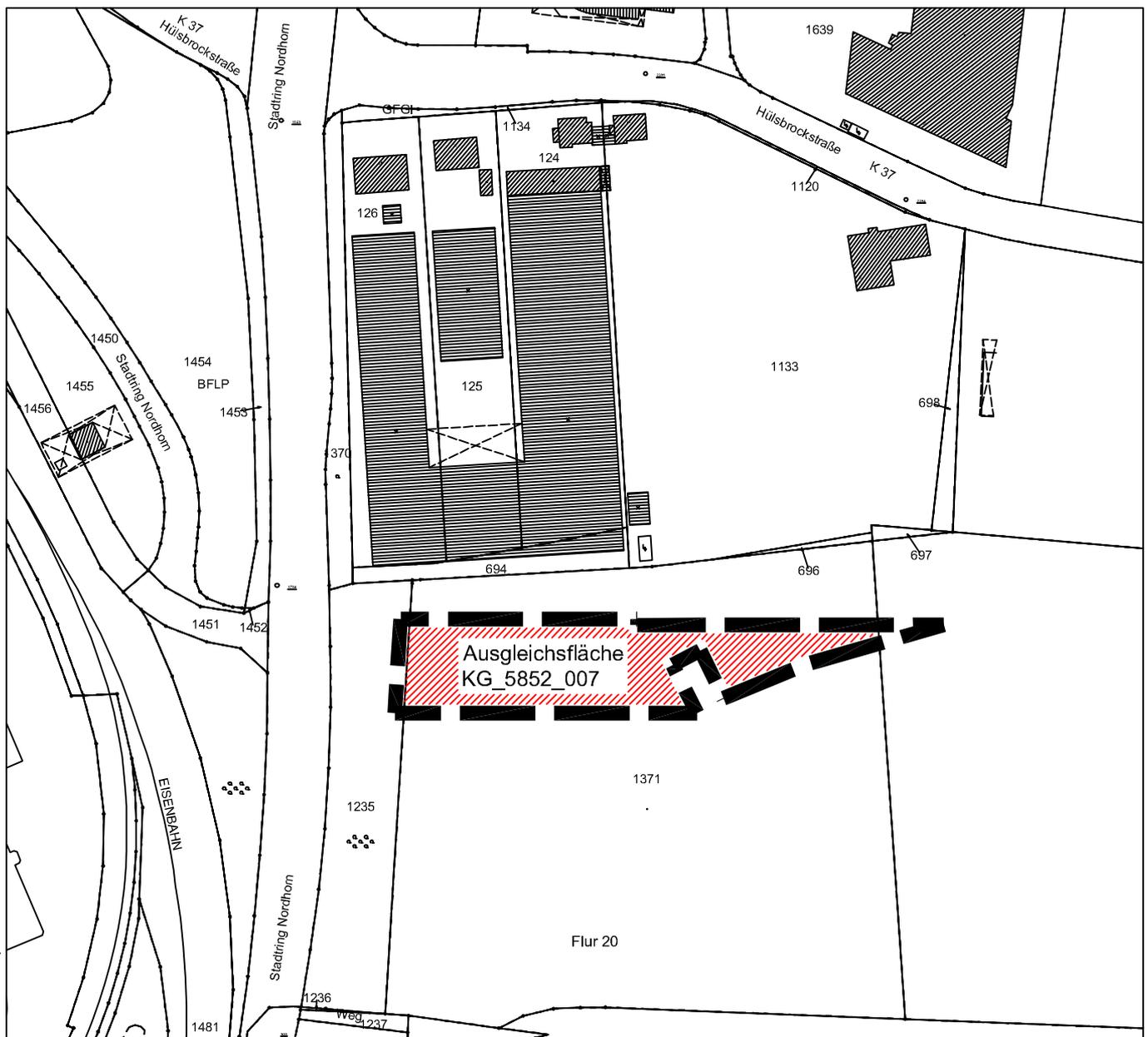
Verkehrsfläche 1	13%
Verkehrsfläche 2	10%
Verkehrsfläche 3	29%
Verkehrsfläche 4	17%
Verkehrsfläche 5	8%
Verkehrsfläche 6	0%
Verkehrsfläche 7	23%

Die Lage der Verkehrs-Flächen sind der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die innerhalb des Wohngebietes liegenden Grünflächen / Versickerungsmulden werden den Wohnbaugrundstücken zugeordnet.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Fläche wird die Zuordnung der für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 1371 auf den Teilbereich verdeutlicht:

Übersichtskarte der Ausgleichsfläche



C. Baugestalterische Festsetzungen

1. Gestaltung der Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind nur mit Putz auszuführen. Putze und geschlämmtes Mauerwerk sind nur in hellen Farben zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind davon abweichende Materialien zulässig.

2. Gestalterische Einheit

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Sockel-, Trauf-, First-, Gebäudehöhe, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen.

3. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten / Dacheindeckung

- a) Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig, Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachhaut).
Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig; im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
Giebel parallel zur Hauptfirstrichtung sind bis zu einer Breite von maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Summe der vorgenannten Giebel und der Dachgauben darf dabei insgesamt 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Dachauf- / vorbauten und Ortgang muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.
Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
- c) Als Dacheindeckung sind für die geneigten Hauptdächer nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.
- d) Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen allgemein zulässig. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe um 1,00 m ist dafür zulässig.
Photovoltaikanlagen müssen auf Flachdächern von der Gebäudekante / Dachkante
- straßenseitig einen Abstand von mindestens 1,50 m sowie
- an den straßenabgewandten Seiten einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4. Einfriedungen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Einfriedungen sind heckenartig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Verbindlich vorgegebene Arten sind hierfür:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*) - Hainbuche (*Carpinus betulus* var.)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) - Feldahorn (*Acer campestre*)

Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern) in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß-/ Radwegen mindestens 0,50 m betragen muss.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

5. Werbeanlagen

Allgemeines Wohngebiet

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung nur an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand hin bis zur Höhe der Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch 4,00 m über Erdgeschossfertigfußboden angebracht werden.

Die Gesamthöhe / -breite darf dabei 60 cm / 1,00 m, die Schrifthöhe 50 cm nicht überschreiten. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von 1,00 m einhalten.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Gütersloh oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baugrubenaushub

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der Stadt Gütersloh und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Abbruch baulicher Anlagen

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Trinkwasseranlagen

Für das Betreiben einer Trinkwasseranlage (Brunnen etc.) gilt u.a. die aktuelle Trinkwasser-Verordnung und diese ist zu beachten. Neubetrieb oder Veränderungen von bestehenden Trinkwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh zu melden.

Sichtflächen

Die innerhalb der Sichtflächen liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Geländeoberkante ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Stadt Gütersloh

Stadtteil Pavenstädt

Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. 180 B
„Auf dem Stempel“

Begründung

SATZUNG

Teil A:

**Allgemeine Ziele und Zwecke sowie
wesentliche Auswirkungen der Planung**

Verfasser / Bauleitplanung:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh

Inhaltsübersicht

Begründung - Teil A

gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 B "Auf dem Stempel" der Stadt Gütersloh

Stand:

SATZUNG gemäß § 10 (1) BauGB

	Seite
I <u>Anlass und Ziel der Planung</u>	4
II <u>Verfahren</u>	5
III <u>Lage und Größe des Plangebietes</u>	6
IV <u>Planungsvorgaben</u>	6
IV.1 Regionalplan	6
IV.2 Flächennutzungsplan	6
IV.3 Bebauungspläne	7
V <u>Derzeitige Situation</u>	7
VI. <u>Planung</u>	8
VI.1. Städtebauliche Konzeption und Erschließung	8
VI.2 Klimaschutzsiedlung	9
VI.3 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	11
VI.3.1 Art der baulichen Nutzung	11
VI.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	11
VI.3.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (5) BauGB	12
VI.3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
VI.3.2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	12
VI.3.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (5) BauGB	13
VI.3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr gemäß § 9 (1) Ziffer 11, Ziffer 22 BauGB	14
VI.3.4 Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB	14
VI.3.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB	14

VII	<u>Auswirkungen der Planung</u>	16
VII.1	Belange der Umwelt	16
VII.1.1	Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes	17
VII.1.2	Belange des Immissionsschutzes	19
VII.1.3	Belange des Boden- und Wasserschutzes	19
VII.1.4	Belange des Klimaschutzes	20
VII.2	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	21
VII.3	Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	21
VIII	<u>Kosten</u>	22

Berücksichtigte Fachgutachten / Fachplanungen:

Städtebauliche Entwicklungsplanung „Pavenstädt“, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld-Sennestadt, Dezember 2009

Konzept für die zukünftige Behandlung (z.B. Reinigung, Rückhaltung, Versickerung) des anfallenden Niederschlagswassers, Röver - Beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Juni 2012

Grünplanerische Konzeption und Freiflächenplanung, Claudia Ermshausen – Landschaftsarchitektur, Werther, Mai 2012

Artenschutzfachbeitrag, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Mai 2013

Begründung Teil B: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Mai 2013

Begründung - Teil A

gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 B "Auf dem Stempel" der Stadt Gütersloh

I Anlass und Ziel der Planung

Für einen Teilbereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße ist die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Pavenstädt zum Zwecke der Wohnbebauung und die potentielle Erweiterung und Berücksichtigung von Flächen des Kreishauses bauplanungsrechtlich vorzusehen.

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Gütersloh und hier im Ortsteil Pavenstädt. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Im Dezember 2009 wurde das Büro Drees & Huesmann Planer, Bielefeld-Sennestadt mit der Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ in Gütersloh von der Stadt Gütersloh beauftragt. Aufgabe der Planung war:

- die Findung eines Standortes im Plangebiet für den SB-Markt, der in der Sitzung des Planungsausschusses vom 12.06.2008 beschlossen wurde,
- die städtebauliche Neuordnung im Eingangsbereich der Heilig-Geist-Kirche,
- die Entwicklung einer Lösung zur Wohnbauentwicklung entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020),
- die Schaffung von Angeboten unterschiedlicher Wohnformen,
- die Darstellung aufeinander folgender Entwicklungsabschnitte,
- die Arrondierung des Fuß- und Radwegenetzes,
- die Verknüpfung / Vernetzung der vorhandenen und der geplanten Grünstrukturen,
- die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ berücksichtigte die maximale Darstellung von Wohnbauflächen auf der Grundlage der Wohnbauflächendarstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh und umfasste damit eine größere Fläche als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 B nunmehr umfasst.

Mit dieser städtebaulichen Entwicklungsplanung liegt somit ein von der Stadt Gütersloh beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine von ihr beschlossene städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Satz 1 BauGB u.a. insbesondere bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Nutzungen zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

II Verfahren

Das Planverfahren erfolgte in einem sog. Vollverfahren.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.10.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ gefasst.

Der hierfür relevante Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine Fläche, die als erster Bauabschnitt aus der vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ abgeleitet wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Beschluss des Planungsausschusses am 15.02.2012 nach Westen erweitert worden, da im Bereich südlich des Pavenstädter Weges der dortige Grundstückseigentümer die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung beabsichtigt.

Diese Klimaschutzsiedlung soll aus Eigenheimen bestehen und so ein bisher nicht vorhandenes Angebot in der Stadt Gütersloh schaffen.

Für einen Teilbereich dieses Plangebietes (nördlich des Pavenstädter Weges) wurde das Verfahren getrennt weitergeführt. Dieser Teilbereich hat die Bezeichnung 180A „Kindertagesstätte Pavenstädt“.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2012 bis 20.07.2012 (einschließlich).

Von einer Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen, da diese bereits zuvor am 14. September 2010 auf der Grundlage der städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ durch eine Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) Satz 1 Ziffer 2 BauGB erfolgt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Beschluss des Planungsausschusses am 21.02.2013 im Westen reduziert worden. Dieser Teilbereich für die Planung des geplanten Standortes des Nahversorgers sowie der geplanten Parkpalette für das Kreishaus mit der nördlich anschließend geplanten Baureihe der Einzelhausbebauung ist als Bebauungsplan mit der Bezeichnung 180 C als getrenntes fortgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.04.2013 bis 10.05.2013 (einschließlich). Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der betroffenen Grundstückseigentümer angeregt, 3 der festgesetzten Gehölze im Bereich südlich der Randbebauung des Platzes im Südosten des Plangebietes an der Thomas-Morus-Straße zu entfernen. Hierzu ist eine erneute Offenlage mit verkürzter Beteiligung der Betroffenen und des Kreises Gütersloh gemäß § 4a (3) 4 BauGB in der Zeit vom 13.05.2013 bis 27.05.2013 (einschließlich) erfolgt.

III Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Gütersloh, Flur 1 und 2. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die bestehenden Straßenzüge von dem Pavenstädter Weg und der Thomas-Morus-Straße begrenzt. Nach Süden grenzt es an die Flächen des Kreishauses Gütersloh in etwa bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 1286 und von dort im Westen über das Flurstück 1289 rechtwinklig zur Pavenstädter Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,7 ha und umfasst die Flurstücke 317 tlv., 863 tlv., 864, 886 tlv., 1226 tlv., 1232, 1233 tlv., 1286 tlv., 1287, 1288 und 1289 tlv..

IV Planungsvorgaben

IV.1 Regionalplan

In dem Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold ist das Plangebiet mit den östlich und südlich anschließenden Siedlungsflächen ebenso wie die nördlich und westlich anschließenden Freiflächen als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt.

IV.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh sind für das Plangebiet bzw. dessen unmittelbaren Umfeld Wohnbauflächen östlich und westlich der Straße "Auf dem Stempel" und nördlich des Pavenstädter Weges dargestellt.

Gemeinbedarfsflächen sind dargestellt:

- nördlich des Pavenstädter Weges (vorh. Grundschule und geplante Kindertagesstätte),
- nördlich der Herzebrocker Straße zwischen den Straßen "Thomas-Morus-Straße" und "Auf dem Stempel" (Kreishaus, Polizei) und
- östlich der Thomas-Morus-Straße der Bereich der Heilig-Geist-Kirche und des vorhandenen Kindergartens.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

IV.3 Bebauungspläne

Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 229 betroffen. Aus diesen Bebauungsplänen werden aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges Teilflächen in den Bebauungsplan Nr. 180 B integriert. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 42 handelt es sich um die Straßenverkehrsfläche der Thomas-Morus-Straße und im Fall des Bebauungsplanes Nr. 229 um festgesetzte Flächen für den Gemeinbedarf (Kreisverwaltung / Finanzverwaltung). Die Flächen werden einerseits so nicht mehr für diese Zwecke benötigt und andererseits ist hier eine Neuordnung der Flächen im Übergang zu der geplanten Wohnbaufläche sinnvoll.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 180 B werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 229 in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 180 B ersetzt.

Nördlich des Pavenstädter Weges befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 180 A „Auf dem Stempel - Kita Pavenstädt“ (Gemarkung Gütersloh, Flur 2, südlicher Teil des Flurstückes 867) außerhalb des Plangebietes. Mit dem Bebauungsplan ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Kindertagesstätte östlich des Grundschulstandortes erreicht worden. Für den Standort der Kindertagesstätte erfolgt die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB.

V Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt leicht von Norden nach Süden ab, im Allgemeinen liegt es zwischen ca. 71,0 bis 71,6 m über NN. Die umliegenden Straßen weisen Höhen von 71,5 bis 72,0 m über NN auf.

Bei den unbebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftliche Nutzungen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind von Wohnnutzung bestimmt. Bei der Wohnbebauung handelt es sich hauptsächlich um ein- bis zweigeschossige Gebäude in Form einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Vereinzelt sind auch dreigeschossige Gebäude (3. Vollgeschoss im Dachgeschoss) im Bereich des östlichen Pavenstädter Weges vorhanden. Größerer zusammenhängender Geschosswohnungsbau ist östlich des Grenzweges und im südwestlichen Kreuzungsbereich Herzebrocker Straße / Westring zu finden.

Die nördlich des Plangebietes liegende Hofstelle wird als Gartenbaubetrieb (Gartenhof) genutzt. Außerhalb des Plangebietes liegen Kötterhöfe, die dem "landwirtschaftlichen Wohnen" mit vereinzelter Freizeitpferdehaltung dienen. Eine Tierhaltung im landwirtschaftlichen Sinne, die Geruchsemissionen verursacht, ist nicht vorhanden. Das den entsprechenden Gehöften zugeordnete Ackerland wird derzeit bewirtschaftet.

Einzelhandel und Dienstleistungen sind punktuell vorhanden. Eine höhere Konzentration von Mischnutzungen ist in der östlichen Herzebrocker Straße innerhalb des Ringes Richtung Innenstadt zu beobachten.

Die Gemeinbedarfsflächen sind für Verwaltungs-, Bildungs-, kirchliche und soziale Zwecke bestimmt.

Im Süden wird der Planungsraum durch die Standorte der Kreisverwaltung und der Polizei geprägt.

Der vorhandene Raum am Siedlungsrand Pavenstädts wird durch folgende Elemente geprägt:

- die Heilig-Geist-Kirche mit ihrem Turm als weithin sichtbare städtebauliche Dominante,
- das Kreishaus und die Polizei als stark raumwirksame, großkörnige Bauten mit großer horizontaler Ausdehnung,
- das parkartig und öffentlich zugänglich gestaltete Umfeld des Kreishauses,
- die längs der Thomas-Morus-Straße angepflanzten jungen Bäume,
- die einzelstehende Hofstelle mit altem Baumbestand westlich der Straße "Auf dem Stempel",
- die als Raumkante wirksame Reihe alter Bäume am Pavenstädter Weg,
- der alte Baumbestand im Umfeld des "Gartenhofes" mit ebenfalls starker Raumwirkung sowie
- die Baumreihe westlich der Grundschule, die bis zur Eingrünung des Gehöftes nördlich davon führt.

Der Pavenstädter Weg ist heute schon durch die vorhandene Verkehrsbelastung (Verkehr der Grundschule und des Gartenmarktes) und des Ausbaustandards (kombinierter Fuß- und Radweg, punktuelle Fahrbahneinengung) in seiner Erschließungsfunktion stark beeinträchtigt.

Die Thomas-Morus-Straße ist als Spielstraße ausgewiesen, dient der Erschließung für die Kita der Heilig-Geist Gemeinde und bildet die Hauptradwegeverbindung von dem südlichen Siedlungsbereich zur Grundschule am Pavenstädter Weg.

Der Einmündungsbereich Herzebrocker Straße / Auf dem Stempel ist bis zu den provisorisch hergerichteten Stellplätzen der Polizei bereits ausgebaut. Im weiteren Verlauf bis zum Pavenstädter Weg ist nur die Fahrbahn asphaltiert. Die Herzebrocker Straße weist sowohl eine Rechts- wie auch eine Linksabbiegespur auf.

VI Planung

VI.1 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Eine wesentliche Idee der städtebaulichen Konzeption, welche sich bereits in der städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ findet, ist die Schaffung einer zentralen Grünfläche. Diese erlaubt die Blickbeziehung zwischen Heilig-Geist-Kirche im Osten und der freien Landschaft im Westen und verknüpft die vorhandenen mit den geplanten Grünstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld. Hierdurch wird eine stärkere Verknüpfung der Grünstrukturen erreicht und der Landschaftsraum kann deutlicher in den Siedlungsraum einbezogen werden.

Die zentrale Ost-West-gerichtete Grünfläche ist dabei sowohl trennendes wie auch verbindendes Element zwischen den baulichen Großstrukturen des Kreishauses und der Polizei sowie der im Norden angrenzenden neuen Wohnbebauung.

Gleichzeitig können hier Angebote für Spielplätze, Begegnungsflächen mit Aufenthaltsqualität, die der Kommunikation dienen, geschaffen werden bzw. Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen werden.

Die Haupteinschließung erfolgt von der Planstraße, die von der Thomas-Morus-Straße abzweigt. Der Pavenstädter Weg sowie die Thomas-Morus-Straße ergänzen die äußere Erschließung. Das Quartier zwischen dem Pavenstädter Weg und dem zentralen Grünzug wird durch eine Ringerschließung an die Thomas-Morus-Straße angeschlossen. Im Westen des Plangebietes erfolgt eine Sticherschließung mit Anbindung an die Straße „Auf dem Stempel“.

Der zwischen der Grundschule und der zukünftigen Kindertagesstätte bzw. dem Gartenhof nördlich der Pavenstädter Straße verlaufende Fuß- und Radweg wird nach Süden innerhalb einer Grünzone in Richtung Westen verlängert und mit dem übrigen Fuß- und Radwegenetz verknüpft.

Die Wegeverbindung in Richtung Norden, aus dem Plangebiet heraus, stellt die einzige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem nordöstlichen Siedlungsbereich in Richtung Grenzweg dar. Die deutliche Herausstellung dieser für den nicht-motorisierten Verkehr zur Verfügung stehenden Verbindung innerhalb des Grünzuges (am westlichen Rand des Plangebietes) ist daher deutlich städtebaulich herauszustellen.

Bei der neuen Wohnbebauung handelt es sich um zwei- bis teilweise dreigeschossige Gebäude, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen:

- Schaffung von Angeboten für barrierefreies Service- und Mehrgenerationenwohnen um einen öffentlichen Platz gruppiert im Bereich der Heilig-Geist-Kirche,
- Angebote für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser.

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229 berücksichtigt das städtebauliche Konzept weiterhin eine Erweiterungsmöglichkeit des Kreishauses nach Norden.

VI.2 Klimaschutzsiedlung

Die geplante Klimaschutzsiedlung bildet einen ca. 1,27 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ im Nordwesten des Geltungsbereiches.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei zusätzlich an folgenden Kriterien:

- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien durch eine konsequente Südausrichtung der Gebäude,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge und Aufnahme der vorhandenen Anbindungen,
- Erweiterung einer bestehenden Siedlungsstruktur durch ein neues Quartier,
- Fußwegeverbindungen durch die Quartiere mit Fuß- und Radwegen und Anbindung an das Umfeld des Plangebietes mit dem Ziel der Vermeidung von motorisiertem Verkehr,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume im angrenzenden Siedlungsbereich als Bestandteil der Bauleitplanung,
- Naturnahes Entwässerungskonzept, die Regenwasserversickerung erfolgt über ein Muldensystem und belebte Bodenzone in den Untergrund.

Energieeffiziente Prinzipien werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hierzu gehören u.a.:

- die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit der maximalen Gebäudehöhe von 6,30 m in Abhängigkeit zu den Abständen der überbaubaren Flächen untereinander (weitgehende Vermeidung von Verschattung),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren und der passiven Energienutzung durch entsprechende Gebäudestellung.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Angebot für mindestens 20 Baugrundstücke bei ausschließlicher Einzelhausbebauung und maximal 28 Baugrundstücke bei Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude ist durch die zu treffenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe, dass solarenergetische Aspekte berücksichtigt werden. Damit wird eine optimale Solarenergienutzung ermöglicht. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Kriterien, die für eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Landes NRW maßgeblich sind.

Die Aufnahme in das Programm ist durch die Auswahlkommission bei der EnergieAgentur.NRW am 21.06.2012 erfolgt.

Die Klimaschutzsiedlung soll insgesamt umweltorientiert entwickelt werden und aus baugestalterischer sowie stadträumlicher Sicht ein ablesbares Quartier bilden.

Mit der Entwicklung einer solchen Siedlung kann auch den Anforderungen des Baugesetzbuches an die kommunalen Bauleitpläne, den Klimaschutz, insbesondere durch eine klimagerechte Stadtentwicklung, zu fördern, nachgekommen werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes wird über die Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung der Umfang von baulichen Maßnahmen des künftigen Heizwärmebedarfes der Gebäude innerhalb des Plangebietes (z.B. verbesserter Wärmeschutz eines Gebäudes über die Anforderungen der EnEV hinaus) durch eine energiegerechte städtebauliche Lösungen günstig beeinflusst.

Zur Senkung des Heizwärmebedarfes als maßgebliche Zielgröße sind hier zwei Aspekte zu berücksichtigen:

Das Verlustminimierungsprinzip versucht, die Wärmeverluste durch kompakte Baukörper und hohen Wärmeschutz zu minimieren.

Das Gewinnmaximierungsprinzip setzt über eine Maximierung der nach Süden ausgerichteten Fassadenanteile und damit Fensterflächen auf möglichst hohe solare Gewinne.

Es ist eine Kombination der beiden Prinzipien anzustreben und notwendig.

Die notwendige Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas kann durch die örtlich tätigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Im Vorfeld der Erstellung eines Energiekonzeptes für die Siedlung wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Firma SMART ET GmbH erstellt, bei der die Nutzung von Wärme des Abwasserkanals im Pavenstädter Weg überprüft wurde. Als wesentliches Ergebnis wird darin zusammenfassend festgestellt, dass in den zwei ausgewählten Haltungen im Pavenstädter Weg eine Abwasserwärmerückgewinnung für die Klimaschutzsiedlung technisch möglich, wirtschaftlich und vor allem ökologisch vorteilhaft ist. Im weiteren Planungsprozess ist in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Gütersloh zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen für das Gebiet eine dezentrale autarke Nahwärmeversorgung in Frage kommt.

Die Qualitätssicherung der energetischen und gestalterischen Belange erfolgt durch den städtebaulichen Entwurf und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie z.B. Anordnung und Ausrichtung der überbaubaren Flächen sowie Sicherung der Gebäudeabstände durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und Baufenster. Die zwingende Festsetzung von zwei Fassadengeschossen und die Festlegung der Dachlandschaft unter Verzicht auf Dachaus- bzw. -aufbauten ist ein weiterer Aspekt zur Qualitätssicherung. Einheitliches Material- und Farbkonzept für die Fassaden ist ein Bestandteil der gestalterischen Anforderungen, die von der Stadt Gütersloh bei bereits realisierten Wohnquartieren durchgesetzt wurden. Der Übergang privater Gartenbereiche zum öffentlichen Raum in Form von einheitlicher Gestaltung der Einfriedungen wird im bereits beauftragten Freiflächenkonzept, das neben dem städtebaulichen Entwurf und dem Entwässerungskonzept die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, thematisiert.

Neben dem Energiekonzept für die gesamte Siedlung soll für die einzelnen Bauvorhaben ebenfalls ein individuelles Energiekonzept von einem Fachplaner erstellt werden. Insbesondere ist hier die fachliche Begleitung in der Planungs- und Realisierungsphase der einzelnen Bauvorhaben hervorzuheben. Um die entsprechenden Qualitätsstandards sicherzustellen wird ein Energiefachberater von der Stadt Gütersloh oder dem Erschließungsträger beauftragt, alle Bauvorhaben zu beraten und zu prüfen. Die Kostenübernahme wird privatrechtlich zwischen der Stadt bzw. dem Erschließungsträger und den Grundstückskäufern geregelt.

Für das geplante Wohnbaugebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Abwasserwärmerrückgewinnung aus der Kanalisation aufgestellt. Im Ergebnis zeigt die Studie, dass im Pavenstädter Weg eine Wärmerückgewinnung für die Klimaschutzsiedlung technisch möglich, wirtschaftlich und ökologisch vorteilhaft ist.

VI.3 Beabsichtige planungsrechtliche Festsetzungen

VI.3.1 Art der baulichen Nutzung

VI.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Für die Wohngebiete innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes kann den Ansprüchen an die Wohnnutzung und an Wohnfolgeeinrichtungen ausreichend Rechnung getragen werden.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

VI.3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (5) BauGB

Innerhalb der "Flächen für den Gemeinbedarf" gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB ist ausschließlich die Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" zulässig.
Die Festsetzung dient ausschließlich der perspektivischen Erweiterung des Kreishauses / der Kreisverwaltung.

VI.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

VI.3.2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, entsprechend der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8, in denen mit einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit mit 1,2 festgesetzt.

Die zulässige Geschossigkeit variiert zwischen einer maximalen Zweigeschossigkeit, einer zwingenden Zweigeschossigkeit bzw. einer Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Dreigeschossigkeit.

Durch die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit wird einerseits den unterschiedlichen Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, Etagenwohnungen) und den spezifischen Siedlungsanforderungen wie zum Beispiel im Bereich der Klimaschutzsiedlung, andererseits der städtebaulichen Struktur wie zum Beispiel der Akzentuierung des städtebaulichen Raumes durch bauliche Verdichtung im Bereich der Heilig-Geist-Kirche, Rechnung getragen.

Im Bereich der Klimaschutzsiedlung im Nordwesten des Plangebietes wird die zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um hier in Abhängigkeit zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (6,30 m) die Kubatur der zukünftigen Bebauung optimal aus energetisch städtebaulicher Sicht vorzusehen (Abstände untereinander, Verschattungsvermeidung etc.).

Im Bereich des Platzraumes gegenüber der Heilig-Geist-Kirche sollen auch dreigeschossige Gebäude möglich sein, die dem Zweck einer barrierefreien Bebauung entsprechen und gleichzeitig mit der Gebäudehöhe von 10,50 m den Platzraum nördlich und südlich fassen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Baulinien (für das Erdgeschoss) und Baugrenzen (für das abschließende dritte Geschoss) die bauliche Ausprägung zum Platzraum bestimmt.

Innerhalb des Baugebietes westlich der Thomas-Morus-Straße sind ebenfalls Gebäudehöhen von 10,00 m bei einer maximalen Traufhöhe von 4,30 m vorgesehen. Zur städtebaulichen Gliederung wird für die äußeren Ränder des Gebietes nur eine Einzelhausbebauung zugelassen, während in dem Innenbereich auch Doppelhäuser im Sinne einer verdichteten Bebauung zugelassen werden.

Nördlich des Pavenstädter Weges wird eine Einzelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m zulässig sein, da hier der Charakter des Geschosswohnungsbaus an der Straße fortgesetzt werden soll.

Insgesamt wird für die Wohnbaugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Rahmenkonzeptes vom März 2011 ergänzt durch die Regelung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen (entlang des West-Ost-gerichteten Grünzuges).

Um die städtebauliche Konzeption umzusetzen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen bewusst eng gefasst. Die städtebauliche Ordnung wird zudem neben der Festsetzung von Baugrenzen an räumlich bedeutsamen Stellen zum öffentlichen Grün oder zu Straßenverkehrsflächen durch die Festsetzung von Baulinien erreicht.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit auf eine Wohneinheit beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

VI.3.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (5) BauGB

Für die Gemeinbedarfsfläche und den darin zu errichtenden baulichen Anlagen wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Maßgabe einer Zulässigkeit der Baukörperlänge von über 50,00 m festgesetzt. Damit ist für die Erweiterung des Kreishauses hinsichtlich der baulichen Ausprägung ausreichend Spielraum in der Fläche berücksichtigt.

Im Bereich des Kreishauses wird zudem geregelt, dass hier ohne einen Grenzabstand gebaut werden kann, um einen direkten Anbau an das südlich des Geltungsbereiches liegende Kreishaus unmittelbar zu ermöglichen.

Für die Erweiterung des Kreishauses wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche, der für die Erweiterung des Kreishauses zur Verfügung steht, mit 0,6 festgesetzt und korrespondiert so mit der Ausdehnung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

VI.3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr gemäß § 9 (1) Ziffer 11, Ziffer 22 BauGB

Die befahrbaren Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wird die Breite der Verkehrsfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien in Abhängigkeit zur der Funktion der Verkehrsfläche bei den Planstraßen in den Baugebieten mit 4,50 m bis 6,50 m bestimmt. Die von der Thomas-Morus-Straße abzweigende Planstraße soll im Wesentlichen 9,25 m breit werden.

Das Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Platzbereich gegenüber der Heilig-Geist-Kirche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen sowie in der Verlängerung der zur Erschließung der Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

Auf den Baugrundstücken mit der Zulässigkeit von Stellplätzen auf den besonders ausgewiesenen Flächen sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig, wenn sie in den seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenbegrenzungslinie, jedoch nur mit einem Abstand von mindestens 0,50 m, der mit einer Heckenbepflanzung versehen werden muss, und einer maximalen Länge von 9,00 m errichtet werden.

VI.3.4 Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dieses betrifft neben den Flächen auch die die Fuß- und Radwege begleitenden Grünstreifen. Entsprechend der Grünplanerischen Konzeption und Freiflächenplanung (Claudia Ermshausen - Landschaftsarchitektur, Werther, Mai 2012) werden Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an der Thomas-Morus-Straße und am Pavenstädter Weg werden die vorhandenen Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt.

Für die privaten Baugrundstücke wird zur grünräumlichen Einbindung eine verbindliche Regelung zur Ausgestaltung der Einfriedungen als Hecken vorgenommen.

VI.3.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Nach § 55 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Konzept für die zukünftige Behandlung (z.B. Reinigung, Rückhaltung, Versickerung) des anfallenden Niederschlagswassers erstellt worden (Röver - Beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Juni 2012)

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Entwicklungsplanung, der Topographie und den Bodenverhältnissen im Plangebiet sind Varianten zur Niederschlagsentwässerung untersucht worden.

Im Endergebnis ergeben sich aus dem Konzept die notwendigen Geometrien und Flächenzuschnitte zur Aufnahme / Ableitung des Niederschlagswassers sowie Straßen- bzw. Wegeparzellen, die die Plangrundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden.

Vorgaben für das Plankonzept leiten sich dabei aus den einschlägigen Richtlinien der DWA, den Vorgaben des Kreises Gütersloh und dem Planungsleitfaden "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" ab. Auf eine herkömmliche Ableitung des Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle ist im Plangebiet soweit möglich zu verzichten.

Es wurden geotechnische Untersuchungen zur Versickerung im Plangebiet durchgeführt (Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, November 2011). Hieraus ergab sich eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden unter Berücksichtigung des anstehenden Grundwassers. Durch Open-End-Tests im März 2012 wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Sandböden noch einmal dezidierter untersucht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage zur genauen Bemessung der Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Arbeitsblatt A 138 der DWA. Der Abstand zum Grundwasserhorizont beträgt mindestens 1,00 m, der mittlere Kf-Wert ergibt gemäß der vorliegenden Untersuchung zu $1,45 \times 10^{-5}$ m/s.

Oberstes Ziel des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 180 B "Auf dem Stempel" ist das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Landeswassergesetzes ortsnah, d.h. innerhalb des Plangebietes, zu versickern. Die im öffentlichen Raum entstehenden Versickerungsanlagen sind dabei möglichst naturnah zu gestalten, die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone.

Im Plangebiet wird zunächst zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücks- und Wegeflächen unterschieden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird entweder direkt über "die Schulter" parallel zum Verkehrsraum verlaufenden Versickerungsmulden oder -becken zugeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickert oder oberirdisch über Entwässerungsrinnen diesen Mulden bzw. Becken zugeleitet. Straßenabläufe und Regenwasserkanäle zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers sind nicht vorgesehen.

Die 1,50 - 2,50 m breiten Sickermulden besitzen dabei eine nutzbare Tiefe von ~0,20 m. Die Versickerungsbecken besitzen eine Tiefe von maximal 0,80 m, die nutzbare Tiefe beträgt hierbei aber maximal 0,35 m (bei einer Stauhöhe von >0,35 m springt ein Notüberlauf an). Die Böschungen werden im Sinne einer naturnahen Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen >1:2 angelegt.

Ein weiteres grundlegendes Element dieses Entwässerungskonzeptes bildet die Vernetzung der verschiedenen Versickerungsanlagen. Hierdurch wird eine größtmögliche Überstausicherheit des Gesamtsystems gewährleistet. Bei Erreichen der individuellen, maximalen Stauhöhe der Versickerungsanlage wird anfallendes Wasser über einen Notüberlauf an die nächste Anlage weitergegeben. "Letzte Instanz" bietet hier das im Südosten des Erschließungsgebietes geplante Versickerungsbecken. Reicht auch das hier zur Verfügung stehende Volumen nicht mehr aus, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, so wird bei Überschreiten der maximalen Stauhöhe ein Notüberlauf zu einem vorhandenen Regenwassersammler in der Thomas-Morus-Straße aktiviert.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Wasser ist dezentral auf den jeweiligen Flächen zu versickern. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh sind dabei folgende Bedingungen zu beachten:

- Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Versickerungsmulden oder Rigolen zu versickern.
- Auf Wegeflächen und Zufahrtsflächen anfallendes Wasser ist entweder direkt über versickerungsfähige Flächenbeläge oder Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) zu versickern; eine Versickerung über Rigolen scheidet hier aus.

Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers über Zisternen o.ä. ist zusätzlich denkbar.

Für die privaten, dezentralen Versickerungsanlagen ist gleichfalls ein Notüberlauf vorzusehen. Hier wird im vorliegenden Entwässerungskonzept in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Grundstückes in zwei Formen eines Notüberlaufes unterschieden:

- Für die am äußeren Rand der Bebauung liegenden Grundstücke (Randlage) werden in den umlaufenden Grünbereichen Mulden zur Aufnahme der im Notfall anfallenden Wassermengen angelegt. Auch diese Mulden werden im Sinne der oben beschriebenen Vernetzung mit den übrigen Versickerungsanlagen verbunden.
- Für die im zentralen Bereich liegenden Grundstücke (Zentrallage), die nicht direkt an geplante Mulden grenzen, sind Regenwasserleitungen im öffentlichen Bereich mit Anschluss an die tiefer liegenden Versickerungsbecken vorzusehen.

Die Festsetzung der oben beschriebenen Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Das Versickerungsgebot für Niederschlagswasser wird mit dem vorgelegten Entsorgungskonzept erfüllt.

Regenwasserkanäle werden nicht überall verlegt. Ein vollständiger Verzicht auf Kanäle ist nicht möglich.

VII Auswirkungen der Planung

VII.1. Belange der Umwelt

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung werden im **Umweltbericht** (Teil B der Begründung) dargestellt (Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Mai 2013).

(Hinweis: Gegenüber der Fassung vom November 2012 sind keine inhaltlichen Änderungen erfolgt. Die Neufassung des Umweltberichtes resultiert ausschließlich aus der Teilung des Bebauungsplanes in den B-Plan Nr. 180 B und Nr. 180 C und die damit verbundene redaktionelle Anfertigung von zwei entsprechenden Umweltberichten.)

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist:

Durch den B-Plan Nr. 180 B entstehen für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Versiegelung (Verlust) von ca. 2,3 ha und Veränderung von insgesamt 5,1 ha schutzwürdiger Böden nachteilige Umweltauswirkungen, die, auch unter Berücksichtigung der 1,0 ha großen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulden und Verbesserung der Bodenstrukturen auf einem Teilabschnitt des Fußgängerbereichs nicht zu einer Einstufung geringer Erheblichkeit führt. Als weitere Minderungsmaßnahme ist die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die geplanten Fuß-/Radwege und für weitere Flächen im Bereich der WA-Gebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf (z. B. Stellplatz-, Hofflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) vorgeschlagen, jedoch im B-Plan festgesetzt.

Für die weiteren Schutzgüter werden die nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anlage der zentralen öffentlichen Grünfläche zu einem großen Teil kompensiert, weil in diesem Bereich im Vergleich zum heutigen Zustand durch das Planungsvorhaben ökologisch höherwertige Biotopstrukturen entstehen können. Darüber hinaus soll alles im B-Plan anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken versickert werden. Durch die weiteren Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann das Planungsvorhaben aus Sicht der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Biotope, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Mensch insgesamt soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist.

VII.1.1 Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes

Da mit der Bauleitplanung Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden, sind diese zu ermitteln und das Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen darzulegen.

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs und die Abschätzung des Kompensationsbedarfs sind der Bewertungsschlüssel des LANUV NRW „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand März 2008) und die Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (MSWKS und MUNLV NRW, Stand Mai 2001).

Die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf (Erweiterung des Kreishauses) sowie das Sondergebiet mit dem nördlich davon gelegenen WA-Gebiet sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229, Teilplan 2 „Behördenzentrum an der Herzebrocker Straße“. Auf der Grundlage des § 1a (3), Satz 4 BauGB entsteht kein Kompensationsbedarf für die Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes, da die Eingriffe bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässig waren. Die Überprüfung der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 229, TP1 und der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. 180 B hat ergeben, dass durch den B-Plan Nr. 180 B keine zusätzlichen Eingriffe für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 229, TP1, entstehen. Vielmehr entsteht durch den B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ eine um ca. 1.300 m² geringere Eingriffsfläche.

Der Kompensationsbedarf errechnet sich durch eine Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten im B-Plangebiet vor und nach dem Eingriff. Berechnet werden nur die Flächen des B-Planes Br. 180 B außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes Nr. 229, Teilplan 1.

Die Bilanzierung für das B-Plangebiet erfolgt durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes B vom Gesamtflächenwert A und ergibt ein Kompensationsdefizit.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ ist eine externe Kompensationsfläche erforderlich. Diese wird in der Grundstücksfläche an der Schlingbreite (Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 1371 tlw.) vorgesehen. Es handelt sich um eine Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln.

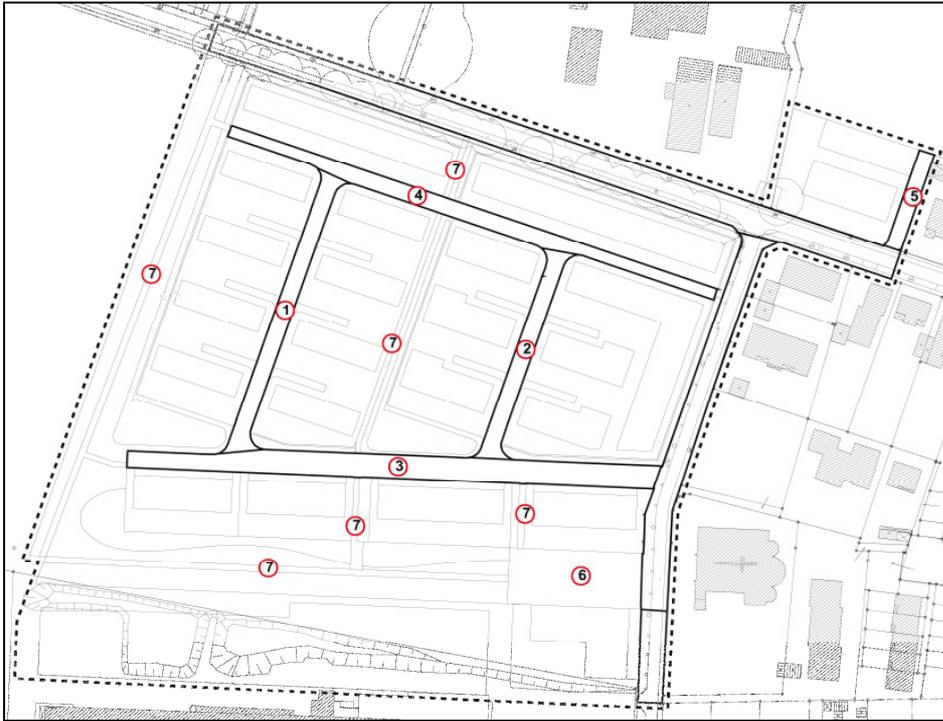
Die Bezeichnung der Teilfläche ist KG_5852_007.

Das Aufwertungspotenzial beträgt 3 Wertpunkte, so dass die erforderliche Ersatzflächen-größe 2.565 m² beträgt.

Das Kompensationsdefizit der Wohnbebauung wird durch die Grünflächen, Mulden etc. vollständig ausgeglichen. Somit wären nur noch die Verkehrsflächen extern auszugleichen.

Zur Refinanzierung des Ausgleiches nach § 135 a (2) BauGB der durch die Wohnbebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe werden im Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ Ausgleichsflächen folgendermaßen zugeordnet:

Fläche	m ²	Grundwert/ Ausgangs- zustand	Grundwert/ Planungs- zustand	Ausgangs- zustand	Planungs- zustand	Differenz	
Wohngebiet				56813	36727	20086	
Grünflächen/ Versi- ckerungsmulden				19068	40076	-21008	
Verkehrsfläche 1	788	2	0,5	1576	394	1182	13 %
Verkehrsfläche 2	592	2	0,5	1184	296	888	10 %
Verkehrsfläche 3	1762	2	0,5	3524	881	2643	29 %
Verkehrsfläche 4	1073	2	0,5	2146	537	1609	17 %
Verkehrsfläche 5	95	4	0,5	380	48	332	4 %
	144	3	0,5	432	72	360	4 %
Verkehrsfläche 6						0	0 %
Verkehrsfläche 7	1425	2	0,5	2850	713	2137	23 %



Skizze mit
Numerierung
der Zuordnung der
Verkehrsflächen 1-7

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind im weiteren Verfahren zu untersuchen. Für das Plan- und Untersuchungsgebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag mit Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag (Untersuchungen zu Zauneidechsen), NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Mai 2013).

Danach sind folgende Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung der sog. Verbotstatbestände auf der Grundlage des § 9 (1a) BauGB festzusetzen. Die im Folgenden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindliche Voraussetzungen für die Beurteilung der Verbotstatbestände.

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen (z. B. Flutlichtbaustellenbeleuchtung) einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.

Im Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die genannten Maßnahmen Konflikte durch Störungen während der Fortpflanzungszeiten vermieden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG); ebenso die Verletzung und Tötung von Individuen durch Kollisionen während des Nahrungsfluges (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahmen für die planungsrelevanten Vogelarten

Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.

Im Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungsstätten kann somit vermieden werden, dass Tiere während der Brutzeit durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und während der Fortpflanzungszeit gestört werden (44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Turteltaube potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung beseitigt werden [§ 44 (1) Nr. 3]. Für die Offenlandarten sind aber mit Sicherheit in der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft im Westen von Gütersloh vergleichbare Habitatausstattungen für die Etablierung von Fortpflanzungshabitaten und auch geeignete Nahrungshabitate vorhanden.

Trotz der intensiven Kontrollen der Versickerungsmulden durch Geländebegehungen und dem Einsatz von Lockblechen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Bei einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens (Erweiterung des Kreishauses) sind artenschutzrechtliche Konflikte mit Zauneidechsen und die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Bei einer Umsetzung der Planung in diesem Bereich in einigen Jahren sind ggf. erneut die Kartierungen zur Überprüfung des Vorkommens von Zauneidechsen durchzuführen. Dies sollte jedoch von den sich zwischenzeitlich entwickelten Vegetationsstrukturen (lückiger Magerrasen, dichte Grasflur, Rohboden-, Gehölzanteile) abhängig gemacht werden.

Die vertiefende Prüfung im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgte als Art-für-Art für die im Bereich des B-Planes Nr. 180 B potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich.

VII.1.2 Belange des Immissionsschutzes

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

VII.1.3 Belange des Boden- und Wasserschutzes

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Gütersloh und der Bezirksregierung Detmold sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Belange des Wasserschutzes werden durch Planung nicht berührt.

VII.1.4 Belange des Klimaschutzes

Unabhängig von der Anerkennung als "Klimaschutzsiedlung" sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen allgemein zulässig. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe um 1,00 m ist dafür zulässig. Photovoltaikanlagen müssen auf Flachdächern von der Gebäudekante / Dachkante - straßenseitig einen Abstand von mindestens 1,50 m sowie - an den straßenabgewandten Seiten einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

VII.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Hofstelle Pavenstädter Weg 50 (Strothmann, ehemals Pavenstädt Nr. 7, Halberbenhof, erste urkundliche Erwähnung 1490).

Die Gebäude dieser Hofstelle sind im Denkmalpflegeplan größtenteils als erhaltenswerte Bausubstanz i. S. v. § 25 (2) DSchG NRW eingestuft, ebenso die Landschaftsbild prägende straßenbegleitende Baumreihe in diesem Bereich.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist mit der geplanten Bebauung in offener Bauweise südlich der Baumreihe sichergestellt, dass sich die Neubebauung diesen schützenswerten Elementen unterordnet. Die Hofanlage bleibt als Ensemble weiterhin ablesbar nördlich des Pavenstädter Weges.

VII.3 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Im Plangebiet sind bis zu max. ca. 123 Wohneinheiten vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der abschnittweisen Realisierung würden sich, ausgehend vom Normalwert (3,5 Personen je Wohneinheit) pro Schuljahrgang rein rechnerisch folgende Schülerzahlen ergeben:

123 WE x 1,5 Kinder = 185 Kinder : 18 Jahrgänge = 10 Kinder

Aufgrund der Nähe zur Schule kann davon ausgegangen werden, dass die Kinder aus dem genannten Baugebiet künftig die Grundschule Pavenstädt besuchen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die genannten rechnerischen Werte zumindest in einzelnen Jahren überschritten werden und tatsächlich mehr Schülerinnen und Schüler schulpflichtig werden.

Sollten sich die aktuell vom Einwohnermeldeamt vorliegenden Daten zur Schülerentwicklung und die rechnerische Größe für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler, die sich aus der Realisierung des Wohnbaugebietes ergeben werden, bestätigen, kann gesagt werden, dass die unterrichtliche Versorgung im Rahmen der bestehenden Dreizügigkeit der Schule sichergestellt werden kann, solange die Bandbreiten im Rahmen der Klassenbildungen nicht weiter herabgesetzt werden. Für den Fall, dass sich die Prognosedaten und/oder die oben genannte Zahl der rechnerisch ermittelten zusätzlichen Kinder tatsächlich auf einem höheren Niveau bewegen, könnte sich die Situation in dem einen oder anderen Jahrgang anders darstellen.

Für die Betreuungsmaßnahme des Offenen Ganztags ergibt sich demgegenüber ein anderes Bild. Die Teilnehmerzahl am Offenen Ganztags hat in den letzten Monaten einen unerwarteten Anstieg erfahren, so dass sich die Versorgung unter pädagogischen Gesichtspunkten schon jetzt als schwierig erweist. Es wird angenommen, dass die Schülerinnen und Schüler aus dem neuen Baugebiet künftig ebenfalls den Ganztags besuchen werden, wodurch es möglicherweise zu räumlichen Engpässen kommen kann, die ggf. Baubedürfnisse nach sich ziehen könnten.

Es entsteht ein rechnerischer Bedarf von bis zu max. ca. 19 Betreuungsplätzen für Kinder im Kindergartenalter; der Bedarf an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren wird planerisch mit max. 6 – 7 Plätzen angenommen. Diesen Annahmen beruhen auf der aktuellen Bedarfseinschätzung.

Im nahen Umfeld sind zurzeit zwei Kindertageseinrichtungen vorhanden; eine dritte in unmittelbarer Nähe wird neben der Grundschule Pavenstädt im B-Plan 180 A realisiert. Diese neue fünfgruppige Kindertageseinrichtung wird die angespannte Bedarfslage im Sozialraum Pavenstädt und dem gesamten Stadtgebiet entlasten.

Durch den Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ab dem 1. Lebensjahr ab dem 01.08.2013 und den damit verbundenen Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren können zurzeit Engpässe bei den Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Gütersloh auftreten. Ob die neuen Baumaßnahmen (in Pavenstädt und Avenwedde-Mitte) den Bedarf decken, kann noch nicht verlässlich prognostiziert werden, da der real abgefragte Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren noch nicht verlässlich absehbar ist und einer ansteigenden Dynamik unterliegt. Die Situation muss insgesamt beobachtet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Das im zukünftigen Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann in der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation Thomas-Morus-Str./ Pavenstädter Weg abgeleitet werden.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Schmutzwasser-Entwässerung soll im Plangebiet in der Trennkanalisation mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in dem umgebenden Verkehrsflächen erfolgen.

(Zur Niederschlagswasserentwässerung siehe unter VI.2.5 "Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß 9 (1) Ziffer 14 BauGB").

Das Plangebiet wird an die städtische Müllabfuhr angeschlossen.

VIII Kosten

Kosten für die Stadt Gütersloh aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche ergeben sich nicht.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Planung verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht notwendig. Der zur Umsetzung der Planung notwendige Flächenausgleich im südlichen Plangebiet (Kreishaus / Kreisverwaltung und private Grundstücksfläche) ist bereits erfolgt.

Gütersloh, im Mai 2013

Die Bürgermeisterin

i.A.
Zirbel

Fachbereichsleiter

Neuaufstellung
B-Plan Nr. 180 B
„Auf dem Stempel“

Begründung

Teil B:
Umweltbericht



im Auftrag der
Stadt Gütersloh

21. Mai 2013



- **Landschaftsplanung**
- **Bewertung**
- **Dokumentation**

Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld, fon: 05205 / 9918-0, fax: 05205 / 9918-25

Inhalt	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Begründung	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Schutzgut Geologie/Relief und Boden	12
2.2 Schutzgut Wasser	20
2.3 Schutzgut Klima und Luft	24
2.4 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere	28
2.5 Schutzgut Landschaft	40
2.6 Schutzgut Mensch	43
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	46
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	46
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	51
6. Weitere Angaben	51
6.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	51
6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	51
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
8. Literatur/Quellenangaben	58
9. Anhang	59
- Tabellen zur Eingriffsermittlung	
- Katasterplan mit Eintragung der Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“	

Übersicht über die Karten in der Anlage (M 1 : 1.000)

Karte 1: Bestandsplan

Karte 2: Zustand des Plangebietes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Übersicht über die Abbildungen und Tabellen im Text:	Seite
Abb. 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes im Stadtteil Pavenstädt der Stadt Gütersloh	1
Abb. 2: Auszug aus dem GEP mit Kennzeichnung der Lage des B-Plangebietes	7
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh mit Abgrenzung des B-Plangebietes	7
Abb. 4: Auszug aus der Karte der Natur- und Landschaftsschutzgebiete des Kreises Gütersloh mit Abgrenzung des B-Plangebietes	8
Abb. 5: Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters des LANUV NRW im Umfeld des Plangebietes	9
Abb. 6: Bodenverhältnisse im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“	13
Abb. 7: Verbreitung schutzwürdiger Böden im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“	14
Abb. 8: Hydrogeologische Verhältnisse im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“	20
Abb. 9: großflächige Ackernutzung westlich der Thomas-Morus-Straße und der Heilig-Geist-Kirche sowie Retentionsanlagen nördlich des Kreishauses	28
Abb. 10: breiter Magersaum entlang der Thomas-Morus-Straße mit Dominanz der Schafgarbe	29
Abb. 11: breiter Magersaum mit Stiel-Eichen-Reihe entlang des Fuß-/Radweges in der Grünanlage des Kreishauses	29
Abb. 12: Versickerungsmulde mit lockerem Gehölzbestand nördlich des Kreishauses	29
Abb. 13: blütenreicher Magersaum westlich des Kreishauses	30
Abb. 14: alte Kastanien- und Eichenreihen am Pavenstädter Weg	31
Abb. 15: alte Stiel-Eichen am Rand des Grünlandes nördlich Pavenstädter Weg	32
Abb. 16: Wiesen-Salbei im Magersaum an der Thomas-Morus-Straße	32
Abb. 17: großflächiger Bestand der Heidenelke (<i>Dianthus deltoides</i>) in einer Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses	33
Abb. 18: Feld-Thymian (<i>Thymus pulegioides</i> , links) und Färber-Hundskamille (<i>Anthemis tinctoria</i> , rechts) nördlich des Kreishauses	33
Abb. 19: Straßenverkehrslärm im Bereich des B-Plangebietes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“	44
Abb. 20: Lage der externen Kompensationsfläche (rot liniert) im Stadtgebiet Gütersloh	50

1. Einleitung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens ermittelt und bewertet werden. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage des § 2 Abs. 4 des BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach § 2a Satz 2 BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des 1. Bauabschnittes der städtebaulichen Entwicklungsplanung Pavenstädt in Gütersloh sollen Flächen für Wohnbebauung und die Erweiterung des Kreishauses planungsrechtlich gesichert werden.

Das ca. 5,68 ha große B-Plangebiet liegt im Westen der Gütersloher Kernstadt in der Gemarkung Pavenstädt (s. Abb. 1).

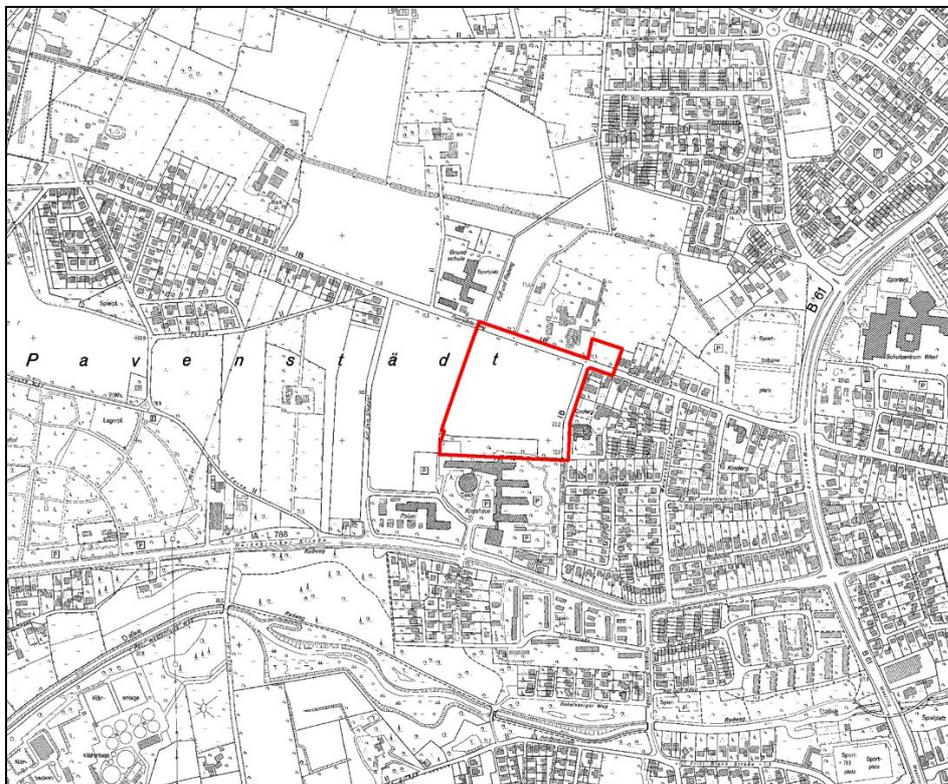


Abb. 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rote Linie) im Stadtteil Pavenstädt der Stadt Gütersloh (M 1 : 10.000)

Das B-Plangebiet umfasst das landwirtschaftlich genutzte Gebiet westlich der Thomas-Morus-Straße und nördlich des Kreishauses bis zum Pavenstädter Weg im Norden. Im Süden sind Kreishaus und Polizeigebäude aus dem B-Plan ausgeschlossen. Östlich des Gartenhofes Strothmann ist ein Teil einer Viehweide in den B-Plan einbezogen.

Die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehenen Quartierstandorte mit einer Flächengröße von insgesamt 1,27 ha sind als Klimaschutzsiedlung geplant.

Für ca. 47 % der Flächen des B-Planes Nr. 180 B (= 27.926 m²) wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO). Da die GRZ als maximal zulässige überbaubare Grundfläche angegeben wird, werden 40 % der Bruttofläche der Wohnbebauung versiegelt.

**bauliche
Nutzungen**

Die zulässige Geschossigkeit variiert zwischen einer maximalen Zweigeschossigkeit, einer zwingenden Zweigeschossigkeit bzw. einer Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Dreigeschossigkeit. Um die Anforderungen an eine Klimaschutzsiedlung zu erfüllen, wird die zwingende Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,30 m für die Quartiere im Nordwesten des Gebietes festgesetzt. Östlich anschließend bis zur Thomas-Morus-Straße sind ebenfalls Gebäudehöhen bis 10,00 m zulässig. Dreigeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m ist beidseitig des zentralen Platzes gegenüber der Heilig-Geist-Kirche. Ebenso wird für den Standort nördlich Pavenstädter Weg bei einer Gebäudehöhe von 13,00 m Geschosswohnungsbau festgesetzt.

Die städtebauliche Gliederung sieht für die Wohnquartiere nördlich der geplanten Haupteinfahrt für die äußeren Ränder des Gebietes nur Einzelhausbebauung und für den Innenbereich auch Doppelhäuser im Sinne einer verdichteten Bebauung vor.

Die **Fläche für den Gemeinbedarf** ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zulässig. Nördlich des Kreishauses wird ein direkter Anbau ohne Grenzabstand mit einer Baukörperlänge von über 50 m und einer GRZ von 0,6 ermöglicht. Die Fläche für Gemeinbedarf nimmt ca. 15 % des Plangebietes ein (8.928 m²).

Die äußere Erschließung der neuen Wohnquartiere soll über die Thomas-Morus-Straße erfolgen. Die innere Erschließung ist über eine Ringschließung mit Stichstraßen geplant. Die Breite der Haupteinfahrtsstraße wird mit 9,25 m festgesetzt. Die Breite der weiteren Verkehrsflächen variiert in Abhängigkeit von der verkehrlichen Funktion zwischen 6,50 und 4,50 m. Nach dem

**Verkehrs-
flächen**

derzeitigen Stand der Planung sind neue Straßenzüge mit einer Gesamtfläche von 4.454 m² geplant.

Innerhalb des B-Planes ist ein Fuß-/Radwegenetz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.425 m² innerhalb der öffentlichen Grünflächen nachrichtlich dargestellt. Der zentrale Platz gegenüber der Heilig-Geist-Kirche wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt (1.120 m²).

In den Wohnquartieren mit Dreigeschossigkeit und den geplanten Hausgruppen südlich der Haupterschließung sind Stellplatzflächen mit einer Flächengröße von 1.022 m² innerhalb der nicht überbaubaren Flächen besonders ausgewiesen. Ansonsten sind Stellplätze, Garagen oder Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen sowie in der Verlängerung der zur Erschließung der Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

**Flächen für
Stellplätze**

Im B-Plan werden straßen- und wegebegleitende Baumreihen als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

**zu erhaltende
Bäume**

Als Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und als Sichtachse ist eine zentrale öffentliche Grünfläche vom Platz gegenüber der Heilig-Geist-Kirche entlang der Fläche für Gemeinbedarf und westlich der WA-Gebiete bis zum Pavenstädter Weg geplant. In den öffentlichen Grünflächen sind Fuß-/Radwege und die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. unten) vorgesehen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (s. geplante Baumpflanzungen im Nutzungsplan des B-Planes) erfolgt auf der Grundlage der grünplanerischen Konzeption und Freiflächenplanung des Büros Ermshausen.

**Grünflächen
(§ 9 [1] 15
BauGB)**

Die WA-Gebiete sind entlang der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen mit Niederhecken aus einheimischen Laubgehölzen einzugrünen (Höhe 1,30 m bzw. 1,80 m).

**Flächen zum
Anpflanzen**

Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone versickert werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von maximal 0,80 m geplant. Die 1,50 - 2,50 m breiten Versickerungsmulden entlang von Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen sollen eine Tiefe von ca. 0,20 m erreichen.

**Regen-
entwässerung**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Flächen zu versickern.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Begründung

Im Folgenden werden die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen, die beim B-Plan Nr. 180 B von Bedeutung sind, aufgeführt.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Bodenschutz

§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) und § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB): Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen; Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

§ 4(2) LBodSchG: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

§ 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

§ 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 2 Landeswassergesetz (LWG): Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern; vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt sollen unterbleiben.

Wasserschutz

§ 44 (1) LWG: Grundwasserentnahmen dürfen den Grundwasserbestand nicht nachhaltig beeinträchtigen.

§ 51a LWG: Niederschlagswasser von Grundstücken ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft): Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

§ 1 (6) BauGB: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit bindenden Immissionsgrenzwerten ist zu berücksichtigen.

Klimaschutz

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen); anderenfalls darf der Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden.

§ 30 BNatSchG: Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, sind verboten.

Nach § 1 (6) BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich Parkanlagen, Grünanlagen, Grünzüge, Gehölzstrukturen etc. zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind, neu zu schaffen.

**Natur- und
Landschafts-
schutz**

§ 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

§ 1a (3) BauGB: Entscheidungen über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14, 18 BNatSchG sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Im B-Plan sollen die entsprechenden Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen werden.

Artenschutzbelange sind entsprechend den Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu prüfen.

Artenschutz

Allgemeine Verwaltungsvorschrift TA-Lärm: Die Vorschrift dient dem Schutz sowie der Vorsorge des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Mensch

	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
allgemeine Wohngebiete/Kleinsiedlungsgebiete	55	40
reine Wohngebiete	50	35

16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
reine und allgemeine Wohngebiete	59	49

Weitere Zielaussagen bzgl. des Schutzes des Menschen geben BauGB, BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, LG NW (s. oben).

§ 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen; bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

**Kultur- und
Sachgüter**

§ 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind zur Beurteilung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den B-Plan Nr. 180 B weitere Fachpläne zu berücksichtigen.

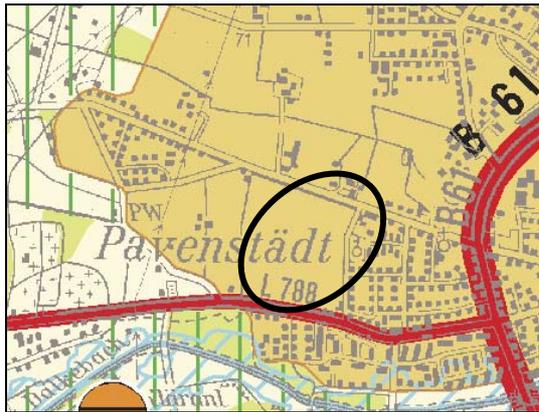


Abb. 2: Auszug aus dem GEP mit Kennzeichnung der Lage des B-Plangebietes (schwarzer Kreis)

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - GEP TA OB BI (Rechtskraft 2004) liegt die Fläche des Plangebietes innerhalb eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)".

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) ausgewiesenen größten zusammenhängenden Baulandpotenzials, der „Stadterweiterung West“. Der nördlich des Kreishauses liegende Teil des Plangebietes ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Das östlich der Fläche für Gemeinbedarf angrenzende WA-Gebiet ist im FNP jedoch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der FNP soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB an die geplanten Nutzungen des B-Planes angepasst werden.

Flächennutzungsplan

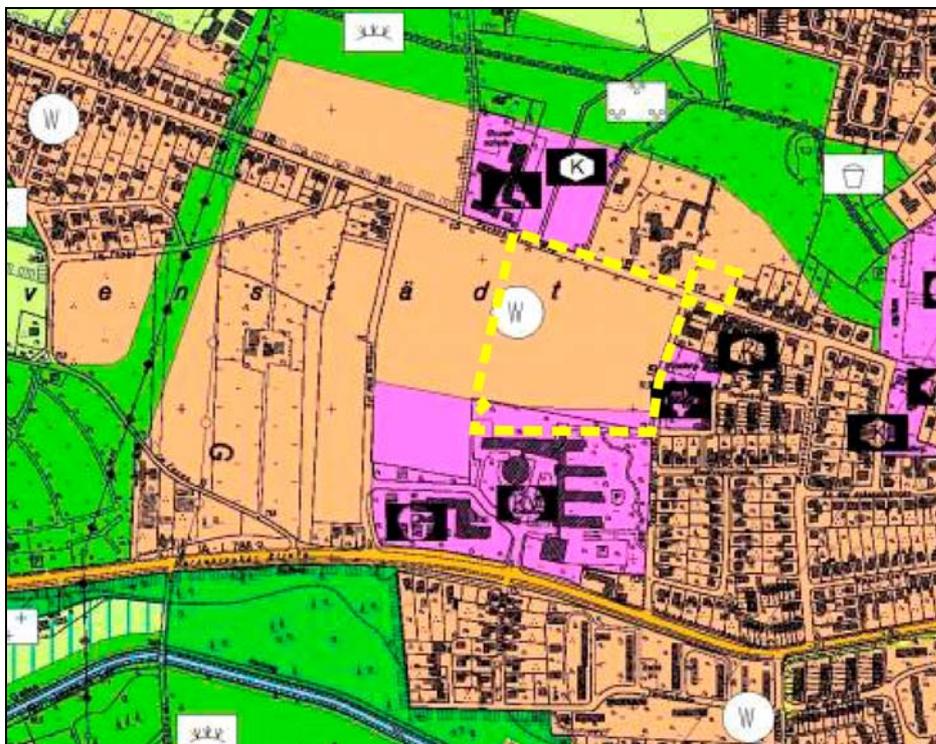


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (Quelle: Internetportal der Stadt Gütersloh) mit Abgrenzung des B-Plangebietes (gerissene gelbe Linie)

Legende: pink = Gemeinbedarfsflächen, ocker = Wohnbauflächen, grün = Grünflächen, gelbgrün = Flächen für die Landwirtschaft

Teilflächen bestehender Bebauungspläne werden in den B-Plan Nr. 180 B integriert. Es handelt sich um die Verkehrsfläche der Thomas-Morus-Straße (B-Plan Nr. 42), dem „Radweg Pavenstädter Weg (B-Plan Nr. 224) und um Teilflächen nördlich des Kreishauses (Flächen für den Gemeinbedarf, B-Plan Nr. 229). Die Festsetzungen dieser B-Pläne werden in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den B-Plan Nr. 180 B ersetzt.

Bebauungspläne

Das B-Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes und außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß Verordnung vom 15. März 1975. Aus der nachstehenden Abbildung sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Pavenstädt zu ersehen.

Landschaftsplan

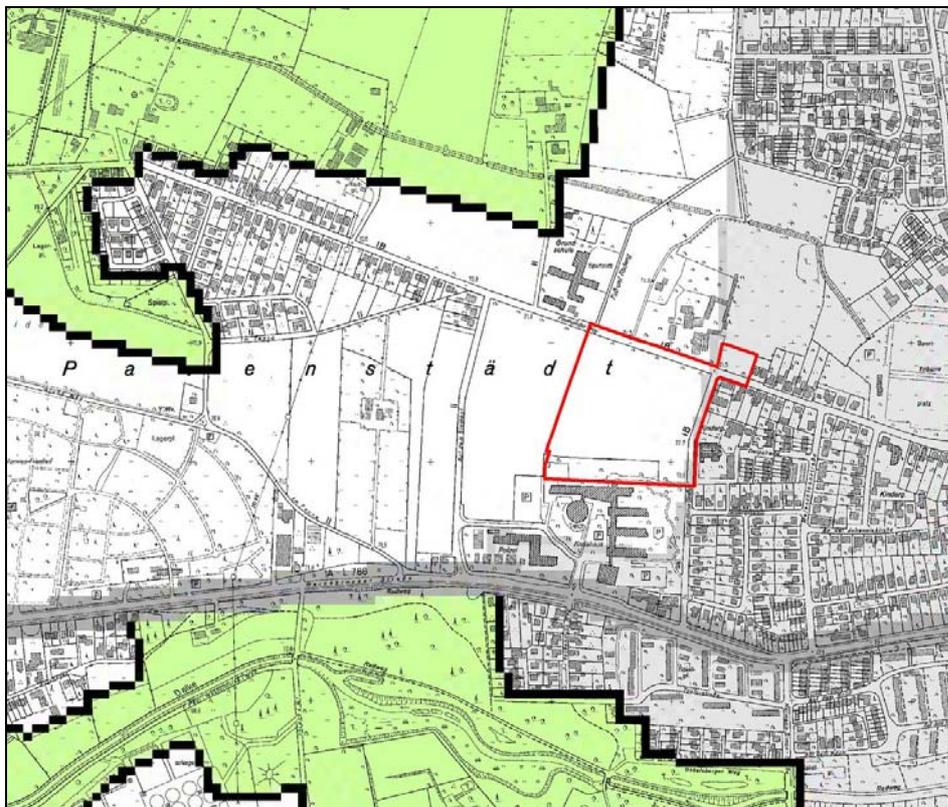


Abb. 4: Auszug aus der Karte der Natur- und Landschaftsschutzgebiete des Kreises Gütersloh (Quelle: Internetportal des Kreises Gütersloh) mit Abgrenzung des B-Plangebietes (rote Linie)

Legende: grün = Landschaftsschutzgebiete, grau = bebaute Siedlungsflächen

Geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind innerhalb des B-Plangebietes und im nahen Umfeld nicht vorhanden.

geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotop des Biotopkatasters des LANUV NRW abgegrenzt (s. Abb. 5). Unmittelbar südlich der Herzebrocker Straße liegt das schutzwürdige Biotop BK-4016-008. Es handelt sich um einen 2 bis 5 m

Biotopkataster des LANUV NRW

hohen bewaldeten Binnendünenzug an der Dalke. Im Kiefern-mischwald sind Birken, Buchen und Eichen eingestreut, die teils auch Altholzalter erreichen. Schutzziel ist der Erhalt der Binnendüne als Vernetzungsbiotop.

Eine weitere Binnendüne mit Kiefern-mischwald und Sand-Trockenrasen (BK-4015-126) liegt ca. 880 m westlich des B-Plangebietes. Der Trockenrasen ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

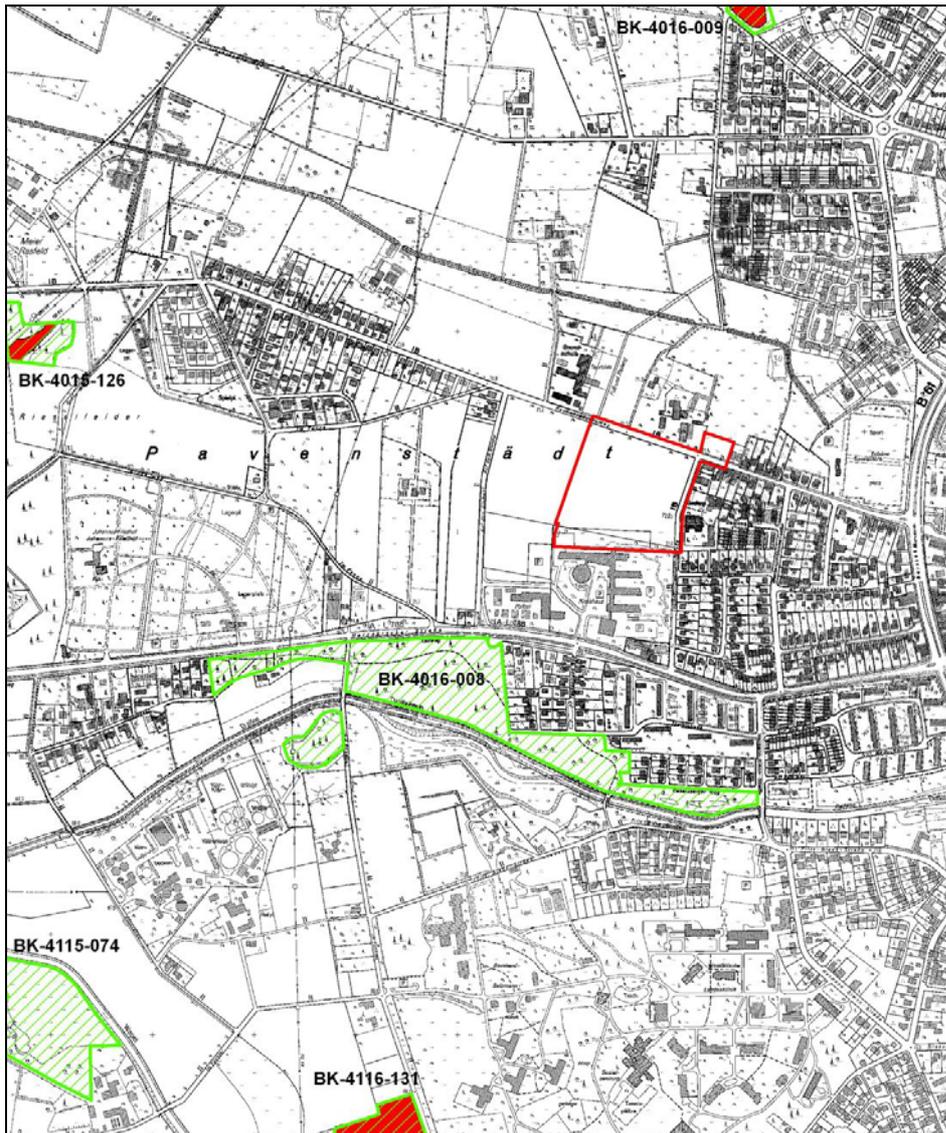


Abb. 5: Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (rote Flächen) und schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des LANUV NRW (grün linierte Flächen) im Umfeld des Plangebietes (rote gerissene Linie)

Ca. 800 m nördlich des Plangebietes liegt der strukturreiche feuchte bis nasse Grünlandkomplex „Pavenstädter Brock“ (BK-4016-009), u. a. mit Feuchtwiesen und Großseggenrieden in

Feuchtbrachen. Schutzziele sind Erhalt und Entwicklung eines landschaftsraumtypischen Feuchtgrünland-Komplexes als Vernetzungsbiotop in intensiv genutzter Agrarlandschaft bzw. im Siedlungsrandbereich sowie als potenzieller Lebensraum zahlreicher seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Große Flächenanteile des Biotops ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

Im Südwesten des Plangebietes liegt ein weiterer Grünland-Feldgehölz-Komplex mit Teich südlich des Wapel-Baches (BK-4115-074), das ein wichtiges Trittstein- und Refugialbiotop darstellt.

Im Süden des B-Planes liegt ferner das schutzwürdige Biotop BK-4116-131 „Erlenbruchwald nördlich Gütersloh-Kattenstroth“, das bereits als flächiges Naturdenkmal ausgewiesen ist. Der gut ausgeprägte Erlenbruchwald auf anmoorigem Boden ist auch nach § 30 BNatSchG geschützt.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse der Biotopverbundplanung der Stadt Gütersloh (NZO-GMBH 2000), die zur Sicherung möglichst artenreicher und vollständiger Tier- und Pflanzengemeinschaften und ihrer Lebensräume im Stadtgebiet beitragen soll. Biotopverbundflächen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges ist jedoch eine Teilfläche hoher ökologischer Wertigkeit, die Anschluss an Gehölzstrukturen höchster Wertigkeit westlich und nördlich der Grundschule hat.

***Biotopverbundplanung
der Stadt
Gütersloh***

FFH- und Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Stadtgebietes von Gütersloh nicht ausgewiesen.

***FFH- und
Vogelschutz-
gebiete***

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für das B-Plangebiet wurde im Juli/August 2011 eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet durchgeführt. Für die angrenzenden Räume wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet. Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde für jedes Schutzgut so gewählt, dass alle Auswirkungen des Vorhabens ausreichend beurteilt werden können.

Für jedes Schutzgut erfolgt eine Beschreibung des Status quo und im Anschluss daran unmittelbar die Darstellung der Umweltauswirkungen einschließlich der Bewertung der Erheblichkeit.

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktionen und Vorbelastungen der jeweiligen Schutzgüter sowie Empfindlichkeiten in Bezug auf mögliche Eingriffe. Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Beschreibung des Status quo am rechten Rand mit einer gelben Markierung gekennzeichnet.

Grundlage der Beurteilung der Umweltauswirkungen ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 B des Büros Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld, Stand: 16.05.2013.

Die Umweltauswirkungen werden verbal argumentativ dargestellt. Es werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen dargestellt und zunächst gesondert bewertet. Bei der abschließenden Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung werden die vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung berücksichtigt.

Kriterien der Bewertung sind Natürlichkeit, Gefährdungsgrad, Repräsentanz im Naturraum sowie die zeitliche und räumliche Wiederherstellbarkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Relevanz nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen wird am rechten Rand mit einer braunen Markierung hervorgehoben.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

2.1 Schutzgut Geologie/Relief und Boden

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft IIIa (Westfälische Bucht), im Ostmünsterland, das im Bereich des B-Plangebietes weiter in die naturräumliche Untereinheit Gütersloher Sandebene untergliedert wird. Es handelt sich um ein Talsandgebiet, das von flachmoorerfüllten Niederungen und einzelnen Grundmoräneninseln durchsetzt ist. Die Grundmoräne ist in der Regel von mächtigen Nachschüttsanden überdeckt.

Die Klimaveränderung in der Weichsel-Kaltzeit (ca. 7.000 - 8.000 v. Chr.) hatte starken Einfluss auf die geologische Entwicklung des Gebietes und führte durch Umlagerungen der sandigen Sedimente der Flüsse zur Bildung der älteren Niederterrasse, der Emsandebene (KAISER 1993). Der größte Teil des Stadtgebietes Gütersloh ist von den Sanden der Niederterrasse der Ems bedeckt. Dabei handelt es sich um mittelkörnige Sande, die überwiegend aus Quarz bestehen.

Nach der Weichsel-Kaltzeit führten Wind und Wasser zu Umlagerungen der Sande der Niederterrasse und der Nachschüttsande und zur Aufwehung von Dünen, die Entstehung von Flugsandfeldern sowie die Sedimentablagerungen in den Talauen der Bäche. Die älteren Dünen bestehen aus Sanden, die bei dem Einschneiden der Flüsse in das Sediment freigelegt und ausgeblasen wurden (z. B. an der Dalke). Die jüngeren Dünen entstanden nach den mittelalterlichen Rodungsperioden (ca. 500 - 800 n. Chr. und 1.200 n. Chr.) und überlagern häufig die ältere Dünengeneration.

In der geologischen Karte von 1976 (M 1 : 100.000) sind Binnendünen auch für das westliche Stadtgebiet verzeichnet. Ausrichtung und Hanggestaltung zeigen, dass die Form der Dünen vorwiegend auf Winde aus West-Süd-West zurückzuführen ist. Größere zusammenhängende Dünenfelder treten in Ebbesloh, im Norden von Niehorst und im Bereich von Blankenhagen auf. Westlich von Kattenstroth sind Dünen beiderseits der Wapel verzeichnet und kennzeichnen wahrscheinlich alte Uferwälle und somit den ursprünglichen Verlauf der Wapel vor der Begradigung.

Das B-Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von NO nach SW auf. Vom WA-Gebiet nördlich Pavenstädter Weg fällt das Gelände von ca. 71.30 m üNN bis zur Straße Auf dem Stempel auf ca. 72.20 m üNN ab. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 1 ‰.

Geologie

Relief

Im B-Plangebiet sind Podsol-Gleyböden (pG81) vorhanden. Diese sind aus dem Sand der Niederterrasse entstanden und von einem Flugsandschleier überdeckt.

Bodenverhältnisse

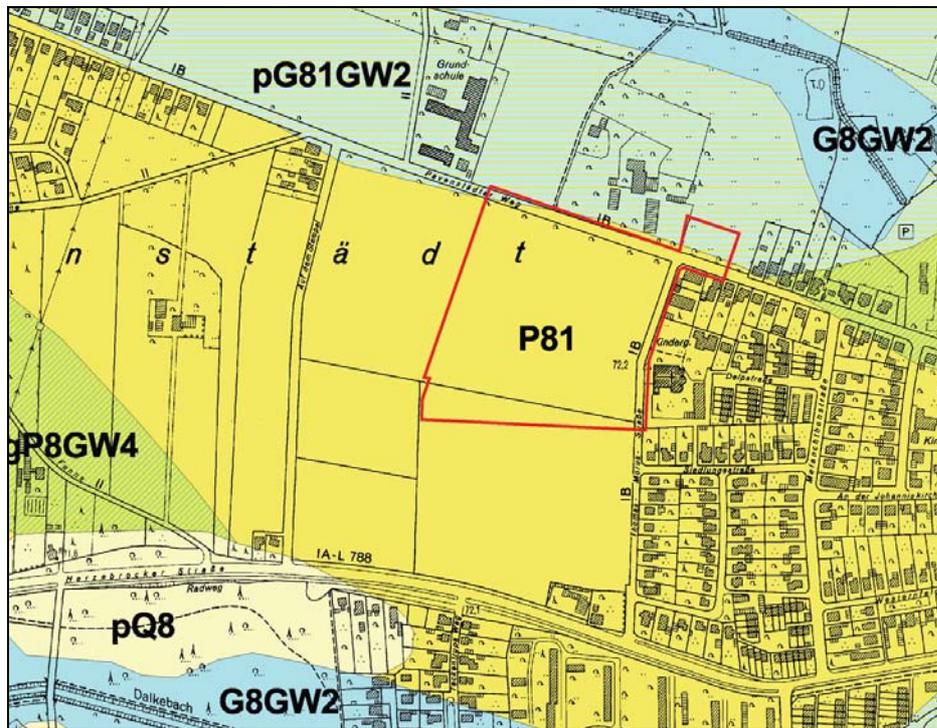


Abb. 6: Bodenverhältnisse im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ (Bodenkarte NRW, Blatt Gütersloh L 4116, dunkelgelb = Podsol, hellgelb = Regosol, blau/blau-gelb gestreift = Gleye)

Nach der Bodenkarte NRW handelt es sich im Bereich des B-Plangebietes um tiefreichend humose Podsol-, z. T. Gley-Podsolböden (P81). Die Böden sind aus Flugsand entstanden. Das Grundwasser steht in den mehr als 20 dm mächtigen Sandböden i. d. R. 13 - 20 dm unter Flur.

Nördlich des Pavenstädter Weges sind Podsol-Gleyböden (pG81) entwickelt, die aus Sand der Niederterrasse entstanden und auch mit einem Flugsandschleier bedeckt sind. Das Grundwasser steht i. d. R. 6 - 10 dm unter Flur.

Die Bodentypen P81 und pG8 besitzen eine geringe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe sowie geringe Filter- und Puffereigenschaften (GD 2004). Die Wasserdurchlässigkeit ist i. d. R. hoch bis sehr hoch. Z. T. steht Ortstein im Untergrund an.

Der Podsolboden bringt bei Bodenwertzahlen zwischen 15 und 30 nur geringe landwirtschaftliche Erträge. Die Böden sind jederzeit bearbeitbar, aber dürr empfindlich. Der Podsolgleyboden nördlich Pavenstädter Weg zeigt Bodenwertzahlen zwischen 25 und 40 und bringt geringe bis mittlere Erträge. Die Bearbeitbarkeit des

Ertragsfähigkeit

Bodens ist oft durch hohen Grundwasserstand erschwert. Der Boden ist häufig erst nach Entwässerung ackerfähig.

In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (GD 2004) ist der Podsolboden südlich des Pavenstädter Weges als schutzwürdiger Boden (sw1) herausgestellt. Aufgrund der extremen Verhältnisse in Bezug auf Wasser- und Nährstoffangebot besitzen Podsolböden ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial, dass hoch spezialisierten Tier- und Pflanzenarten zugute kommt.

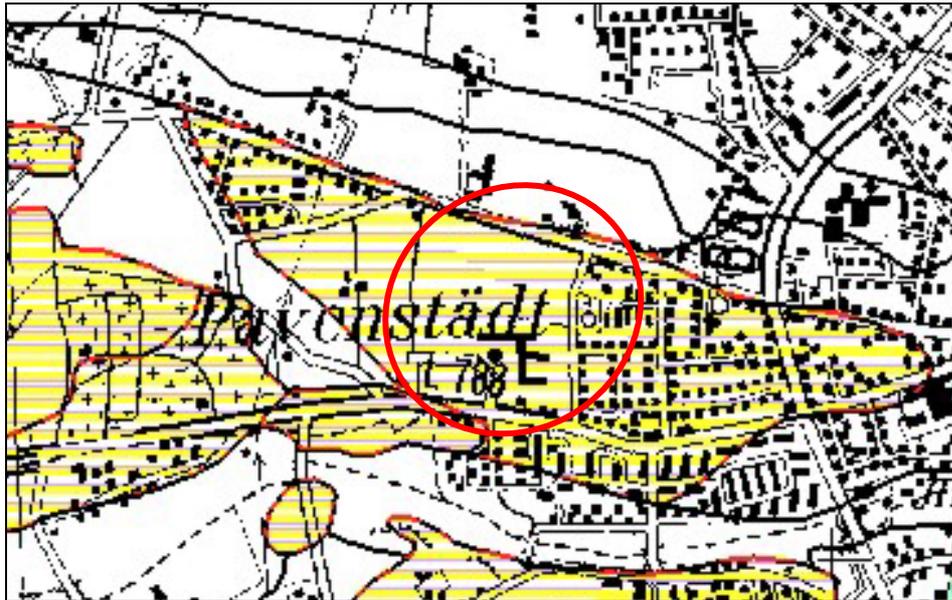


Abb. 7: Verbreitung schutzwürdiger Böden (gelb schraffiert) im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ (Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte, GD 2004); die Lage des B-Plangebietes ist durch einen roten Kreis gekennzeichnet;

Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Podsolböden und Podsolgleyböden sind im Landschaftsraum keine seltenen Böden und westlich von Gütersloh großflächig verbreitet. Die Regenerationsfähigkeit (Wiederherstellbarkeit) von geschädigten Podsolböden wird mit mehr als 200 Jahren angegeben (MEUSER 2008).

Westlich der Kernstadt von Gütersloh waren bereits Anfang des 19. Jahrhundert große Flächenanteile der freien Landschaft in Ackernutzung. Nur die Gewässerauen wurden als Grünland bewirtschaftet. Die Auswertung historischer Karten zeigt jedoch auch die großflächige Verbreitung von Heideflächen nordwestlich Pavenstädt bis in den Bereich des Flughafens Gütersloh und entlang der Ems.

Schutzwürdigkeit

Bodendenkmale

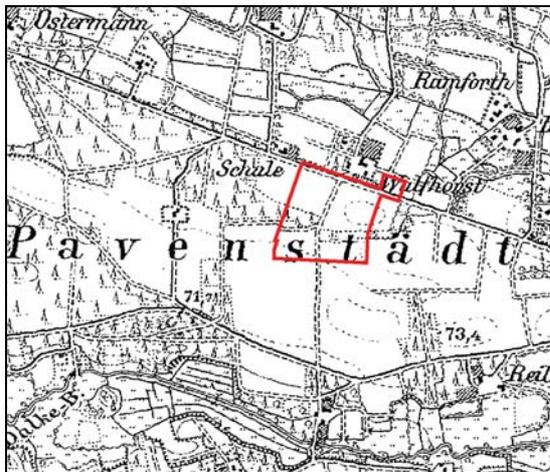
Regenerationsfähigkeit

Natürlichkeitsgrad



Ausschnitt preußische Uraufnahme 1837

Die Heideflächen haben sich früher von Nordwesten über den Pavenstädter Weg bis in den Bereich des Plangebietes ausgebreitet. Südlich des Hofes Strothmann war ein schmaler Gehölzsaum entwickelt. Das Plangebiet wurde Anfang des 19. Jh. aber überwiegend als Acker bewirtschaftet.



Ausschnitt preußische Neuaufnahme 1897

Bis zum Ende des 19. Jh. waren die Heideflächen mit Nadelgehölzen aufgeforstet. Die Gehölze südlich Pavenstädter Weg waren gerodet und die Flächen in die Ackernutzung einbezogen. Andererseits wurden aber auch Ackerflächen, z. B. im Bereich des heutigen Friedhofs, aufgeforstet.

Für die Bewertung von Böden wird die historische Entwicklung und Nutzung der Böden, d. h. die anthropogene Beeinflussung herangezogen (LANUV NRW 2010). Die Auswertung der historischen Karten hat gezeigt, dass es sich bei den Böden im Plangebiet ganz überwiegend um traditionelle Ackerstandorte handelt, die seit mindestens Ende des 19. Jh. bewirtschaftet werden. Der Boden ist durch mechanische Bearbeitung in ihrer Oberbodenstruktur grundlegend verändert. Aufgrund der natürlichen Nährstoffarmut der Böden ist im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von einem hohen Dünger- und Pestizideinsatz auszugehen. Natürliche Bodenstrukturen liegen im Bereich der Ackerfläche nicht vor. In Bezug auf die Naturnähe ist für den Boden im Plangebiet von einer mittleren Naturnähe auszugehen (LANUV NRW 2010).

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 180 B wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens unter Berücksichtigung des anstehenden Grundwassers untersucht (SCHEMM 2011, 2012). Es zeigte sich, dass der Grundwasserflurabstand im Plangebiet mindestens 1,0 m beträgt. Der mittlere Durchlässigkeitswert (K_f -Wert) liegt bei $1,45 \times 10^{-5}$ m/s. Der Boden ist somit zur Versickerung von Niederschlagswasser sehr gut geeignet.

Versickerungsfähigkeit

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Gütersloh sind nach heutigem Kenntnisstand für das Plangebiet keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Altlasten

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung

Innerhalb des B-Plangebietes sind derzeit im Bereich des Pavestädter Weges und der Thomas-Morus-Straße 4.802 m² versiegelt, das entspricht 8,1 % der gesamten Fläche des B-Planes.

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplanten Erschließungsstraßen sollen zukünftig insgesamt 9.256 m² einnehmen, d. h. 4.454 m² Fläche werden für Straßen neu versiegelt. Weitere 1.425 m² Fläche werden für Fuß-/Radwege und 1.120 m² für den zentralen Platz neu in Anspruch genommen.

Die Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet eine Überbaubarkeit der Bruttoflächen von 40 %. Da die GRZ die maximal überbaubare Grundstücksfläche angibt, nehmen die überbaubaren, potenziell zu versiegelnden Flächen der WA-Gebiete insgesamt 11.170 m² ein.

Die geplante Versiegelung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche beträgt 5.121 m².

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich somit eine zukünftige Versiegelung des Plangebietes von 28.092 m². Dies entspricht 48 % der Gesamtfläche des B-Plangebietes.

Durch Überbauung und Neuversiegelung von 23.290 m² Fläche gehen die Bodenschichten einschließlich der Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen (z. B. Filter-, Pufferfunktion) auf dieser Flächengröße dauerhaft verloren. Darüber hinaus werden schutzwürdige Böden, Vegetationsstandorte und Lebensraum für Tiere dauerhaft beseitigt. Ferner gehen ca. 4,4 ha landwirtschaftliche Ertragsflächen, die geringe bis mittlere Erträge bringen, verloren. Des Weiteren kann es baubedingt zu Bodenverdichtungen, Umlagerungen und Veränderungen des typischen Bodenaufbaus kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen auch in den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete, u. a. durch „bodenverbessernde Maßnahmen“ (Blumenerde, Torf etc.), beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vorhandenen ebenen Geländestruktur sind erhebliche Veränderungen des Geländereiefs nicht zu erwarten.

Die 10.173 m² große öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulden und offenen Regenrückhaltebecken im B-Plangebiet wird dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen. Bearbeitungen mit schweren Maschinen (Bodenverdichtungen), Düngungen und Pestizidbehandlungen werden zukünftig nicht mehr stattfinden. Durch die geplanten Entwicklungen von Gehölzstrukturen mit Offenlandbiotopen (Entwicklung Sandmagerrasen) ist mittel- bis langfristig mit einer wesentlichen Verbesserung der Bodenstrukturen und Regeneration der Bodenorganismen gegenüber dem jetzigen Zustand in diesen Bereichen zu rechnen.

In Bezug auf die Natürlichkeit der Bodenverhältnisse ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet um traditionelle Ackerstandorte handelt, die seit mindestens Anfang des 19. Jahrhunderts durch mechanische Bearbeitung und ca. seit Mitte des 20. Jh. durch Dünger- und Pestizideinsatz beeinträchtigt sind. Natürliche Bodenstrukturen liegen im Bereich der Ackerflächen und damit für die größten Flächenanteile des Plangebietes nicht vor. Die extrem trockenen und nährstoffarmen Sandböden besitzen jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial als Standortfaktor für die Ansiedlung spezialisierter Tier- und Pflanzenarten, wie im Bereich der Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses zu erkennen ist. Auch diese Flächen waren vor der Errichtung des Kreishauses in landwirtschaftlicher Nutzung.

Bei der nördlich des Pavenstädter Weges vorhandenen Grünlandparzelle kann aufgrund der geringeren Nutzungsintensität in Bezug auf mechanische Bearbeitungen von einem im Vergleich zu den Ackerflächen höheren Grad an Natürlichkeit ausgegangen werden.

Bei einer geplanten Neuversiegelung von ca. 2,3 ha schutzwürdiger Böden sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auch unter Berücksichtigung der Regeneration von Böden im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden auf einer Flächengröße von ca. 1,0 ha ohne weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erheblich.

Die Neuschaffung von Wohngebietsstrukturen im Plangebiet führt grundsätzlich zu einem steigenden Verkehrsaufkommen und damit zu einer höheren Schadstoffbelastung der Böden im Bereich der nicht überbaubaren Flächen. Die Haupterschließung der Wohnquartiere ist von der Thomas-Morus-Straße aus geplant. Die innere Erschließung ist über eine Ringerschließung und Stichstraßen geplant, die i. d. R. nur Anliegerverkehr aufnehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen in den WA-Gebieten im Zentrum des Plangebietes ist gleichzeitig eine Beschränkung der

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

Wohneinheiten verbunden, z. B. pro Einzelhaus zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit eine Wohnung. Dies begrenzt den Ziel- und Quellverkehr in das Plangebiet.

Die Bodenversiegelung sollte auf das notwendige Maß (§ 1 LBodSchG, § 1a (2) BauGB) beschränkt werden. Möglichkeiten der Verminderung von Bodenversiegelungen bestehen auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen der WA-Gebiete.



Fugenpflaster mit Thymian-Bewuchs (NZO-GmbH)



Fuß-/Radweg aus wasserdurchlässigem, sandfarbigem Epoxidharz (Quelle: Terraway GmbH, Königswinter)



Platzgestaltung mit Epoxidharz im zentralen Bereich (Quelle: Terraway GmbH)

So sollte die Bodenversiegelung grundsätzlich durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien gemindert werden. Möglichkeiten hierzu bestehen bei Stellplätzen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Fuß- und Radwegen.

Der zentrale Platz gegenüber der Heilig-Geist-Kirche könnte aufgrund der Festsetzung „Fußgängerbereich“ unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen ebenfalls wasserdurchlässig gestaltet werden. Möglichkeiten bestehen z. B. durch Verwendung von Epoxidharz, Drainpflaster oder Filtersteine, ggf. auch in Kombination (s. nebenstehendes Foto einer Platzgestaltung).

Für die WA-Gebiete und die Gemeinbedarfsfläche sowie die Fuß-/Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im B-Plan keine Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien getroffen. In der Eingriffsermittlung werden diese Flächenanteile aus diesem Grunde als versiegelte Flächen, jedoch mit nachgeschalteter Versickerung bewertet.

Für den Fußgängerbereich des zentralen Platzes sieht die grünplanerische Konzeption und Freiflächenplanung des Büros Erms-

**Vermeidungs-
und
Minderungs-
maßnahmen**

hausen (Stand: 25.04.2013) jedoch auf ca. 45 % der Fläche Beetflächen mit Ziergräsern sowie Rasenflächen mit Baumpflanzungen vor. Die weiteren Flächenanteile des Platzes sollen durch eine großformatige Pflasterung sowie mit Beeten für die Baumpflanzungen gestaltet werden. Somit wird die Versiegelung des Fußgängerbereichs bereits deutlich reduziert.

Bei der Gesamtbewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden die aufgeführten Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung einbezogen.

Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen im B-Plan als Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Verringerung der Versiegelung anzusehen: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7,5 m² zulässig. Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken mit besonderer Ausweisung von Stellplatzflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Umweltauswirkungen Schutzgut Boden	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von 23.290 m² anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung • Verlust von ca. 4,4 ha landwirtschaftlicher Ertragsflächen • Verlust von ca. 5,1 ha schutzwürdiger Böden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Bodenstrukturen auf ca. 1,0 ha im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden • Verbesserung der Bodenstrukturen auf ca. 45 % der Fläche des Fußgängerbereichs vor der Heilig-Geist-Kirche <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">mittel</p>

Bewertung der Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Nach der hydrogeologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich eines 10 - 20 m mächtigen Porengrundwasserleiters des Quartärs (s. Abb. 8, mittelblaue Fläche), der aus Mittelsand, Grobsand und Kies besteht (s. Abb. 8, braune Punkte) und eine sehr gute bis mäßige Durchlässigkeit aufweist. Darunter lagert Emschermergel, der nur sehr gering grundwasserführend ist und zur Ausbildung zweier weitgehend unabhängiger Grundwasserstockwerke führt.

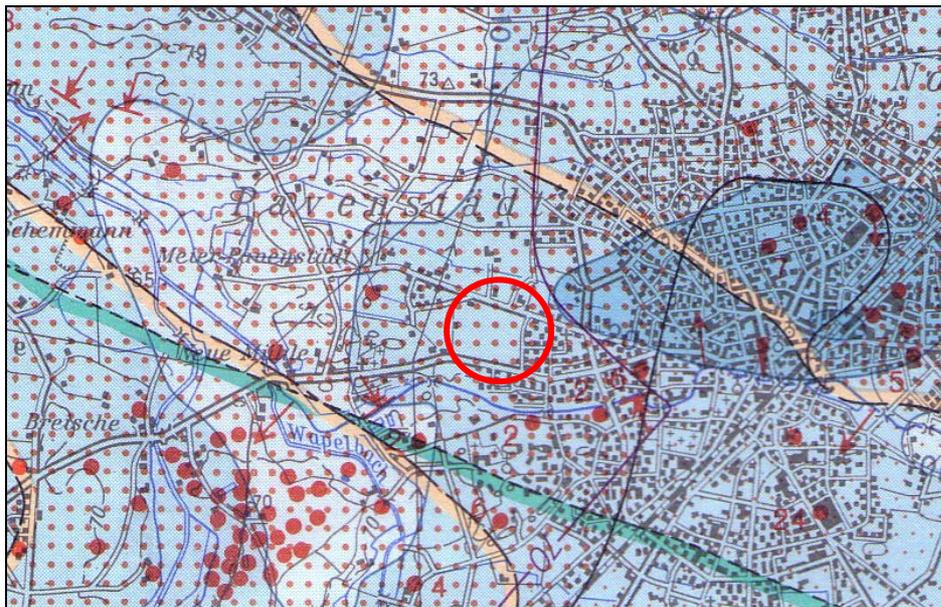


Abb. 8: Hydrogeologische Verhältnisse im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ (Hydrogeologische Karte Blatt Gütersloh C 4314); Die Lage des B-Plangebietes ist durch einen roten Kreis gekennzeichnet.

Im Allgemeinen ist im Bereich von Porengrundwasserleitern durch Versickerung von Niederschlagswasser von einer guten Grundwasserneubildung auszugehen. Die Grundwasserneubildungsrate wird dabei entscheidend durch die Wasserdurchlässigkeit der Böden bestimmt, die im Plangebiet mit hoch bis sehr hoch angegeben wird. Aufgrund der geringen Filter- und Puffereigenschaften der Podsol- und Podsol-Gleyböden besteht aber die Gefahr, dass Verschmutzungen und Schadstoffe direkt in das tiefere Grundwasser eindringen können.

Das B-Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Der Abstand zum Grundwasserhorizont beträgt mindestens 1,0 m (SCHEMM 2011, 2012).

**Grundwasser-
verhältnisse**

Schutzgebiete

**Grundwasser-
flurabstand**

Im B-Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.



offene Betonrinne an der Böschung der Versickerungsmulde

Mit der Errichtung des Kreishauses wurden nördlich der Gebäude auf einer Fläche von ca. 2.200 m² zwei hintereinander geschaltete Versickerungsmulden angelegt, die durch eine Verwallung getrennt sind. Das Regenwasser der Dachflächen wird über offene Betonrinnen den Becken zugeleitet.

Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung

Versiegelte Bodenschichten stehen grundsätzlich nicht mehr zur Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung. Im Bereich des Plangebietes gehen somit 2,3 ha Grundwasserneubildungsflächen verloren.

Im B-Plangebiet soll alles anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Regenwasserkanäle sind nicht geplant. Das Konzept für die zukünftige Behandlung des Niederschlagswassers des Büros RÖVER (2012) sieht vor, das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in den parallel zum Verkehrsraum verlaufenden 1,5 - 2,5 m breiten und ca. 0,20 m tiefen Versickerungsmulden zu leiten und dort über die belebte Bodenzone zu versickern. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. In der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Gebietes werden ferner mehrere naturnahe Regenrückhaltebecken (RRB) gestaltet, in die letztlich die einzelnen Versickerungsmulden und Notüberläufe der Grundstücke einmünden. Die im B-Plan festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bilden ein vernetztes Gesamtsystem, das im Regelfall für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Gebietes ausreichend ist. Nur bei Überschreitung einer maximalen Stauhöhe in den RRB wird ein Notüberlauf zu einem vorhandenen Regenwassersammler in der Thomas-Morus-Straße aktiviert.

Oberflächengewässer

Versickerungsanlagen

Vorbelastung

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes mit quasi vollständiger Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Bau- und anlagebedingt ist die Neuversiegelung im B-Plangebiet deshalb von geringer Erheblichkeit. Auswirkungen auf den Grundwasserflurabstand sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die WA-Gebiete sollen im Wesentlichen über Ring- und Stichstraßen erschlossen werden, so dass nur Ziel- und Quellverkehre auftreten und somit Schadstoffeinträge in den Boden und letztlich in das Grundwasser vergleichsweise gering sind.

Die für das Schutzgut Boden aufgeführten Maßnahmen gelten in gleichem Maße für das Schutzgut Wasser.



Extensive Begrünung von Carport- und Hausdächern (Quelle: www.optigruen.de)



Extensive Flach- und Schrägdachbegrünung (Quelle: www.optigruen.de)

Hervorragende Möglichkeiten, die Spitzenabflussbeiwerte von Niederschlagswasser durch Rückhaltung und Verdunstung deutlich zu verringern, bietet die Anlage von Gründächern, die z. B. auf Garagen und Carportdächern oder auf Hausdächern realisiert werden können.

Im Vergleich zu einem trockenen Ziegeldach werden bei einem trockenen Gründach die Abflussbeiwerte auf ca. 1/5 verringert. Selbst bei wassergesättigter Dachbegrünung werden Abflussspitzen noch deutlich verzögert.

Darüber hinaus bieten begrünte Dächer neben gestalterischen Aspekten auch aus mikroklimatischer und siedlungsökologischer Sicht zahlreiche Vorteile. Sie sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere (insbesondere Insekten). Ferner puffern sie durch die Verdunstung von Niederschlagswasser die in Siedlungsgebieten teilweise großen Mikroklimaschwankungen ab.

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

**Vermeidungs-
und
Minderungs-
maßnahmen**

Eine extensive Dachbegrünung mit niedrigwüchsigen Pflanzen, wie z. B. Moose, Sukkulenten, einige Gräser und Kräuter, ist extrem anspruchslos und erfordert eine geringe Erhaltungspflege.

Eine Festsetzung hierzu ist im B-Plan nicht getroffen, wird bei der abschließenden Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser auch nicht zu Grunde gelegt. Den Grundstückseigentümern sollte aber empfohlen werden, die Dächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

Für Flachdächer, die neben Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°, für das Plangebiet nur zulässig sind, bietet sich z. B. auch eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen an. Nach den Festsetzungen zum B-Plan sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen allgemein zulässig.



Dachbegrünung mit Photovoltaikmodulen
(Quelle: OPTIGRÜN 2010)

„Kombination mit Zukunft“: Bei der Kombination von Photovoltaikanlage mit Gründach lässt sich aufgrund der Kühlung der Module die Rentabilität der Photovoltaikanlagen steigern (OPTIGRÜN 2010)

Verschattungsquellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet bietet somit auch ein gutes Potenzial zur aktiven solarenergetischen Nutzung.

Umweltauswirkungen Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von 23.290 m² Fläche für die Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • durch ortsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildung • keinen Einfluss auf den Grundwasserflurabstand • keine Auswirkung auf Oberflächengewässer <p style="text-align: center;">gering</p>

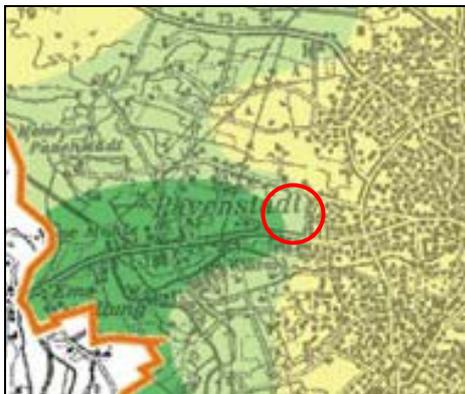
Bewertung der Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Freilandklimatops, das einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aufweist (STADT GÜTERSLOH - BÜRO FÜR UMWELT-METEOROLOGIE 2002). Landwirtschaftliche Flächen sind starke Kaltluftentstehungsgebiete, auf denen nachts Kalt- und Frischluft gebildet wird. Die Flächen sind windoffen und haben nachts eine hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion. Mehr als 60 % des Gütersloher Stadtgebietes stellen bei Strahlungswetterlagen nachts große Kaltluftentstehungsgebiete dar. Das Freiflächenklimatop umfasst auch die Siedlungen östlich der Thomas-Morus-Straße. Die nördlich angrenzenden Flächen des Gartenhofes und der Grundschule sind im Klimagutachten dem Klimatop der parkartigen Strukturen im Außenbereich zugeordnet, in dem bereits ein leicht gedämpfter Tagesgang von Temperatur und Feuchte auftritt. Aufgrund der Gehölzstrukturen ist hier neben der Frisch- und Kaltluftproduktion auch eine Filterwirkung vorhanden. Das Gelände mit Kreishaus und Kreispolizei im Süden ist dem Gewerbeklima außerhalb der Kernstadt zugeordnet, in dem alle Klimaelemente starke Veränderungen erfahren und Wärmeinselleffekte auftreten.

Bei den vorherrschenden Winden aus Südwest sorgen die kaltluftproduzierenden Freilandflächen im Außenbereich für eine gute Durchlüftung der Innenstadt und für den nächtlichen Abbau sommerlicher Überhitzungserscheinungen. Pavenstädt liegt im "stadtnahen Bereich mit guter Durchlüftung". Nach dem Klimagutachten sind in Gütersloh aufgrund der Bebauung und der Topografie keine gravierenden bioklimatischen Belastungen zu erwarten.



Ausschnitt aus der Karte F.1.1 der Verteilung der Flechtenzonen (Quelle: Umweltdaten Gütersloh, Internetportal, Plangebiet ist durch roten Kreis markiert)

Das in der Stadt Gütersloh durchgeführte Biomonitoring zur Beurteilung der Luftqualität anhand von Flechten zeigt, dass das Plangebiet überwiegend innerhalb der mittleren Zone der Belastung liegt (hellgrüne Fläche), die in den Außenbereichen des Stadtgebietes dominiert. Von Westen reicht jedoch die Zone mit guter Luftqualität bis in das Plangebiet hinein (dunkelgrüne Fläche).

**Klima-
verhältnisse**

Vorbelastung

Durch den Kalt- und Frischlufttransport aus südwestlicher Richtung treten erkennbare negative stadtklimatische Effekte, z. B. durch nächtliche Überwärmung, nur in der Innenstadt in vergleichsweise geringem Ausmaß auf. Als Planungshinweis für die zukünftige Stadtentwicklung wurde aber aufgrund der Ergebnisse des Biomonitorings und aus Sicht der Stadtklimatologie die möglichst weitgehende Freihaltung der westlichen und südwestlichen Stadtgebiete von weiterer Bebauung formuliert (Quellen: Umweltdaten Gütersloh, Internetportal, BÜRO FÜR UMWELTMETEOROLOGIE 2003).

Die Simulationsberechnungen zur Luftbelastung mit Stickstoffdioxid (NO₂), leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen außer Methan (NMVOC) und Schwebstaub (PM10) zeigen unkritische Werte (BÜRO FÜR UMWELTMETEOROLOGIE 2003). Der für NO₂ vorgesehene Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (Jahresmittelwert von 40 µg/m³) wird auch in den Bereichen höchster Immissionsbelastung in der Kernstadt nicht überschritten. Beim Schwebstaub liegt die Gesamtbelastung bei 26 - 32 µg/m³. Der Jahres-Grenzwert für PM10 von 40 µg/m³ wird sowohl nach der Simulationsberechnung als auch nach dem Messprogramm des Landesumweltamtes (MILIS-Daten) eingehalten.

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung

Die geplante Neubebauung führt primär zu einem Verlust von 23.290 m² klimaaktiver Flächen. Die versiegelten Flächen tragen durch eine hohe Wärmespeicherfähigkeit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und zur Verringerung der Temperaturdifferenzen zwischen Tag und Nacht bei, d. h. es entstehen Wärmeinseln. Die Auswirkungen auf das Mikroklima sind somit als negativ zu bewerten. Die Windgeschwindigkeiten werden durch die Gebäude reduziert und die durch Südwestwinde induzierte Weiterleitung der Kaltluft in die Gütersloher Innenstadt beeinträchtigt.

Nach Einschätzung des Klimagutachtens werden die im Rahmen der sog. Stadterweiterung West geplanten umfangreichen Ausweisungen von Siedlungsflächen das Kleinklima nachhaltig verändern. Da auf diesen Flächen in erheblichem Umfang Kaltluft entsteht, ist insbesondere bei wärmebelastenden Wetterlagen mit einer Verschlechterung der Belüftungsfunktion aus Westen für die Kernstadt zu rechnen (BÜRO FÜR UMWELTMETEOROLOGIE 2003).

Zu berücksichtigen ist jedoch die ost-west-ausgerichtete öffentliche Grünfläche. Die überwiegenden Flächenanteile der Grünfläche sollen als Magerrasen entwickelt werden, so dass die

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Kaltluftentstehung auf diesen Flächen weiterhin erhalten bleibt und zumindest für die angrenzenden Siedlungsgebiete klimatisch ausgleichend wirken können. Im Klimagutachten wird darauf hingewiesen, dass keinesfalls großflächige und dichte Gehölzpflanzungen vorgesehen werden sollten, um die Belüftung nicht noch weiter zu reduzieren. Die Planung sieht lediglich Baumreihenpflanzungen entlang der Fuß-/Radwege vor, so dass der Kaltlufttransport nicht vollständig unterbunden wird. Insgesamt entstehen durch die Planung bau- und anlagebedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit für das Klima.

Durch die geplanten neuen WA-Gebiete werden das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Beeinträchtigung der Luftqualität steigen. Allerdings ist diese Zunahme aufgrund der Begrenzung der Wohneinheiten und der als Ringerschließung und Stichstraßen nur für Anlieger attraktiven Erschließungen vergleichsweise gering.

Der geplanten Kompensationsfläche, die zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und WA-Gebieten liegt und das B-Plangebiet in zwei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität gliedert, kommt auch in Bezug auf die Luftqualität eine Ausgleichsfunktion zu.

Im Nordwesten des B-Plangebietes soll auf einer Fläche von ca. 1,27 ha eine Klimaschutzsiedlung entstehen. In diesem Teilbereich des Plangebietes soll die Versiegelung durch geringeren Anteil an Verkehrsflächen und eine geringere Bebauungsdichte reduziert werden. Zur Nutzung regenerativer Energien werden die Gebäude konsequent nach Süden ausgerichtet. Allgemein wirkt die Nutzung erneuerbarer Energien dem Klimawandel entgegen und hat somit einen grundsätzlich positiven Effekt auf das Schutzgut Klima.

Begrünungsmaßnahmen jeglicher Art tragen ganz wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Stäuben und Schadgasen bei. Sie wirken ausgleichend auf das Standortklima und vermindern die o. g. Temperaturdifferenzen. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen des B-Plangebietes positiv anzusehen.

In den WA-Gebieten werden Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (zulässig nur Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn und Liguster) entlang von Verkehrsflächen (Höhe 1,30 m) und öffentlichen Grünflächen (Höhe 1,80 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

**Vermeidungs-
und
Minderungs-
maßnahmen**

Auch die weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten.

Dachbegrünungen (s. Kap. 2.2) und Fassadenbegrünungen tragen auch zur Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Filterung von Staub und sonstigen Immissionen durch das Blattwerk bei. Darüber hinaus werden monotone Fassaden optisch belebt und aufgewertet und bieten zusätzlichen Lebensraum für die Fauna. Im B-Plangebiet können z. B. Carports und Nebenanlagen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von 23.290 m² Kaltluftentstehungsflächen • Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität • Veränderung des Kleinklimas (Ersatz des Freiflächenklimas durch Siedlungsklima) 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Auswirkungen auf die Luftqualität • keine hohen klimatischen Belastungen zu erwarten • positive Effekte auf das Klima durch Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Klimaschutzsiedlung <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

Bewertung der Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Die potenziell natürliche Vegetation des B-Plangebietes ist der trockene Buchen-Eichenwald mit Vorherrschaft der Buche und untergeordneter Entwicklung der Trauben-Eiche (BURRICHTER 1973).

Eine Bestandsaufnahme der tatsächlich vorhandenen Biotoptypen erfolgte im Juli/August 2011 nach dem LANUV Modell (2008, Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW). Die Ergebnisse sind in der Karte 1 (in der Anlage) dargestellt. Die Kronentraufen der Gehölzbestände im Süden und Osten des Plangebietes wurden anhand eines aktuellen Luftbildes abgegrenzt. Die Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges und die alten Stiel-Eichen im westlichen Randbereich des Grünlandes nördlich Pavenstädter Weg wurden von der Stadt Gütersloh eingemessen. Im Folgenden werden die Wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme kurz beschrieben.

Die zentralen Flächen des Plangebietes werden als Acker bewirtschaftet, der über die Straße Auf dem Stempel im Westen Anschluss an die freie Landschaft im Bereich der Dalkeaeue hat. Die Ackersäume sind überwiegend sehr schmal und ohne besondere Kennarten ausgebildet.



Abb. 9: großflächige Ackernutzung westlich der Thomas-Morus-Straße und der Heilig-Geist-Kirche (im Hintergrund) sowie Retentionsanlagen nördlich des Kreishauses (rechts im Bild, Blick von West nach Ost)

potenziell natürliche Vegetation

Biotoptypen (s. Karte 1)

B-Plan-Zentrum



Abb. 10: breiter Magersaum entlang der Thomas-Morus-Straße mit Dominanz der Schafgarbe



Abb. 11: breiter Magersaum mit Stiel-Eichen-Reihe entlang des Fuß-/Radweges in der Grünanlage des Kreishauses



Abb. 12: Versickerungsmulde mit lockerem Gehölzbestand nördlich des Kreishauses

An der Thomas-Morus-Straße, die von 20- bis 30-jährigen Ross-Kastanien gesäumt wird, ist dagegen im Unterwuchs der Bäume bis zum Acker im Süden ein ca. 3,0 m breiter Saum mit Magerkeitszeigern vorhanden, der nach Norden schmaler wird.

Nördlich des Kreishauses erstreckt sich eine Grünanlage mit gepflastertem Fußweg. Nördlich des Weges ist bis zur Ackernutzung ein breiter Magersaum mit Stiel-Eichen und Kiefern entwickelt (ca. 30 Jahre). Eine Hecke aus Weißdorn, Pfaffenhütchen und Faulbaum wurde neu gepflanzt.

Nach Westen geht der Saum in großflächige Versickerungsbecken über, die durch Verwallungen gegliedert sind. Auf der Sohle der Mulden stehen locker angeordnet Schwarz-Erlen (10 bis 15 Jahre) und Strauchweiden.

Auf den Muldenböschungen sind Baumreihen aus Stiel-Eiche, Kiefer,

Osten des Plangebietes

Süden des Plangebietes

Sand-Birke und Pyramiden-Pappel (20 bis 40 Jahre) vorhanden.

Im Westen wurde eine Teilfläche der Versickerungsmulde zu einem geschotterten Parkplatz umgestaltet. Ein gepflasterter Standort für Altglascontainer ist mit einer Hainbuchenhecke umgeben.



An der Westseite des Kreishauses setzt sich der breite, blütenreiche Magersaum fort. Auch in diesem Bereich wurde eine einreihige Hecke, u. a. aus Weißdorn, Schlehe und Hasel, neu gepflanzt.

Abb. 13: blütenreicher Magersaum westlich des Kreishauses

Eine alte Baumreihe aus 80- bis 100-jährigen Ross-Kastanien prägt das Bild des Pavenstädter Weges (s. Titelbild des Umweltberichtes). Zwei ca. 20-jährige Bäume wurden nachgepflanzt. Die Bäume stehen im Abstand von ca. 10 m in einem schmalen Grünstreifen zwischen Straße und Fuß-/Radweg. Die Kronentraufen der Kastanien reichen weit über den Fuß-/Radweg in die Ackerfläche hinein. Parallel zum Grundstück des Gartenhofes Strothmann ist auf der Nordseite der Straße eine Reihe alter Stiel-Eichen entwickelt, die ca. 80 Jahre alt und teilweise bis in die Krone, mit Efeu bewachsen sind. Die beiden Baumreihen bilden ein geschlossenes Kronendach über den Pavenstädter Weg. Die Kastanienreihe setzt sich auch östlich des B-Plangebietes entlang des Pavenstädter Weges weiter fort.

Die Bäume sind überwiegend von guter Vitalität. Die Kastanien weisen eine Vielzahl an Astlöchern/Höhlen im Bereich abgebrochener oder abgeschnittener Seitenäste auf. Einige haben eine reduzierte Krone bzw. abgestorbene Äste. Ferner ist ein Baum mit abblätternder Borke vorhanden. Die Kronen der Kastanien parallel zum Grundstück des Gartenhofs sind aufgrund der Konkurrenz mit den Eichenkronen sehr stark nach Süden ausgerichtet (s. Abb. 14).

Norden des Plangebietes



Abb. 14: alte Kastanien- und Eichenreihen am Pavenstädter Weg (Blick von O nach W)

Innerhalb des B-Plangebietes befindet sich am westlichen Rand des Grünlandes nördlich Pavenstädter Weg ein weiterer Altholzbestand. Die drei ca. 120-jährigen Stiel-Eichen sind bis in die Krone mit Efeu bewachsen. In der nördlichen Eiche, die eine geringe Kronenentwicklung aufweist, ist eine Spechthöhle ausgebildet (s. NZO-GmbH 2012). Der Gartenhof ist nach Norden durch eine Hainbuchen-Niederhecke zum Grünland abgegrenzt.



Abb. 15: alte Stiel-Eichen am Rand des Grünlandes nördlich Pavenstädter Weg

Die Grünlandfläche ist eine artenarme Fettweide/-wiese. Im straßennahen Bereich treten verstärkt Brennnesseln auf.



Abb. 16: Wiesen-Salbei im Magersaum an der Thomas-Morus-Straße

In den breiten Magersäumen und im Magerrasen nördlich des Kreishauses sind bemerkenswerte und gefährdete Pflanzenarten in teilweise hoher Dichte entwickelt. Der Wiesen-Salbei wurde am südöstlichen Rand des Plangebietes in einem Saum nachgewiesen. Der Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*) ist in NRW

gefährdet (RL 3S) und im Naturraum stark gefährdet (RL 2).

Weitere kennzeichnende Arten sind Feld-Thymian, Kleiner Vogelfuß, Kleiner Sauerampfer, Quendelblättriges Sandkraut, Rotes Straußgras, Acker-Witwenblume, Wilde Möhre, Wilde Karde und Mausohr-Habichtskraut sowie Schaf-Schwengel. Die Heidenelke, die in NRW und im Naturraum als gefährdet (RL 3)

Flora/ Vegetation

eingestuft ist, ist fast nur im östlichen Teilbereich auf der Sohle der Versickerungsmulden und im westlichen Magersaum verbreitet.



Abb. 17: großflächiger Bestand der Heidenelke (*Dianthus deltooides*) in einer Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses



Abb. 18: Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*, links) und Färber-Hundskamille (*Anthemis tinctoria*, rechts) nördlich des Kreishauses

Die Färber-Hundskamille, die im B-Plangebiet im Bereich des neuen geschotterten Parkplatzes am Kreishaus am Fuß der Verwaltung nachgewiesen wurde, ist in NRW ebenfalls gefährdet (RL 3). Für den Naturraum ist das Ausmaß der Gefährdung nicht bekannt.

Bei der Kartierung geschützter Biotop in NRW werden Regenrückhaltebecken nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde ist der Magerrasen im Bereich des Kreishauses trotz der guten Ausprägung und der entsprechenden Artenzusammensetzung nicht als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG erfasst.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages zum B-Plan Nr. 180 B (NZO-GMBH 2013) wurden Datenrecherchen bzgl. des potenziellen Vorkommens planungsrelevanter Arten im Bereich des B-Planes durchgeführt. Die Vorprüfung der Arten hat ergeben, dass die Offenlandarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn potenziell die Acker- und Grünlandflächen des Plangebietes nutzen können. Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Turteltaube und Waldkauz sowie die nach FFH-Richtlinie streng geschützten Fledermausarten Braunes Langohr, Fransen- und Wasserfledermaus sowie Kleiner Abendsegler finden in den Astlöchern/Höhlen der alten Ross-Kastanien und Stiel-Eichen am Pavenstädter Weg und in den Eichen an der Grünlandfläche potenzielle Lebensraumstrukturen. Für die Zauneidechse stellen die Magerrasenflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens nördlich des Kreishauses einen potenziell gut geeigneten Lebensraum dar.

In der Biotopverbundplanung der Stadt Gütersloh (NZO-GMBH 2000) ist die Fläche des B-Plangebietes aufgrund der vergleichsweise geringen Wertigkeit für den Arten- und Individuenaustausch nicht berücksichtigt. Die Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges, die in der Biotopverbundplanung als Fläche hoher ökologischer Wertigkeit eingestuft wurde, und die angrenzenden Eichenbestände am Gartenhof sind jedoch Trittsteine im Biotopverbund zwischen den kleineren Feldgehölzen nördlich der Grundschule und der Dalkeaeue südlich der Herzebrocker Straße.

Vorbelastungen des Schutzgutes Biotope, Pflanzen und Tiere bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes. Die Nitrophyten im Randbereich des Grünlandes weisen z. B. auf starke Nährstoffanreicherungen hin, die auf intensive Düngung der Fläche zurückzuführen sind. Vorbelastungen durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe) aufgrund des Straßenverkehrs sind vergleichsweise gering (s. Kap. 2.6).

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die vorhandenen Lebensräume im Bereich der WA-Gebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf und der Erschließungen durch Überbauung und Versiegelung nahezu vollständig beseitigt bzw. im Bereich der nicht überbaubaren Flächenanteile zu anderen Lebensraumtypen entwickelt. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ackerflächen, die eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

***Fauna/
planungs-
relevante
Arten***

***Biotop-
verbund***

Vorbelastung

***anlagen- und
baubedingte
Auswirkungen
(s. Karte 2)***

Teillebensräume mit einer hohen ökologischen Wertigkeit, die alten Baumbestände im Norden des Plangebietes (Alter 80 - 120 Jahre), bleiben vollständig erhalten (Festsetzung gemäß § 9 (1) 25b BauGB). Außerhalb des Plangebietes werden keine Biotope direkt durch das Planungsvorhaben in Anspruch genommen bzw. dauerhaft beeinträchtigt.

Mehr als 90 % der Eingriffsflächen sind Kulturbiotope, die intensiv genutzt werden und einen geringen Grad an Natürlichkeit aufweisen. Diese Lebensräume sind im Landschaftsraum weit verbreitet und in kurzer Zeit wieder herstellbar.

Mit der Versiegelung geht der Verlust an Nahrungsbiotopen für Tierarten einher, die die Flächen des Plangebietes bisher als Teil-lebensraum genutzt haben. Die Wohngebiete bieten demgegenüber nur noch Lebensraum für weniger anspruchsvolle Arten des besiedelten Raumes.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit Versickerungsmulden und offenen Regenrückhaltebecken auf einer Fläche von ca. 1,0 ha geplant. Vorgesehen ist die Entwicklung von extensiv zu pflegenden Offenlandbiotopen (Entwicklung Sandmagerrasen) mit Baumreihen entlang von Fuß-/Radwegen. Die derzeit vorhandenen Biotope überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen) werden beseitigt. Durch die geplanten Maßnahmen können hier mittel- bis langfristig Lebensräume höherer ökologischer Wertigkeit entstehen.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen des südlich der Herzebrocker Straße liegenden schutzwürdigen Biotops BK-4016-008 sind nicht zu erwarten.

Die Flächen hoher ökologischer Wertigkeit innerhalb des Plangebietes, die Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges und die Eichenbestände im Randbereich des Grünlandes, bleiben als Trittsteine im Biotopverbund erhalten. Durch die nord-süd-ausgerichtete, bis 18 m breite öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen kann die Vernetzung zwischen den kleineren Feldgehölzen nördlich der Grundschule und der Dalkeue südlich der Herzebrocker Straße verbessert werden. Für Arten der Magerrasen (z. B. Zauneidechse), die zumindest potenziell bisher im Bereich der Versickerungsbecken nördlich des Kreishauses weitgehend isoliert waren, bietet sich die Chance, geeignete Habitatstrukturen in den unmittelbar angrenzend geplanten Grünflächen neu zu entwickeln und somit die Ausbreitung der Arten in umliegende vergleichbare Biotope zu fördern.

**Auswirkungen
auf Schutz-
gebiete**

**Auswirkungen
auf den
Biotop-
verbund**

Im Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan (s. NZO-GMBH 2013) werden artenschutzrechtliche Aussagen in Bezug auf planungsrelevante Arten getroffen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

**Auswirkungen
auf planungs-
relevante
Arten**

Anhand von Datenrecherchen wurde in der Vorprüfung festgestellt, dass bei insgesamt 12 planungsrelevanten Arten durch die Planungen im B-Plan Nr. 180 B artenschutzrechtliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auftreten können. Diese Arten nutzen entweder die große Ackerfläche potenziell als Bruthabitat bzw. können potenziell in den Höhlenbäumen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausbilden. Ferner ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Magerrasenflächen der Regenrückhaltebecken nördlich des Kreishauses nicht auszuschließen. Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Für die Fledermausarten Braunes Langohr, Fransen- und Wasserfledermaus, Kleiner Abendsegler, für die Vogelarten Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Turteltaube und Waldkauz und für die Zauneidechse wurde die vertiefende Art-für-Art-Analyse durchgeführt.

Aufgrund der Biologie und der Lebensraumsprüche dieser Arten konnten artenschutzrechtliche Konflikte zunächst nicht vollständig ausgeschlossen werden. Während für die Fledermaus- und Vogelarten Bauzeitenbeschränkungen zur Konfliktvermeidung erforderlich sind (s. unten), musste durch eine Untersuchung geklärt werden, ob die Zauneidechse tatsächlich im Plangebiet vorkommt. Sollte dies nicht der Fall sein, würden dem Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken in Bezug auf die Zauneidechse entgegenstehen. Würde die Art nördlich des Kreishauses nachgewiesen, wären entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich, wie z. B. die Schaffung von Ersatzhabitaten. Diese sog. CEF-Maßnahmen müssten jedoch schon mit Beginn der Baumaßnahmen von den Zauneidechsen angenommen worden sein. Das würde bedeuten, dass die Ersatzhabitats u. U. schon einige Jahre vor Beginn der Baumaßnahmen angelegt werden müssten. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssten dann die Flächen der Versickerungsmulde auf dort noch vorhandene Tiere abgesucht, Tiere ggf. umgesetzt und anschließend das Baufeld abgesperrt werden.

Die Zauneidechsenuntersuchungen wurden zwischen Juli und September 2012 im Bereich der Versickerungsmulden und randlich sonnenexponierter Böschungsbereiche nördlich des Kreishauses durchgeführt.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass trotz der intensiven Kontrollen der Versickerungsmulden durch Geländebegehungen und dem Einsatz von Reptilienblechen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten. Somit sind bei einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens (Erweiterung des Kreishauses) für die Zauneidechse keine Vermeidungsmaßnahmen und keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Pavenstädter Weg und Thomas-Morus-Straße sind Tempo-30-Zonen und für den Durchgangsverkehr unattraktiv. Allerdings verursacht der Anliegerverkehr durch die Grundschule, den Gartenhof und die Kita der Heilig-Geist-Gemeinde zumindest zeitweise ein hohes Verkehrsaufkommen. Eine Besiedlung durch lärmempfindliche Tierarten ist deshalb auch derzeit in den straßennahen Zonen unwahrscheinlich. Durch die geplanten neuen WA-Gebiete wird das Verkehrsaufkommen steigen. Allerdings ist diese Zunahme aufgrund der Begrenzung der Wohneinheiten und der als Ringerschließung und Stichstraßen nur für Anlieger attraktiven Erschließungen vergleichsweise gering.

In Bezug auf Lärm- und Lichtimmissionen bestehen im Zentrum des Plangebietes derzeit nur geringe Vorbelastungen. Die zukünftig zu erwartenden Straßen- und Hausbeleuchtungen werden sich auf verschiedene Tierartengruppen negativ auswirken. Insekten werden von Lichtquellen verstärkt angezogen und kommen zu Schaden. Andererseits können Fledermausarten, die bevorzugt im Bereich von Straßenlaternen jagen, gezielt angezogen werden. Einige Vogelarten reagieren auf nächtliche Beleuchtung durch Änderung ihres typischen Verhaltens, z. B. durch einen veränderten Tag-/Nachtrhythmus. Sensiblere Arten der offenen Kulturlandschaft werden durch Licht vertrieben, so dass es zu einer Veränderung des Artenspektrums hin zu störungstoleranteren Arten der Siedlungsgebiete kommt.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände planungsrelevanter Arten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen für alle planungsrelevanten Vogelarten

Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

**Vermeidungs-
und
Minderungs-
maßnahmen**

Im Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungsstätten kann somit vermieden werden, dass Tiere während der Brutzeit durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1] und während der Fortpflanzungszeit gestört werden [§ 44 (1) Nr. 2].

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen (z. B. Flutlichtbaustellenbeleuchtung) einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.

Im Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die genannten Maßnahmen Konflikte durch Störungen während der Fortpflanzungszeiten vermieden [§ 44 (1) Nr. 2]; ebenso die Verletzung und Tötung von Individuen durch Kollisionen während des Nahrungsfluges [§ 44 (1) Nr. 1].

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Flächen für Gemeinbedarf sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Beleuchtung sollte nach unten abstrahlen. Nach oben strahlende Leuchtkegel sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Um die Siedlungsmöglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten und die biologische Vielfalt im B-Plangebiet zu erhöhen, können Nisthilfen an den Gebäuden angebracht werden. Die folgenden Abbildungen zeigen beispielhaft Fledermausquartiere und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten, wie sie z. B. an den großflächigen Gebäudekörpern der Flächen für Gemeinbedarf angebracht werden können. Die gezeigten Modelle eignen sich jedoch durchaus auch für die Verwendung an wohngenutzten Gebäuden in den WA-Gebieten.



Fledermausaufsatzsteine an einer sanierten Fassade (Quelle: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Rostock)



Kombination aus Fledermausspaltenquartieren (Schlitze an der Klinkeroberkante) und Spaltenkästen (Quelle: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Rostock)



Nisthilfen für Mehlschwalben (Quelle: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Rostock)



Nisthilfen für Mauersegler (Quelle: Naturschutz am Haus, NABU Landesverband Berlin, s. auch: www.lebensraumhaus.nabu-berlin.de)

Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Biotopstrukturen durch Neuversiegelung • überwiegende Inanspruchnahme von Biotopen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit • Verlust von faunistischen Teillebensräumen mit Funktion als Brut-, Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat • geringe Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Biotopen • keine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten • keine Beeinträchtigung von Zauneidechsen <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

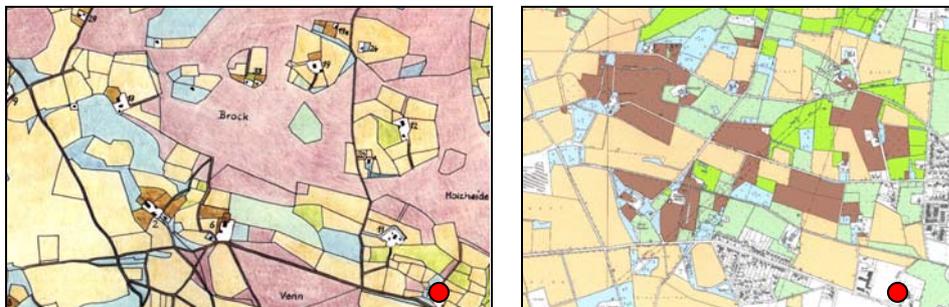
Bewertung der Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes ist Bestandteil einer heute überwiegend landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit eingestreuten Feldgehölzen im Westen des Stadtgebietes.

Historische Karten belegen aber ein ganz anderes Bild. So waren noch um 1800 ca. 56 % des Naturraums von Heide bedeckt. Die folgende linke Abbildung zeigt die Heideverbreitung (rosa Flächen) in Pavenstädt nordwestlich des B-Plangebietes um 1822 (nach Schluckebier 1984). Im gleichen Kartenausschnitt (s. rechte Abbildung) wurden 1998 die Heideflächen fast vollständig als Acker (ocker), Grünland (grün) oder von Gartenbaubetrieben (braun) bewirtschaftet (aus: NZO-GMBH 2000).



(roter Punkt markiert die Lage des Gartenhofs Strothmann)

Auf den schon Anfang des 19. Jh. vorhandenen Ackerflächen wurde die Nutzung bis heute beibehalten, wie z. B. im Bereich des B-Plangebietes (s. Kap. 2.1). Besonders auffallend ist die enorm vergrößerte Ausdehnung des Straßen- und Wegenetzes sowie der Siedlungen heute im Vergleich zu früher. Die Siedlungsentwicklung westlich der B 61 hat inzwischen einen großen Raum eingenommen, z. B. durch Siedlungen östlich Thomas-Morus-Straße und am Ostermannsweg.



Blick von der Thomas-Morus-Straße nach NW

Prägendes Landschaftselement ist die gut entwickelte alte Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges, die die beiden Siedlungsbereiche miteinander vernetzt. Im Norden grenzen unmittelbar die Alt-Eichenbestände des Gartenhofes an.

Landschaft



Portal der Heilig-Geist-Kirche an der Thomas-Morus-Straße

Ein weiteres Merkmal ist die Blickbeziehung aus dem Landschaftsraum im Westen auf die Heilig-Geist-Kirche, die durch das außergewöhnliche Kirchenportal eine besondere städtebauliche dominante Wirkung mit hohem Wiedererkennungswert entfaltet.



**landwirtschaftliche Hofstelle westlich der Straße
Auf dem Stempel**

In der Sichtachse nach Westen liegt ein Bauernhof mit altem, das Landschaftsbild prägendem Hof-Eichen-Bestand, der ein charakteristisches Element der Siedlungsstruktur der freien Landschaft darstellt.



Als Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaft sind die großflächigen Gebäudestrukturen im Bereich der Polizei und des Kreishauses an der Herzebrocker Straße zu sehen.

Vorbelastung

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild in Pavenstädt wird sich durch die geplanten Entwicklungen im B-Plan Nr. 180 B deutlich verändern. Anstelle der offenen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, die sich von Westen bis zur Thomas-Morus-Straße erstreckt, werden zukünftig im zentralen und nördlichen Teilbereich kleinteilige Wohnquartiere das Bild kennzeichnen. Im südlichen Teilbereich wird die bereits durch Kreishaus und Kreispolizeigebäude vorhandene großflächige Gebäudekubatur durch die Erweiterung des Kreishauses fortgesetzt. Der Charakter der Landschaft westlich Thomas-Morus-Straße wird sich dauerhaft vollständig verändern. Die wesentlichen Bestandteile der prägenden Landschaft werden durch unmittelbar angrenzende Bauflächen in ihrer Eigenart und Schönheit beeinträchtigt (z. B. Kastanienreihe mit nördlich angrenzendem Eichenbestand des Gartenhofes, Portal der Heilig-Geist-Kirche).

Die neuen Siedlungsstrukturen werden den landschaftsästhetischen Eindruck im näheren Umfeld des Gebietes nachhaltig verändern. Blickbeziehungen vom Pavenstädter Weg und der Herzebrocker Straße auf die Heilig-Geist-Kirche sowie von der Herzebrocker Straße auf den Gehölzbestände im Norden des Plangebietes werden je nach zukünftigen Gebäudehöhen und Gebäudestellungen stark beeinträchtigt bis vollständig unterbunden.

Durch die geplanten WA-Gebiete dehnt sich der Siedlungscharakter von Pavenstädt um ca. 200 m nach Westen aus. Die Zunahme der Verkehrsströme wird sich allerdings aufgrund der Ring- und Stichstraßenerschließung auf den Anliegerverkehr beschränken. Im Süden des Plangebietes bestehen durch die Kreisverwaltungsgebäude und die Herzebrocker Straße bereits erhebliche Vorbelastungen, so dass die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung vergleichsweise gering sind.

Ein wesentlicher Grundsatz der städtebaulichen Konzeption ist die Entwicklung einer zentralen ost-west-ausgerichteten Grünfläche. Hierdurch soll eine Verbindung zur freien Landschaft im Westen des B-Plangebietes und eine Sichtbeziehung zwischen der Heilig-Geist-Kirche und dem landschaftsbildprägenden Hofensemble westlich der Straße Auf dem Stempel aufrecht erhalten werden. Die geplanten Baumreihen entlang der Fuß-/Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen greifen die im Landschaftsraum typischen straßen- und wegebegleitenden Gehölzreihen auf. Mittel- bis langfristig können so den heutigen Gegebenheiten vergleichbare landschaftsbildprägende lineare Vernetzungselemente entstehen.

bau- und anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB	Bewertung der Erheblichkeit
<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf landschafts- bzw. siedlungs- bildprägende Elemente (Kastanienreihe, Heilig-Geist-Kirche, Hoflage im Westen, • Ausweitung des Siedlungscharakters 	<p style="text-align: center;">unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>	

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Innerhalb des B-Plangebietes bestehen keine Wohnnutzungen. Auch die Verwaltungsgebäude des Kreises Gütersloh liegen außerhalb des Plangebietes. Östlich der Thomas-Morus-Straße liegen Wohnsiedlungsgebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Die Wohnbaugrundstücke weisen teilweise mehr als 20 m tiefe Gärten auf, die insbesondere für die Feierabenderholung von Bedeutung sind. Die Thomas-Morus-Straße ist als Spielstraße ausgewiesen und bildet die Hauptradwegeverbindung von den südöstlich liegenden Siedlungsgebieten zur Grundschule am Pavenstädter Weg.

Nördlich des Pavenstädter Weges liegt der Gartenhof Strothmann, der durch einen großflächigen, alten Baumbestand gekennzeichnet ist. Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der heute als Gärtnerei mit Vertrieb für Pflanzen- und Gartenbedarf genutzt wird. Westlich der Straße Auf dem Stempel liegt ein Bauernhof mit Freizeit-Pferdehaltung. Betriebe mit Schweine- und/oder Rinderhaltung, von denen Geruchs- immissionen zu erwarten sind, gibt es im Umfeld des B-Plangebietes nicht mehr.

Der Pavenstädter Weg mit begleitendem Fuß-/Radweg auf der Südseite der Straße gehört zum Hauptradnetz der Stadt Gütersloh, das die Streusiedlungen im westlichen Außenbereich mit der Kernstadt verbindet. Nördlich des B-Plangebietes bestehen zwei Fuß-/Radwege zwischen dem Pavenstädter Weg und der Siedlung im Bereich Mozartweg/Grenzweg, die als Schulweg und für die ortsnahe Feierabenderholung genutzt werden. Unter Einbeziehung der Straße Auf dem Stempel, der Herzebrocker Straße und der Fuß-/Radwege in der Grünfläche des Kreishauses ergibt sich auch ein Rundweg zur Naherholung.

**Siedlungs-
struktur/
Erholungs-
flächen**

Die Ackerfläche des Plangebietes kann zur Erholung nicht genutzt werden.

Angaben zu einer möglichen Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe finden sich bei den Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft unter 2.3.

Lärm ist in Städten und Ballungsräumen eines der größten Umweltprobleme. Flächendeckende Aussagen zur Lärmbelastung in Gütersloh enthält das landesweite Geräusch-Screening des Landesumweltamtes (LUA; heute LANUV) NRW für den Bereich Straßenverkehr aus dem Jahr 1999.

Die Abb. 19 zeigt die Lärmpegel, die im Mittel tagsüber und nachts durch Verkehrslärm verursacht werden. Die höchsten Immissions-schallpegel verursachen die B 61 im Osten, die Herzebrocker Straße im Süden und die Marienfelder Straße im Norden des Plangebietes. Bis zum geplanten WA-Gebiet des B-Planes Nr. 180 B haben sich die Schallpegel aber soweit reduziert, dass mit Werten von > 45 bis ≤ 50 dB(A) tags und > 35 bzw. 40 bis ≤ 40 bzw. 45 dB(A) nachts die Vorsorgewerte (s. Kap. 1.2) sicher eingehalten werden. Das Lärmbelastungsniveau im Norden des Plangebietes ist insgesamt wohngebietstypisch und damit nicht umwelterheblich.

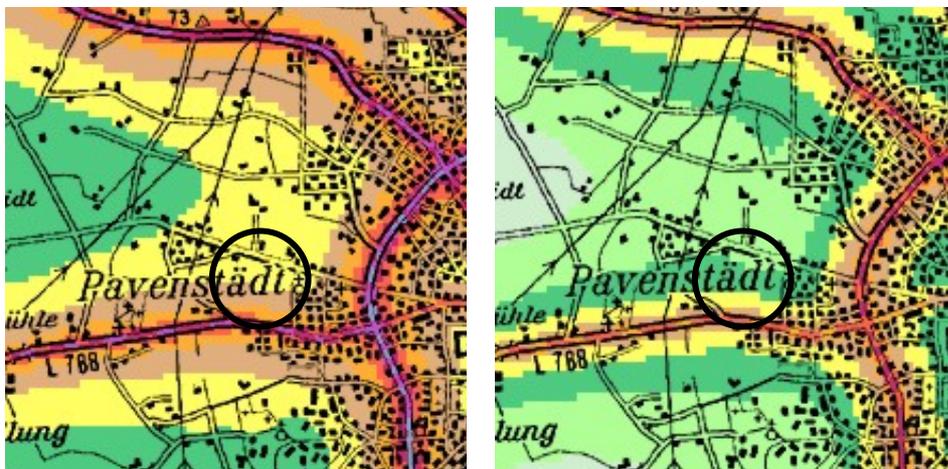
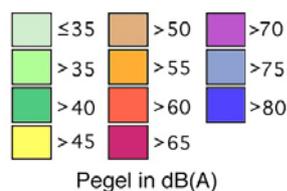


Abb. 19: Straßenverkehrslärm im Bereich des B-Planes Nr. 180 „Auf dem Stempel“ (Quelle: Umweltdaten Gütersloh) Die Lage des Plangebietes ist durch einen Kreis gekennzeichnet.

Legende:



**Vorbelastung
Luftschad-
stoffe**

**Vorbelastung
Lärm**

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase treten Belastungen durch den Baustellenverkehr und die Errichtung der Gebäude auf, insbesondere auch LKW-Verkehr. Hierdurch betroffen sind in erster Linie die Anwohner der Thomas-Morus-Straße, die Kunden des Gartenhofes nördlich Pavenstädter Weg und die Anwohner der geschlossenen Wohnbebauung östlich der Einmündung Thomas-Morus-Straße. Ferner werden baubedingt Immissionsbelastungen (Lärm, Staub) für den Kindergarten an der Thomas-Morus-Straße, auf die Grundschule während des Schulbetriebes und auf die geplante Kita am Pavenstädter Weg, für die derzeit das Bauleitplanverfahren läuft (B-Plan Nr. 180 A), entstehen. Auch die Fuß-/Radwege verlieren während der Bauphase an Attraktivität. Die Beeinträchtigungen sind jedoch von zeitlich begrenzter Dauer und mit zunehmendem Abstand von Wohnnutzungen von abnehmender Intensität. Die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkungen auf den Menschen ist als gering einzustufen.

Die großflächigen Gebäudestrukturen des bestehenden Kreisgebäudes wirken zusammen mit den geplanten großflächigen Baukörpern der Flächen für Gemeinbedarf lärmabschirmend für die nördlich angrenzend geplante Wohnbebauung und als Puffer für die Luftschadstoffbelastung (s. Abb. 19).

Durch konkrete Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudestrukturen durch eine angepasste Baustruktur in das gewohnte Stadtbild einordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf die Ästhetik des Gebietes hervorgerufen werden. So sind eine abgestufte Geschossigkeit und abnehmende Gebäudehöhen von der Thomas-Morus-Straße nach Westen zur Klimaschutzsiedlung vorgesehen. Für die äußeren Ränder des WA-Gebietes ist ferner nur eine Einzelhausbebauung zugelassen, während im Inneren auch Doppelhäuser im Sinne einer verdichteten Bebauung zugelassen werden.

In Bezug auf die Erholungsflächen sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr werden durch die geplanten öffentlichen Grünflächen mit Fuß-/Radwegen Naherholungsflächen mit deutlich attraktiveren Wegeverbindungen als den derzeit Vorhandenen neu geschaffen.

Nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sollen in den allgemeinen Wohngebieten stark Verkehr erzeugende bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengende Nutzungen, wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Festsetzung und der geplanten

***bau- und anlagebedingte
Auswirkungen***

***betriebsbedingte
Auswirkungen***

Erschließungsstruktur der WA-Gebiete ist im nördlichen Teil des B-Plangebietes nur von Anliegerverkehr auszugehen.

Neben den festgesetzten Einfriedungen der Wohngrundstücke durch Heckenpflanzungen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten. So kann eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt werden. Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche tragen zur Ortsrandgestaltung und zur Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild bei.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch/Erholungseignung der Landschaft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> geringe Erhöhung der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen 	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer Erholungs- und Erlebnisräume im Bereich der öffentlichen Grünflächen <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

Bewertung der Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im B-Plangebiet keine Kulturgüter vorhanden, so dass dieses Schutzgut durch die geplante Baumaßnahme nicht berührt wird.

Sachgüter sind innerhalb des B-Planes ebenfalls nicht vorhanden.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich in vielfältiger Weise untereinander. Die Bodenqualität hat z. B. großen Einfluss auf die Filter- und Pufferwirkung in Bezug auf das Grundwasser. Nicht zuletzt hängt von der Art des Bodens und der Durchlässigkeit auch die Höhe der Grundwasserneubildungsrate ab. Andererseits spielt der Wasserhaushalt auch eine wichtige Rolle bei der Bodenentstehung und -zusammensetzung. Über Verdunstung ist das Wasser entscheidend an den klimatischen Verhältnissen

eines Gebietes beteiligt. Das Klima beeinflusst wiederum die Standortfaktoren für die Vegetation und diese prägt zusammen mit der Topografie das Landschafts- bzw. Siedlungsbild.

Boden- und Wasserverhältnisse vor Ort sind Grundlage für die Entwicklung der Vegetation und der daran angepassten Tierarten. Vielfältige Vegetationsstrukturen und eine hohe Artenvielfalt verbessern die Erholungswirkung eines Raumes für den Menschen.

Im Zuge der Planung gehen in einem Stadtgebiet mit bereits hohem Bodenversiegelungsgrad weitere Bodenflächen verloren. Neben der Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers verliert das Plangebiet im gleichen Umfang auch Flächen für die Grundwasserneubildung und Flächen für die Kaltluftentstehung sowie den bioklimatischen Ausgleich. Die Planung verändert die landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes und das Wohnumfeld der heute dort lebenden Menschen. Anstelle des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Raumes entstehen Siedlungsgebiete, die ungünstige klimatische Bedingungen (Wärmeinseln) schaffen. Die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Klima werden im B-Plangebiet dauerhaft verändert.

Der Flächenverlust und die mikroklimatischen Veränderungen werden zu einer Veränderung der das Gebiet nutzenden Tier- und Pflanzenarten führen. Anstelle von Offenlandarten werden störungsunempfindliche Allerweltsarten im Bereich der Gartenflächen der WA-Gebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf auftreten. Durch die Schaffung unterschiedlicher Biotopstrukturen im Plangebiet wird sich anstelle einzelner spezialisierter Arten ein größeres Tierartenspektrum, allerdings mit geringeren Habitatansprüchen, einstellen.

Bei der Bewertung von Wechselbeziehungen im Rahmen der Umweltprüfung sind Wirkungsverlagerungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift zum UVPG, die durch Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu Problemverschiebungen führen können, zu betrachten. Derartige Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Ackernutzung zumindest kurz- bis mittelfristig im bisherigen Umfang beibehalten wird. Das Plangebiet ist jedoch im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh als „Wohnbaufläche“ (nördlicher Teil des Plangebietes) sowie „Fläche für den Gemeinbedarf“ (südlicher

Teil des Plangebietes) dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Baulandpotenzials des FNP, der „Stadterweiterung West“. Hervorgehoben wird die Nähe zur Innenstadt und zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie die Anbindung an die freie Landschaft. „Darüber hinaus kann eine städtebauliche Integration der Ortslage Pavenstädt, der neuen Gebäudekomplexe der Kreisverwaltung und der Polizei, der Grundschule Pavenstädt sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung am Pavenstädter Weg erreicht werden“ (Zitat aus der Begründung zum FNP).

Somit ist zumindest langfristig davon auszugehen, dass eine vergleichbare Bebauungsplanung realisiert würde.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im B-Plan Nr. 180 B werden Festsetzungen zur Minderung von Eingriffen getroffen.

Im B-Plan werden die straßenbegleitenden Baumreihen am Pavenstädter Weg, an der Thomas-Morus-Straße und drei Einzelbäume im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche als zu erhaltende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**zu erhaltende
Bäume**

Im B-Plan werden ferner Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen der WA-Gebiete getroffen.

**Flächen zum
Anpflanzen**

Für den Fußgängerbereich des zentralen Platzes sieht die grünplanerische Konzeption auf ca. 45 % der Fläche Beete mit Ziergräsern sowie Rasenflächen mit Baumpflanzungen vor. Im Bereich der gepflasterten Fläche sind vier weitere Beete mit Baumpflanzungen geplant. Somit wird die Versiegelung des Fußgängerbereichs bereits deutlich reduziert. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser (s. Kap. 2.1 und 2.2) sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auch für weitere Teilflächen des B-Plangebietes aufgeführt (z. B. Stellplätze, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten etc.). Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Eingriffsfolgen des Vorhabens zu mindern.

**Flächen zur
Vermeidung
und
Minderung**

Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der planungsrelevanten Vogelarten, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen. Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen (z. B. Flutlichtbaustellenbeleuchtung) einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung (s. Kap. 2.4).

**Vermeidungs-
maßnahmen
zum
Artenschutz**

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs und die Abschätzung des Kompensationsbedarfs sind der Bewertungsschlüssel des LANUV NRW „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand März 2008) und die Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (MSWKS und MUNLV NRW, Stand Mai 2001).

**Eingriffs-
ermittlung und
Kompensa-
tionsflächen-
bedarf
(s. Karte 2)**

Die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf (Erweiterung des Kreishauses) sowie das WA-Gebiet südlich des Fußgängerbereichs sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229, Teilplan 1 „Behördenzentrum an der Herzebrocker Straße“. Auf der Grundlage des § 1a Absatz 3, Satz 4 BauGB entsteht kein Kompensationsbedarf für die Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes, da die Eingriffe bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässig waren. Die Überprüfung der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 229, TP1 und der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. 180 B hat ergeben, dass durch den B-Plan Nr. 180 B keine zusätzlichen Eingriffe für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 229, TP1, entstehen. Vielmehr entsteht durch den B-Plan Nr. 180 B eine um ca. 130 m² geringere Eingriffsfläche.

Der Kompensationsbedarf errechnet sich durch eine Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten im B-Plangebiet vor und nach dem Eingriff. Berechnet werden nur die Flächen des B-Planes Nr. 180 B außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes Nr. 229, Teilplan 1.

In der Karte 2 sind alle Eingriffs- und Maßnahmenflächen von 1 bis 10 nummeriert. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden mit 0 gekennzeichnet. In den Tabellen auf der Karte 2 (s. auch im Anhang) wird für jede Flächennummer zunächst der Gesamtflächenwert A des Ausgangszustandes dargestellt. Unmittelbar im Anschluss wird der Gesamtflächenwert B des Planungszustandes für jede Flächennummer ermittelt. So lässt sich z. B. für einzelne Verkehrsflächen unmittelbar der jeweils erforderliche Kompensationsbedarf erkennen.

Durch Addition der insgesamt 11 Gesamtflächenwerte A ergibt sich für den Ausgangszustand des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ ein Flächenwert von 92.821. Auf der Grundlage der B-Planfestsetzungen reduziert sich der Gesamtflächenwert B auf 85.127 Flächenwerte.

Die Bilanzierung für das B-Plangebiet erfolgt durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes B vom Gesamtflächenwert A.

	Flächenwerte
Gesamtflächenwert A	92.821
Gesamtflächenwert B	- 85.127
resultierendes Kompensationsdefizit	7.694

Das Kompensationsdefizit soll im Nordosten des Stadtgebietes, östlich des Stadtringes Nordhorn, auf einer städtischen Grundstücksfläche an der Straße Schlingbreite (Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 1371 tlw., s. Abb. 20) kompensiert werden. Der Katasterplan mit Eintragung der Kompensationsfläche befindet sich im Anhang

**externe
Kompensation**



Abb. 20: Lage der externen Kompensationsfläche (rot liniert) im Stadtgebiet Gütersloh (M 1 : 10.000)

Bei der Fläche handelt es sich um eine frühere Ackerfläche, die bereits aufgeforstet ist und zu einem Feldgehölz entwickelt werden soll. Damit wurde eine Aufwertung der Fläche um 3 Wertpunkte erzielt (Acker: Wert 2, Feldgehölz: Wert 6, abzüglich eines Wertpunktes aufgrund der Aufforstung einer Ackerparzelle, s. LANUV NRW 2008). Die in der Abb. 20 dargestellte Fläche entspricht der erforderlichen Flächengröße von 2.565 m². Die Fläche wird bei der Stadt Gütersloh unter der Bezeichnung KG_5852_007 im Kompensationsflächenkataster geführt.

Der **Kompensationsflächenbedarf** für die durch den B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ entstehenden flächenhaften Eingriffe können durch Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes und auf der externen Kompensationsfläche **vollständig gedeckt** werden. Somit können bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahme die resultierenden flächenhaften Eingriffe in Biotope nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im seit dem 23.10.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Baulandpotenzials des FNP, der „Stadterweiterung West“. Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Standortwahl können deshalb an dieser Stelle entfallen.

6. Weitere Angaben

6.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes gezeigt.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sollen die erheblichen und die unvorhersehbaren Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, im Rahmen eines Monitorings überwacht werden, um ggf. zeitnah gegensteuern zu können. Ein Monitoring ist für den B-Plan Nr. 180 B nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche oder schutzwürdige Belange nicht auftreten.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Gütersloh beabsichtigt durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 180 B entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsplanung Pavenstädt Flächen für Wohnbebauung und die Erweiterung des Kreishauses planungsrechtlich zu sichern. Das B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,68 ha und umfasst im Wesentlichen das landwirtschaftlich genutzte Gebiet westlich der Thomas-Morus-Straße und nördlich des Kreishauses bis zum Pavenstädter Weg im Norden. Östlich des Gartenhofes Strothmann ist ein Teil einer Viehweide in den B-Plan einbezogen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beurteilt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes dienen als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Gütersloh nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Im B-Plangebiet sind Podsolböden und Podsol-Gleyböden vorhanden, die aus Flugsand bzw. dem Sand der Niederterrasse entstanden sind. Der Podsolboden ist nach der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW schutzwürdig (GD 2004).

**Schutzgut
Boden**

Umweltauswirkungen Schutzgut Boden	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von 23.290 m² anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung • Verlust von ca. 4,4 ha landwirtschaftlicher Ertragsflächen • Verlust von ca. 5,1 ha schutzwürdiger Böden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Bodenstrukturen auf ca. 1,0 ha im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden • Verbesserung der Bodenstrukturen auf ca. 45 % der Fläche des Fußgängerbereichs vor der Heilig-Geist-Kirche <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">mittel</p>

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Porengrundwasserleiters des Quartärs, der i. d. R. eine gute bis mäßige Durchlässigkeit aufweist. Durch Versickerung von Niederschlagswasser ist von einer guten Grundwasserneubildung auszugehen.

**Schutzgut
Wasser**

Umweltauswirkungen Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von 23.290 m² Fläche für die Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • durch ortsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildung • keinen Einfluss auf den Grundwasserflurabstand • keine Auswirkung auf Oberflächengewässer <p style="text-align: center;">gering</p>

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Freilandklimatops mit stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Auf der Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet wird nachts Kalt- und Frischluft gebildet.

**Schutzgut
Klima und Luft**

Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von 23.290 m² Kaltluftentstehungsflächen • Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität • Veränderung des Kleinklimas (Ersatz des Freiflächenklimas durch Siedlungsklima) 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Auswirkungen auf die Luftqualität • keine hohen klimatischen Belastungen zu erwarten • positive Effekte auf das Klima durch Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Klimaschutzsiedlung <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

Die überwiegenden Flächenanteile des B-Plangebietes werden als Acker bewirtschaftet. Entlang des Pavenstädter Weges und im Randbereich der Viehweide nördlich der Straße sind ökologisch hochwertige Baumbestände vorhanden. Im Bereich der Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses ist ein Magerrasen entwickelt, in dem gefährdete und bemerkenswerte Pflanzenarten auftreten.

**Schutzgut
Biotope,
Pflanzen und
Tiere**

Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Biotopstrukturen durch Neuversiegelung • überwiegende Inanspruchnahme von Biotopen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit • Verlust von faunistischen Teillebensräumen mit Funktion als Brut-, Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat • geringe Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Biotopen • keine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten • keine Beeinträchtigung von Zauneidechsen <p style="text-align: center;">und</p> <p style="text-align: center;">unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

Prägend für das Landschaftsbild sind die alten Gehölzbestände im Norden des B-Plangebietes. Ein weiteres Merkmal ist die Blickbeziehung zwischen der Heilig-Geist-Kirche an der Thomas-Morus-Straße und einem durch Hofeichen geprägten Bauernhof westlich der Straße Auf dem Stempel.

**Schutzgut
Landschaft**

Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf landschafts- bzw. siedlungsbildprägende Elemente (Kastanienreihe, Heilig-Geist-Kirche, Hoflage im Westen, • Ausweitung des Siedlungscharakters 	<p style="text-align: center;">unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

Innerhalb des B-Plangebietes bestehen keine Wohnnutzungen. Östlich der Thomas-Morus-Straße liegen Wohnsiedlungsgebiete, deren Gärten insbesondere für die Feierabenderholung von Bedeutung sind. Die Thomas-Morus-Straße ist als Spielstraße ausgewiesen. Der Pavenstädter Weg mit begleitendem Fuß-/Radweg auf der Südseite der Straße gehört zum Hauptradnetz der Stadt Gütersloh, das die Streusiedlungen im westlichen Außenbereich mit der Kernstadt verbindet.

**Schutzgut
Mensch**

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch/Erholungseignung der Landschaft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> geringe Erhöhung der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen 	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer Erholungs- und Erlebnisräume im Bereich der öffentlichen Grünflächen <p style="text-align: center;">und</p> <p style="text-align: center;">unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;">gering</p>

Kultur- und Sachgüter sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

**Kultur- und
Sachgüter**

Ergebnis der Umweltprüfung

Durch den B-Plan Nr. 180 B entstehen für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Versiegelung (Verlust) von ca. 2,3 ha und Veränderung von insgesamt 5,1 ha schutzwürdiger Böden nachteilige Umweltauswirkungen, die, auch unter Berücksichtigung der 1,0 ha großen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulden und Verbesserung der Bodenstrukturen auf einem Teilabschnitt des Fußgängerbereichs nicht zu einer Einstufung geringer Erheblichkeit führt. Als weitere Minderungsmaßnahme ist die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die geplanten Fuß-/Radwege und für weitere Flächen im Bereich der WA-Gebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf (z. B. Stellplatz-, Hofflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) vorgeschlagen, jedoch im B-Plan festgesetzt.

Für die weiteren Schutzgüter werden die nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anlage der zentralen öffentlichen Grünfläche zu einem großen Teil kompensiert, weil in diesem Bereich im Vergleich zum heutigen Zustand durch das Planungsvorhaben ökologisch höherwertige Biotopstrukturen entstehen können. Darüber hinaus soll alles im B-Plan anfallende

Niederschlagswasser im Bereich der Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken versickert werden. Durch die weiteren Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann das Planungsvorhaben aus Sicht der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Biotope, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Mensch insgesamt soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist.

Ergebnis der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 180 B - tabellarische Zusammenstellung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	bau-/anlagebedingt	betriebsbedingt
Geologie/Boden	mittel	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering
Biotope, Pflanzen/Tiere	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass für die im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich.

Der **Kompensationsflächenbedarf** für die durch den B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ entstehenden flächenhaften Eingriffe können durch Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes und auf der externen Kompensationsfläche **vollständig gedeckt** werden. Somit können bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahme die resultierenden flächenhaften Eingriffe in Biotop nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

8. Literatur/Quellenangaben

- Burricher, E. (1973): die potenzielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht.- Siedlung und Landschaft in Westfalen Heft 8, Geographische Kommission für Westfalen, Münster
- Deutsches Institut für Urbanistik (2006): Projekt „Monitoring und Bauleitplanung“ - Endbericht.- im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Berlin
- GD - Geologischer Dienst NRW (2004): CD-ROM der schutzwürdigen Böden in NRW.- Krefeld
- Kaiser, A. (1993): Zur Geschichte der Ems, Natur und Ausbau.- Veröffentlichungen aus dem Kreisarchiv Gütersloh Reihe 1, Heft 1
- LANUV NRW (2010): Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit.- LANUV-Arbeitsblatt 15, Recklinghausen
- LÖBF (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen.- Schriftenreihe Band 17, 3. Fassung, Recklinghausen
- Meisel, S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 98 Detmold. Geografische Landesaufnahme 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands.- Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde Remagen
- Meuser, H., Dr. Prof. (2008): Umsetzung nachhaltiger Bodenentwicklung.- Fachhochschule Osnabrück, Download eines Power Point-Vortrages
- MUNLV (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen- Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungsursachen, Maßnahmen.- 257 S., Düsseldorf
- NZO-GmbH (2000): Biotopverbundplanung der Stadt Gütersloh.- im Auftrag der Stadt Gütersloh - FB Umweltschutz
- NZO-GmbH (2012): Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 180 A "Auf dem Stempel - Kita Pavensstätt".- im Auftrag der Stadt Gütersloh
- Optigrün (2010): Der Dachbegrüner. Das aktuelle Dachbegrünungsmagazin, Ausgabe 2/2010
- Röver - Beratende Ingenieure VBI (2012): Bebauungsplan Nr. 180 „Auf dem Stempel - Entwässerungskonzept
- Schemm, Erdbaulabor (2011, 2012): Geotechnische Stellungnahme und Open-End-Tests zur Versickerung im Bereich des B-Planes Nr. 180 „Auf dem Stempel“
- Stadt Gütersloh - Büro für Umweltmeteorologie (2002/2003): Stadtklima und Lufthygiene in Gütersloh
- Stadt Gütersloh - Fachbereich Umweltschutz: Umweltdaten Gütersloh.- Internetportal der Stadt Gütersloh (www.geodaten.guetersloh.de/umblick/index.html)

9. Anhang

- Tabellen zur Eingriffsermittlung
- Katasterplan mit Eintragung der Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“

Tabellen zur Eingriffsermittlung

B-Plan Nr. 180 B "Auf dem Stempel" (Flächen außerhalb der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 229, TP1, und B-Plan Nr. 224)

Ausgangszustand: Bestand Verkehrsflächen (Thomas-Morus-Straße)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
2	7.4	standortgerechte und einheimische Laubbäume mittleren Alters (20 - 60a) mit BHD > 14 bis 49 cm	BF3, BF2, BF1,90,ta1	122	7	-	7	854
3	7.4	Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen, einheimische und standortgerechte Arten mittleren Alters (10 - 20a) mit BHD ≤ 13 cm	BF3, BF2, BF1,90,ta3	20	6	-	6	120
9	2.4	breiter Magersaum guter Ausprägung entlang Thomas-Morus-Straße	K,neo1	200	4	+1	5	1.000
12	1.1	versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen	VF0	1.044	0	-	0	0
			Summe	1.386				
Gesamtflächenwert A:								1.974

Planungszustand: Bestand Verkehrsflächen (Thomas-Morus-Straße)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
0	1.1	Straßenverkehrsflächen, versiegelt	VF0	1.044	0,0		0	0
	7.4	Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25b	BF1,90,ta1	122	7,0		7	854
	7.4	Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25b	BF1,90,ta3	20	6,0		6	120
	2.4	Ackersäume mit Magerkeitszeigem	K,neo1	200	4,0	+1	5	1.000
			Summe	1.386				
Gesamtflächenwert B:								1.974

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	788	2	-	2	1.576
			Summe	788				
Gesamtflächenwert A:								1.576

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
1	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	788	0,5		0,5	394
			Summe	788				
Gesamtflächenwert B:								394

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	592	2	-	2	1.184
			Summe	592				
Gesamtflächenwert A:								1.184

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
2	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	592	0,5		0,5	296
			Summe	592				
Gesamtflächenwert B:								296

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	1.762	2	-	2	3.524
			Summe	1.762				
Gesamtflächenwert A:								3.524

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
3	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	1.762	0,5		0,5	881
			Summe	1.762				
Gesamtflächenwert B:								881

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	1.073	2	-	2	2.146
			Summe	1.073				
Gesamtflächenwert A:								2.146

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
4	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	1.073	0,5		0,5	537
			Summe	1.073				
Gesamtflächenwert B:								537

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 5

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
7	3.4	Viehweide, mäßig artenreich (Glatthafer- und Weidelgras-Weißklee-Ausprägung)	EB2,xd5	95	4	-	4	380
9	4.4	Gartenfläche nördlich Pavenstädter Weg	HJ1,ka6	144	3	-	3	432
			Summe	239				
							Gesamtflächenwert A:	812

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 5

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
5	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	239	0,5		0,5	120
			Summe	239				
							Gesamtflächenwert B:	120

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 6 (Fußgängerbereich)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	1.120	2	-	2	2.240
			Summe	1.120				
							Gesamtflächenwert A:	2.240

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 6 (Fußgängerbereich)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Vorentwurf der grünplanerischen Konzeption (Ermshausen 25.04.2013)	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
6	1.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Pflasterfläche und 25 % offene Bodenfläche im Bereich der Baumreihe	VF1	620	1,0	1,25	1,25	775
	4.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Rasenfläche, Beetfläche mit Ziergräsern, Baumpflanzungen	HM0,xd3	500	4,0		4,00	2.000
			Summe	1.120				
							Gesamtflächenwert B:	2.775

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 7 (Fuß-/Radwege)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	1.425	2	-	2	2.850
			Summe	1.425				
							Gesamtflächenwert A:	2.850

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 7 (Fuß-/Radwege)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
7	1.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	1.425	0,5		0,5	713
			Summe	1.425				
							Gesamtflächenwert B:	713

Ausgangszustand: Allgemeines Wohngebiet

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
1	7.4	Stiel-Eichen im Altholzalter (80 - 120a), mit BHD > 50 cm, gute Ausprägung	BF1,90,ta	137	8	-	8	1.096
6	7.2	Hainbuchen-Niederhecken	BD5,100,kd4	45	4	-	4	180
7	3.4	Viehweide, mäßig artenreich (Glatthafer- und Weidelgras-Weißklee-Ausprägung)	EB2,xd5	1.676	4	-	4	6.704
4	2.4	breiter Magersaum guter Ausprägung entlang Thomas-Morus-Straße	K,neo1	6	4	+1	5	30
5	2.4	Ackersäume mit Magerkeitszeigern	K,neo1	34	4	-	4	136
9	4.4	Gartenfläche nördlich Pavenstädter Weg	HJ1,ka6	11	3	-	3	33
8	2.4	eutrophierte Saumstrukturen	K,neo5	50	3	-	3	150
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	24.242	2	-	2	48.484
12	1.1	versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen	VF0	32	0	-	0	0
			Summe	26.233				
							Gesamtflächenwert A:	56.813

Planungszustand: Allgemeines Wohngebiet

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
8		Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 = maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche)						
	1.2	überbaubare Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	10.493	0,5		0,5	5.247
	4.3	nicht überbaubare Flächen, Festsetzungen: Anpflanzung von Hecken, strukturreiche Gartengestaltung mit heimischen Laubgehölzen, GFL mit Pflaster	HJ1,ka6	15.740	2,0		2,0	31.480
			Summe	26.233				
							Gesamtflächenwert B:	36.727

Ausgangszustand: Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	317	2	-	2	634
			Summe	317				
Gesamtflächenwert A:								634

Planungszustand: Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün

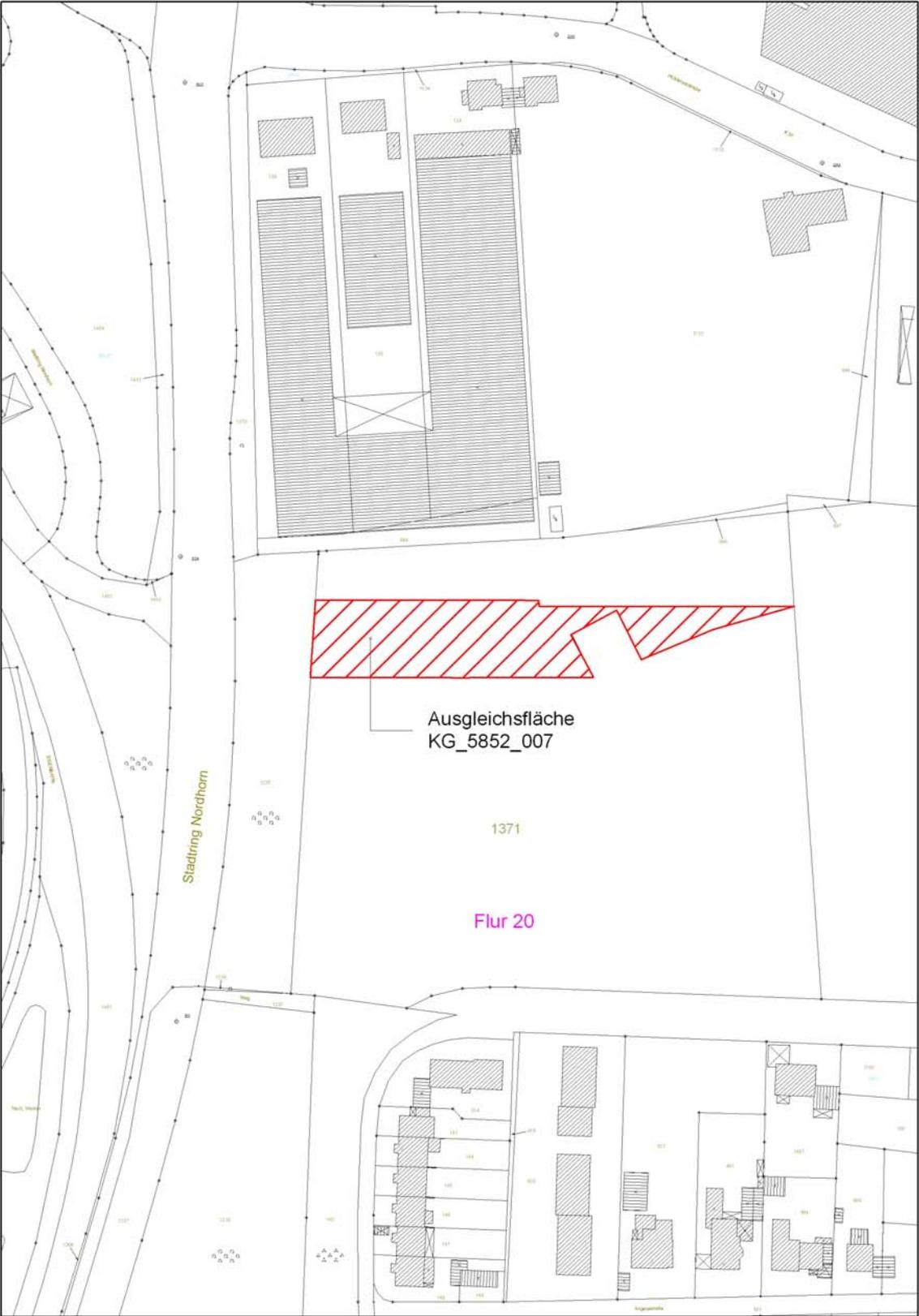
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
9	4.5	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	VA,mr4	317	2,0		2,0	634
			Summe	317				
Gesamtflächenwert B:								634

Ausgangszustand: Grünflächen - Versickerungsmulden, RRB (= Kompensationsflächen)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
4	2.4	breiter Magersaum guter Ausprägung entlang Thomas-Morus-Straße	K,neo1	20	4	+1	5	100
5	2.4	Ackersäume mit Magerkeitszeigern	K,neo1	61	4	-	4	244
10	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	9.362	2	-	2	18.724
			Summe	9.443				
Gesamtflächenwert A:								19.068

Planungszustand: Grünflächen - Versickerungsmulden, RRB (= Kompensationsflächen)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
10	4.6/4.7	Zweckbestimmung: Parkanlage, Extensivrasen mit Baumbestand	HM0,xd3	5.760	4,0	1,1	4,4	25.344
	4.6	Versickerungsmulden, RRB	FJ2	3.683	4,0		4,0	14.732
			Summe	9.443				
Gesamtflächenwert B:								40.076



Karte 1: Bestandsplan

- 7.4 Laubbäume, standortgerechte, einheimische Arten
- 7.3 Bäume, nicht standortgerechte, nicht einheimische Arten
- 7.2 Gebüsche, Hecken, Gehölzstreifen
- 3.4 Fettweide, artenarm
- 3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend
- 3.7/9.3 Magerrasen, Versickerungsbecken mit Magerrasen
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 2.1/4.5 Verkehrsrasenfläche, Trittrassen, Pflanzbeete
- 4.4 Ziergarten mit heimischen Gehölzen > 50 %
- 1.3 teilversiegelte Fläche
- 1.1 versiegelte Fläche

Die Nummerierung der Biotypencodes (z. B. 7.2 ohne Kreissymbol) bezieht sich auf den Code der "Numerischen Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW, Stand März 2008)

Biotypencodes (nach LANUV NRW)

BBO	Gebüsch	strukturbildende Laubbäume	
BB1	Gebüschstreifen	I2	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)
BD2	ebenerdige Hecke	lb	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
BD5	regelmäßig geschnittene Hecke	lc	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)
BF1	Baumreihe	le	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
BF2	Baumgruppe	lg	Feldahorn (<i>Acer carpinestri</i>)
BF3	Einzelbaum	lj	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
DC0	Sandrockenrasen	lm	Pappel (<i>Populus div. spec.</i>)
EB2	frische bis mäßig trockene Fettweide	lp	Rodkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)
FJ2	Versickerungsbecken	lr	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
HA0	Acker	ls	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
HC0	Rain, Straßenrand	lt	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
HC1	Ackerrain	lu	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
HC2	Grünlandrain	strukturbildende Nadelbäume	
HC4	Verkehrsrasenfläche	nc	Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)
HJ1	Ziergarten	Straucher	
HM0	Grünanlage, Rasenfläche	sf	Hartrieel (<i>Cornus mas, C. sanguinea</i>)
HM5	Pflanzbeet	sg	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
HNO	Gebäude	sl	Rose (<i>Rosa div. spec.</i>)
HT1	Hotplatz mit hohem Versiegelungsgrad	sm	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
HV3	Parkplatz	sq	Strauchweide (<i>Salix div. spec.</i>)
VA0	Straße	sr	Weißdorn (<i>Crataegus div. spec.</i>)
VA8	verkehrsberuhigte Straße	weitere Strukturcodes	
VBS	Rad-, Fußweg	tb	Altholz
		mc1	Trittrassen
		mc2	extensiv gepflegte Rasenflächen
		xd1	artenreich

5 Teilflächen-Nummer (s. Tabellen Ausgangszustand in der Karte 2 und im Anhang des Umweltberichtes)

--- Grenze des Bebauungsplanes

--- Grenze der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 229, Teilplan 1 "Behördenzentrum an der Herzebrocker Straße" und B-Plan Nr. 224 "Radweg Pavenstädter Weg"



Plot-Datum: 21.05.2013

Stadt Gütersloh - Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 180 B
„Auf dem Stempel“



Karte 1: Bestandsplan

Picturis Bleiche 7, D-33069 Bielefeld
fon: 05205 / 9918-0, fax: 05205 / 9918-25
mail: nzo.bielefeld@nzo.de
web: www.nzo.de

Maßstab: 1 : 1.000
(im Original)

Mai 2013

B-Plan Nr. 180 B "Auf dem Stempel" (Flächen außerhalb der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 229, TP1, und B-Plan Nr. 224)

Ausgangszustand: Bestand Verkehrsflächen (Thomas-Morus-Straße)

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
2	7.4	standortgerechte und einheimische Laubbäume mittleren Alters (20 - 60a) mit BHD > 14 bis 49 cm	BF3, BF2, BF1, 90.ta	122	7	-	7	854
3	7.4	Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen, einheimische und standortgerechte Arten mittleren Alters (10 - 20a) mit BHD ≤ 13 cm	BF3, BF2, BF1, 90.ta	20	6	-	6	120
9	2.4	breiter Magersaum guter Ausprägung entlang Thomas-Morus-Straße	K_neo1	200	4	+1	5	1.000
12	1.1	versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen	VFO	1.044	0	-	0	0
Summe				1.386				
Gesamtwert A:				1.974				

Planungszustand: Bestand Verkehrsflächen (Thomas-Morus-Straße)

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
0	1.1	Straßenverkehrsflächen, versiegelt	VFO	1.044	0,0	-	0	0
7.4	7.4	Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25b	BF1, 90.ta	122	7,0	-	7	854
7.4	7.4	Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25b	BF1, 90.ta	20	6,0	-	6	120
2.4	2.4	Ackersäume mit Magerkeitszeigem	K_neo1	200	4,0	+1	5	1.000
Summe				1.386				
Gesamtwert B:				1.974				

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 1

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	788	2	-	2	1.576
Summe				788				
Gesamtwert A:				1.576				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 1

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
1	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	788	0,5	-	0,5	394
Summe				788				
Gesamtwert B:				394				

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 2

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	592	2	-	2	1.184
Summe				592				
Gesamtwert A:				1.184				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 2

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
2	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	592	0,5	-	0,5	296
Summe				592				
Gesamtwert B:				296				

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 3

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	1.762	2	-	2	3.524
Summe				1.762				
Gesamtwert A:				3.524				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 3

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
3	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	1.762	0,5	-	0,5	881
Summe				1.762				
Gesamtwert B:				881				

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 4

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	1.073	2	-	2	2.146
Summe				1.073				
Gesamtwert A:				2.146				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 4

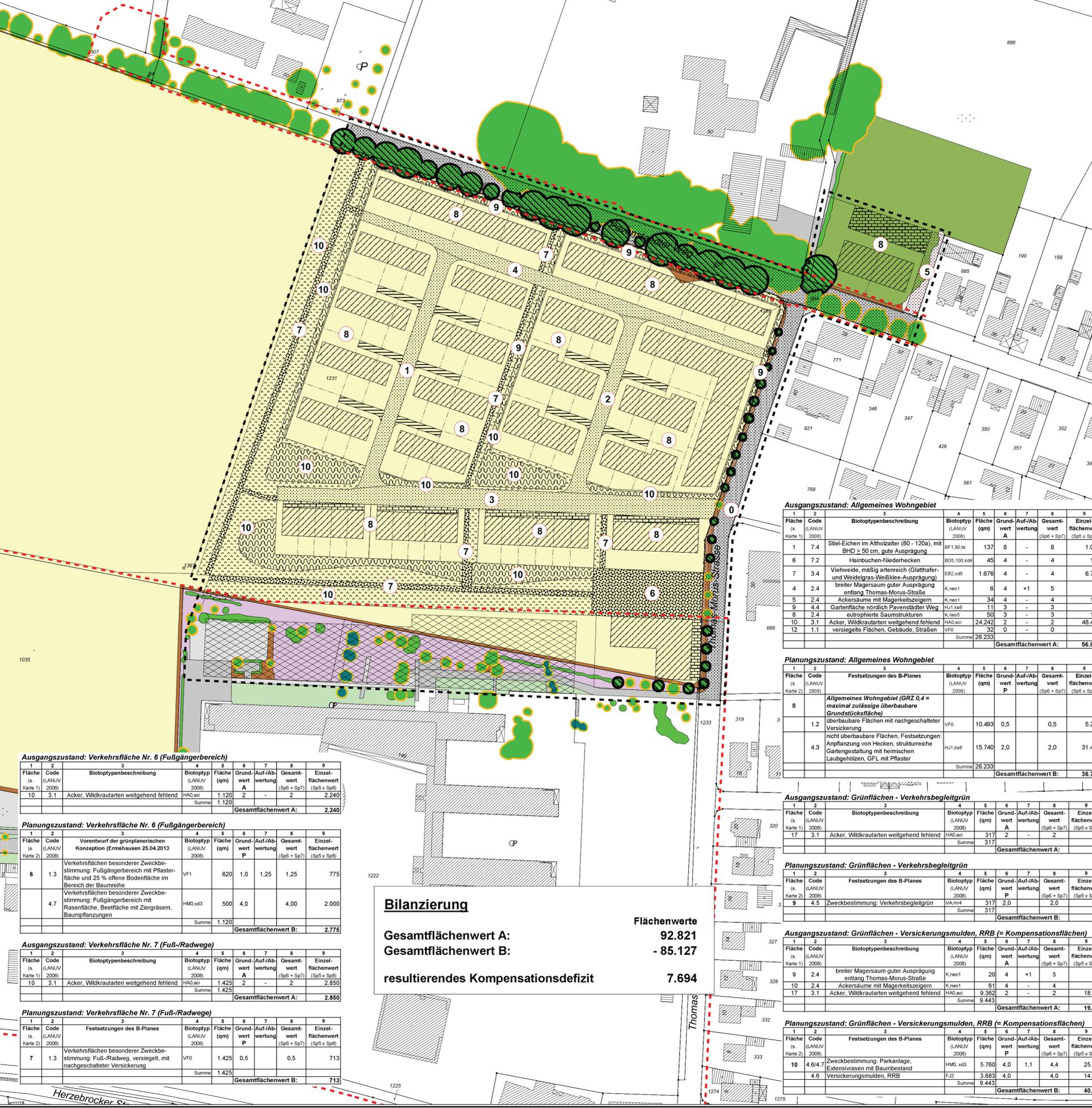
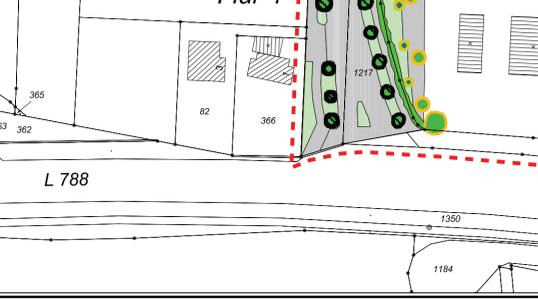
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
4	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	1.073	0,5	-	0,5	537
Summe				1.073				
Gesamtwert B:				537				

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 5

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
7	3.4	Viehweide, mäßig artenreich (Glatthafer- und Weidelgras-Weidelgras-Ausprägung)	ER2.vd5	95	4	-	4	390
9	4.4	Gartenfläche nördlich Pavenstädter Weg	HJ1.kae	144	3	-	3	432
Summe				239				
Gesamtwert A:				822				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 5

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
5	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	239	0,5	-	0,5	120
Summe				239				
Gesamtwert B:				120				

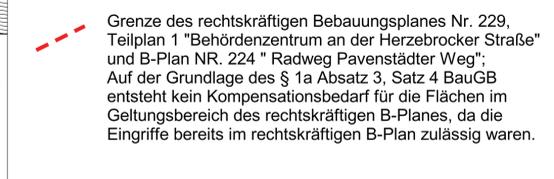


Karte 2: Zustand des Plangebietes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- geplante Nutzungen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg, Fußgängerbereich)
 - Flächen für Stellplätze
 - überbaubare Grundstücksfläche WA-Gebiet (nicht überbaubare Flächen sind ohne Signatur dargestellt)
 - überbaubare Grundstücksfläche für Gemeinbedarf (nicht überbaubare Flächen sind ohne Signatur dargestellt)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] 25a BauGB)
 - zu erhaltende Bäume (§ 9 [1] 25b BauGB)

- eingriffsrelevante Biotope**
- Laubbäume, standortgerecht, einheimische Arten
 - Bäume, nicht standortgerechte, nicht einheimische Arten
 - Gebüsche, Hecken, Gehölzstreifen
 - Fettweide, artenarm
 - Acker, intensiv, Wildkautarten weitgehend fehlend
 - Magerrasen, Versickerungsbecken mit Magerrasen
 - Wegraine, Säume ohne Gehölze
 - Verkehrsrassenfläche, Trittrassen, Pflanzbeete
 - Ziergarten mit heimischen Gehölzen > 50 %
 - teilversiegelte Fläche
 - versiegelte Fläche

- 5 Teillflächen-Nummer (s. Tabellen Planungszustand)
- Grenze des Bebauungsplanes
- - - Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229, Teilplan 1 "Behördenzentrum am Herzebrocker Straße" und B-Plan Nr. 224 "Radweg Pavenstädter Weg"; Auf der Grundlage des § 1a Absatz 3, Satz 4 BauGB entsteht kein Kompensationsbedarf für die Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes, da die Eingriffe bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässig waren.



Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 6 (Fußgängerbereich)

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	1.120	2	-	2	2.240
Summe				1.120				
Gesamtwert A:				2.240				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 6 (Fußgängerbereich)

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Vorentwurf der grünplanerischen Konzeption (Ermahnen 25.04.2013)	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
6	1.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Pflasterfläche und 25 % offene Bodenfläche im Bereich der Baumreihe	VF1	620	1,0	1,25	1,25	775
4.7	4.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Rasenfläche, Beetfläche mit Ziergräsern, Baumpflanzungen	HMO.xd3	500	4,0	-	4,0	2.000
Summe				1.120				
Gesamtwert B:				2.775				

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 7 (Fuß-/Radwege)

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	1.425	2	-	2	2.850
Summe				1.425				
Gesamtwert A:				2.850				

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 7 (Fuß-/Radwege)

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
7	1.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	1.425	0,5	-	0,5	713
Summe				1.425				
Gesamtwert B:				713				

Bilanzierung

Gesamtwert A: 92.821
 Gesamtwert B: - 85.127
 resultierendes Kompensationsdefizit: 7.694

Ausgangszustand: Allgemeines Wohngebiet

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
1	7.4	Stiel-Eichen im Altholzalter (80 - 120a), mit BHD > 50 cm, gute Ausprägung	BF1.90.ta	137	8	-	8	1.096
6	7.2	Hainbuchen-Niederhecken	BDS.100.kd	45	4	-	4	180
7	3.4	Viehweide, mäßig artenreich (Glatthafer- und Weidelgras-Weidelgras-Ausprägung)	ER2.vd5	1.676	4	-	4	6.704
4	2.4	breiter Magersaum guter Ausprägung entlang Thomas-Morus-Straße	K_neo1	6	4	+1	5	30
5	2.4	Ackersäume mit Magerkeitszeigem	K_neo1	34	4	-	4	136
9	4.4	Gartenfläche nördlich Pavenstädter Weg	HJ1.kae	11	3	-	3	33
8	2.4	eutrophe Saumstrukturen	K_neo5	50	3	-	3	150
10	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	24.242	2	-	2	48.484
12	1.1	versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen	VFO	32	0	-	0	0
Summe				26.233				
Gesamtwert A:				56.813				

Planungszustand: Allgemeines Wohngebiet

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
8	1.2	überbaubare Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	VFO	10.493	0,5	-	0,5	5.247
4.3	4.3	nicht überbaubare Flächen, Festsetzungen: Anpflanzung von Hecken, strukturreiche Gartengestaltung mit heimischen Laubgehölzen, GFL mit Pflaster	HJ1.kae	15.740	2,0	-	2,0	31.480
Summe				26.233				
Gesamtwert B:				36.727				

Ausgangszustand: Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
17	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	317	2	-	2	634
Summe				317				
Gesamtwert A:				634				

Planungszustand: Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
9	4.5	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	VA.ne1	317	2,0	-	2,0	634
Summe				317				
Gesamtwert B:				634				

Ausgangszustand: Grünflächen - Versickerungsmulden, RRB (= Kompensationsflächen)

Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypbeschreibung	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
9	2.4	breiter Magersaum guter Ausprägung entlang Thomas-Morus-Straße	K_neo1	20	4	+1	5	100
10	2.4	Ackersäume mit Magerkeitszeigem	K_neo1	61	4	-	4	244
17	3.1	Acker, Wildkautarten weitgehend fehlend	HA0.ac	9.362	2	-	2	18.724
Summe				9.443				
Gesamtwert A:				19.068				

Planungszustand: Grünflächen - Versickerungsmulden, RRB (= Kompensationsflächen)

Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzelflächenwert (Sp5 x Sp8)
10	4.6/4.7	Zweckbestimmung: Parkanlage, Extensivrasen mit Baumbestand	HMO.xd3	5.760	4,0	1,1	4,4	25.344
4.6	4.6	Versickerungsmulden, RRB	FJ2	3.683	4,0	-	4,0	14.732
Summe				9.443				
Gesamtwert B:				40.076				

Stadt Gütersloh - Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“

NZO
 GMBH

Pictoris Bleiche 7, D-33689 Bielefeld
 fon: 05205 / 9918-0, fax: 05205 / 9918-25
 mail: nzo.bielefeld@nzo.de
 web: www.nzo.de

Karte 2: Zustand des Plangebietes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Maßstab: 1 : 1.000 03. Juni 2013
 (im Original)

Neuaufstellung
B-Plan Nr. 180 B
„Auf dem Stempel“

Artenschutzfachbeitrag



**im Auftrag der
Stadt Gütersloh**

21. Mai 2013



- **Landschaftsplanung**
- **Bewertung**
- **Dokumentation**

Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld, fon: 05205 / 9918-0, fax: 05205 / 9918-25

Inhalt	Seite
1. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung	1
2. Naturschutzrechtliche Grundlagen	1
3. Biotopstrukturen sowie potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Planungsvorhabens	3
4. Vorprüfung (Stufe I)	9
4.1 Vorprüfung des Artenspektrums	9
4.2 Vorprüfung der Wirkfaktoren	11
4.3 Ergebnis der Vorprüfung	12
5. Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II)	22
5.1 Darstellung der Betroffenheit der Arten	22
5.2 Untersuchungen zu Zauneidechsen	27
5.3 Vermeidungsmaßnahmen	31
5.4 Ergebnis der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände	32
6. Literatur	33
7. Anhang	34
- Gesamtprotokoll zur Artenschutzprüfung	
- Art-für-Art-Protokolle	

Übersicht über die Abbildungen und Tabellen im Text:

Abb. 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes im Westen im Ortsteil Pavenstädt der Stadt Gütersloh	4
Abb. 2: Abgrenzung der schutzwürdigen Biotope des Landeskatasters des LANUV NRW, der gesetzlich geschützten Biotope sowie Lage von Fundpunkten planungsrelevanter Arten im Radius von ca. 2 km um das B-Plangebiet Nr. 180 B „Auf dem Stempel“	11
Abb. 3: Standorte der Reptilienbleche im Bereich der Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses	29
Tab. 1: Zusammenstellung von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ mit Angaben über eine mögliche Betroffenheit der jeweiligen Art durch das Planungsvorhaben	14
Tab. 2: Möglicherweise von den geplanten Maßnahmen im B-Plan Nr. 180 B betroffene planungsrelevante Arten	20

1. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ soll als 1. Bauabschnitt der im Jahr 2011 vom Büro Drees & Huesmann · Planer erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ in Gütersloh realisiert werden. Im B-Plan Nr. 180 B sollen im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche westlich Thomas-Morus-Straße und nördlich des Kreishauses bis zum Pavenstädter Weg Flächen für Wohnbebauung und die potenzielle Erweiterung des Kreishauses planungsrechtlich gesichert werden.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen grundsätzlich alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Ziele sind die Erhaltung der biologischen Vielfalt durch Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes und die langfristige Sicherung der Artbestände.

Das Schutzinstrument der europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa ist ein strenges Artenschutzregime, das flächendeckende Relevanz besitzt und räumlich nicht auf das Schutzgebietssystem NATURA 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) beschränkt ist. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 12, 13 und 16 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5, 9 und 13 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Mit den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL und der V-RL in nationales Recht umgesetzt worden.

Um ggf. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen und um eine ausreichende Verfahrenssicherheit zu erlangen, wurde die NZO-GmbH mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß der Handlungsempfehlung der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW sowie Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010) beauftragt.

2. Naturschutzrechtliche Grundlagen

Die naturschutzrechtliche Grundlage des Artenschutzfachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Folgende artenschutzrechtliche Vorschriften sind zu beurteilen:

- § 44 Abs. 1 - Zugriffsverbote
- § 44 Abs. 5 - Ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten
 - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- § 45 Abs. 7 - Ausnahme von den Verboten (Bezug auf Art. 16 FFH-RL und Art. 9 V-RL).

Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden **Tieren der besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende **Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden **Tiere der besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen der besonders geschützten Arten** oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Katalog der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist also zu beurteilen, ob und wie der Erhaltungszustand der Populationen einer Art durch das Planungsvorhaben beeinflusst wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population deutlich verringert oder die Populationsgröße signifikant abnimmt. Bei Arten, die einen ungünstigen/schlechten Erhaltungszustand aufweisen, können bereits Beeinträchtigungen einzelner Individuen populationsrelevant sein, während Arten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, i. d. R. stabiler gegenüber Beeinträchtigungen sind. Diese Erkenntnisse werden in einer sog. „Ampelbewertung“ (s. MUNLV 2007) berücksichtigt. Sie gibt Hilfestellung bei der Einschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, die „ökologische Funktion“ der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Handlungen in Verbindung mit einem genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben lösen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG dann aus, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird. Nahrungs- und Jagdgebiete sowie Flugrouten und Wanderungskorridore unterliegen nur dann den

Artenschutzbestimmungen, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil im Zusammenhang mit den Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen.

Gegebenenfalls lassen sich die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkung) erfolgreich abwenden. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG können jedoch auch „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“, sog. CEF-Maßnahmen, vorgesehen werden, die allerdings bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein müssen und die ökologische Funktion der Lebensstätten über den Eingriffszeitpunkt hinaus dauerhaft sichern.

Für die Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme müssen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgenden drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses,
- Fehlen zumutbarer Alternativen,
- der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Sofern es sich um FFH-Anhang-IV-Arten handelt, kommen als zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nach Art. 16 Abs. 1 c) FFH-RL sowohl Gründe im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit als auch solche sozialer und wirtschaftlicher Art in Frage. Bei den europäischen Vogelarten hingegen können gemäß Art. 9 Abs. 1 a) Vogelschutz-RL nur Gründe im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit geltend gemacht werden (s. MUNLV 2007).

3. Biotopstrukturen sowie potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Planungsvorhabens

Das ca. 5,68 ha große B-Plangebiet liegt im Westen der Gütersloher Kernstadt in der Gemarkung Pavenstädt (s. Abb. 1). Es umfasst das landwirtschaftlich genutzte Gebiet westlich der Thomas-Morus-Straße und nördlich des Kreishauses bis zum Pavenstädter Weg im Norden. Im Süden sind Kreishaus und Polizeigebäude aus dem B-Plan ausgeschlossen. Östlich des Gartenhofes Strothmann ist ein Teil einer Viehweide in den B-Plan einbezogen.

Während der Aufnahme der Biotopstrukturen für den Umweltbericht im Juli/August 2011 wurden die Biotope auch im Hinblick auf ihre Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten beurteilt. Insbesondere wurden alle Gehölzbestände im Bereich des Plangebietes auf Höhlen, Faulstellen, Stammrisse und Vogelhorste als mögliche Quartierstandorte für planungsrelevante Tierarten überprüft.

Im Folgenden werden die vorhandenen Biotopstrukturen und mögliche Lebensräume für planungsrelevante Arten anhand einiger Fotos dokumentiert.

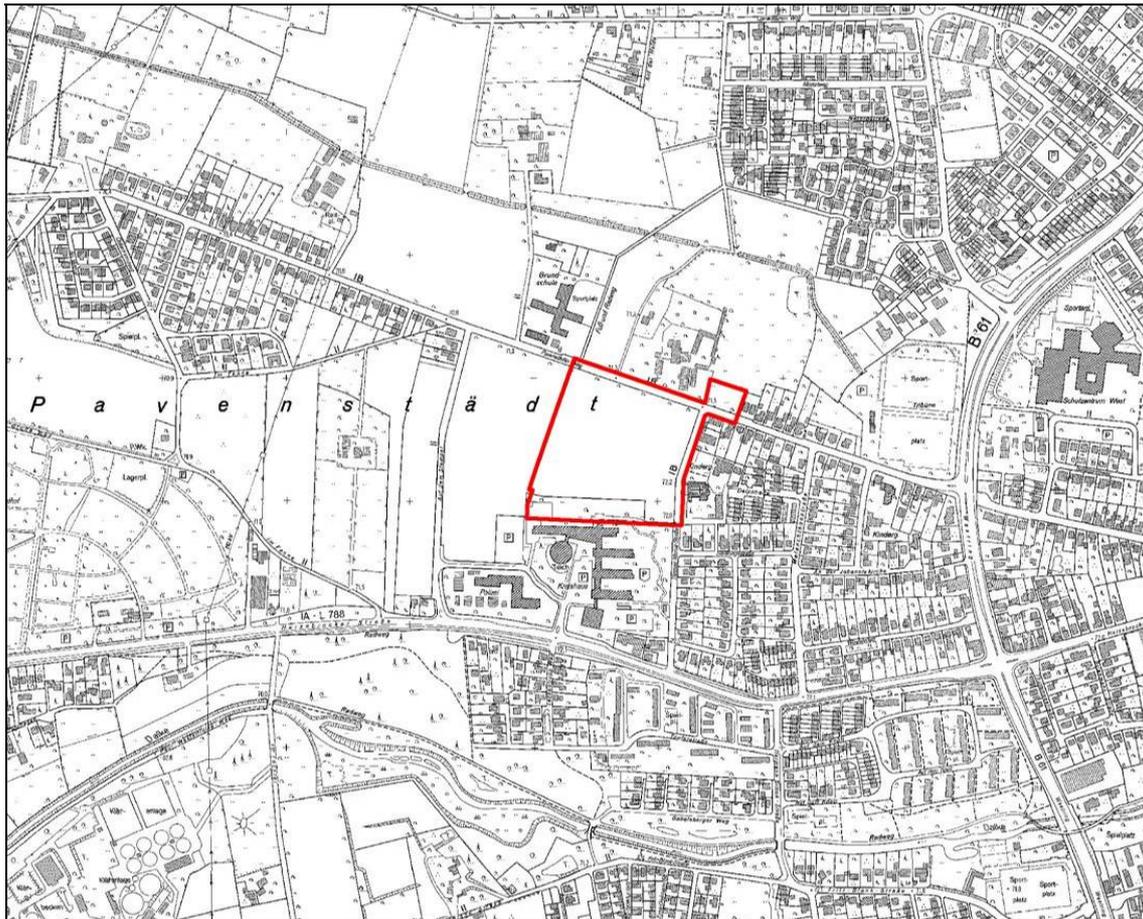


Abb. 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rote Linie) im Westen im Ortsteil Pavenstädt der Stadt Gütersloh (M 1 : 10.000)



Blick von der westlichen Grenze des B-Plangebietes Richtung Heilig-Geist-Kirche an der Thomas-Morus-Straße

Die zentralen Flächen des Plangebietes werden als Acker bewirtschaftet, die über die Straße Auf dem Stempel im Westen Anschluss an die freie Landschaft im Bereich der Dalkeaeu haben. Entlang des Pavenstädter Weges sind die Ackersäume schmal und ohne besondere Kennarten ausgebildet. An der Thomas-Morus-Straße, die von jungen Ross-Kastanien gesäumt wird, und entlang

der Versickerungsmulden des Kreishauses sind dagegen bis zu 3 m breite Säume mit zahlreichen Magerkeitszeigern vorhanden.



Baumbestand beidseitig des Pavenstädter Weges (Blick von Ost nach West)

Auf der Südseite des Pavenstädter Weges ist eine Baumreihe aus 80- bis 120-jährigen Ross-Kastanien ausgeprägt. Parallel zum Gartenhof Strothmann ist auf der Nordseite der Straße eine Stiel-Eichen-Reihe entwickelt, die ca. 80 Jahre alt ist. Die beiden Baumreihen bilden ein geschlossenes Kronendach. Die Kronentraufen der Kastanien reichen weit über den Radweg entlang des Pavenstädter Weges in die Ackerfläche hinein.

Die Kastanien weisen eine Vielzahl an Astlöchern auf. Ferner ist ein Baum mit abblätternder Borke vorhanden.

Die nachfolgenden Fotos zeigen eine Auswahl der vorgefundenen Baumstrukturen.



Astloch in einer Kastanie in ca. 5 m Höhe (Durchmesser 2 - 3 cm)



Astloch in einer Kastanie in ca. 7 m Höhe (Durchmesser ca. 7 cm)



Astloch in einer Kastanie in ca. 6 m Höhe (Durchmesser 8 - 10 cm) **gerissene Borke einer Kastanie**

Über die Tiefe der Astlöcher und eine mögliche Besiedlung können keine Aussagen getroffen werden. Weder bei den Astlöchern noch bei dem Baum mit der gerissenen Borke konnten bei der Sichtkontrolle mit dem Fernglas Spuren einer Nutzung durch planungsrelevante Arten festgestellt werden (z. B. Kot- oder Urinspuren von Fledermäusen am Locheingang bzw. am Stamm). Bei einigen Astlöchern handelt es sich um kleine, 2 - 3 cm große Fäulnisstellen im Bereich abgebrochener Äste. Diese Löcher sind mit hoher Wahrscheinlichkeit zu klein, um planungsrelevanten Fledermausarten als Sozialquartier während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit zu dienen. Da zahlreiche Arten aber eine große Anzahl an Quartierstandorten haben und diese häufig gewechselt werden, könnten diese kleinen Astlöcher ggf. einzelnen Individuen als Tagesversteck dienen. Für planungsrelevante Höhlenbrüter, wie z. B. Kleinspecht und Waldkauz, sind die kleinen Astlöcher aber mit Sicherheit zu klein. Die größeren, bis 10 cm großen Astlöcher sind, bei ausreichender Tiefe, auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse und als Brutplatz für planungsrelevante Vogelarten potenziell geeignet.

In den auf der Nordseite des Pavenstädter Weges vorhandenen Stiel-Eichen konnten keine Astlöcher/Höhlen oder Stammrisse festgestellt werden. Aufgrund des Efeubewuchses konnten die Stiel-Eichen aber auch nicht bis in den Kronenbereich auf Höhlen und Stammrisse etc. untersucht werden. Ein Vorhandensein von Höhlen in diesen Bäumen kann deshalb nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im nordöstlichen Teilgebiet des B-Planes, nördlich des Pavenstädter Weges, sind am Rand der Viehweide drei Stiel-Eichen im Alter von 100 - 120 Jahren vorhanden. In der nördlichen Eiche ist in ca. 12 m Höhe am Beginn eines

Seitenastes eine Spechthöhle ausgebildet (s. nachfolgende Abbildung). Die Spechthöhle ist sowohl für planungsrelevante Vogelarten als auch für Fledermäuse als Fortpflanzungs- und Ruhestätte potenziell geeignet.



Spechthöhle in einer alten Stiel-Eiche am Rand der Viehweide im Nordosten des B-Plangebietes

Auch auf der Westseite des Gartenhofes sind außerhalb des B-Plangebietes im Randbereich eines Eichen-Feldgehölzes 80- bis 120-jährige Stiel-Eichen vorhanden, die mehrere Spechthöhlen, Totholz (trockene Äste) und Stammrisse aufweisen. Zudem sind im nördlichen Bereich des Feldgehölzes Fledermauskästen befestigt (NZO-GMBH 2012).

Bei den weiteren Gehölzbeständen im Süden des Plangebietes im Bereich der Grünanlage mit Versickerungsmulden des Kreishauses handelt es sich um maximal 30- bis 40-jährige Bäume (Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Kiefer, Pyramiden-Pappel). Aufgrund des noch geringen Stammdurchmessers weisen die Bäume noch keine Höhlenstrukturen auf. Schädigungen der Rinde (Stammrisse, abblätternde Borke) konnten nicht festgestellt werden.

Vogelhorste konnten in den Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes und im nahen Umfeld nicht festgestellt werden.



Magerrasen mit Thymian und Heidenelke in den Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses

In der Grünanlage nördlich des Kreishauses ist großflächig in den Versickerungsmulden ein Magerrasen entwickelt, der in hoher Dichte besondere Kennarten aufweist. So sind Feld-Thymian, Kleiner Sauerampfer, Quendelblättriges Sandkraut, Rotes Straußgras, Acker-Witwenblume, Wilde Möhre und Mausohr-Habichtskraut auf der gesamten Fläche vorhanden. Die Heide-Nelke, die in NRW und im Naturraum als gefährdet (RL 3) eingestuft ist, tritt fast nur im östlichen Teilbereich auf der Sohle der Versickerungsmulden auf. An einer Stelle wurde Wiesen-Salbei gefunden.

Durch die vorhandenen Rohbodenanteile und magere Vegetationsausprägung stellt der Magerrasen einen potenziellen Lebensraum für wärmeliebende Tierarten, wie z. B. die Zauneidechse, dar.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

4. Vorprüfung (Stufe I)

Das Verfahren der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst drei Stufen (s. VV-ARTENSCHUTZ 2010). Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens und der vorhandenen Biotopstrukturen sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten im Anschluss eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich (Stufe II). In der Stufe II wird geprüft, bei welchen Arten trotz Vermeidungsmaßnahmen und/oder CEF-Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird.

In einer ggf. erforderlich werdenden Stufe III wäre zu prüfen, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

4.1 Vorprüfung des Artenspektrums

Nach dem BNatSchG sind bei der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange alle streng geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und alle europäischen Vogelarten, unter denen auch zahlreiche „Allerweltsarten“ (z. B. Buchfink, Kohlmeise) zu finden sind, zu berücksichtigen. Da eine vollständige Erfassung auch der sehr häufigen geschützten Arten weder vom Aufwand her vertretbar noch aus fachlicher Sicht sinnvoll ist, hat das LANUV NRW eine Auswahl so genannter „planungsrelevanter Arten“ getroffen (MUNLV 2007, Internetportal des LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW). Bei den nicht als planungsrelevant klassifizierten Arten wird davon ausgegangen, dass bei diesen i. d. R. wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird (MWEBWV & MKULNV 2010).

In der Regel wird bei der Vorprüfung auf das Fachinformationssystem des LANUV NRW zurückgegriffen, in dem über die Auswahl des entsprechenden Messtischblattes alle in diesem Gebiet nach 1990 nachgewiesenen Arten aufgelistet werden. Somit können die für ein Vorhaben planungsrelevanten Tierarten fachlich angemessen und schnell eingegrenzt werden (KIEL 2007).

Für die Zusammenstellung einer vollständigen und verbindlichen Liste von tatsächlich oder potenziell im Planungsraum vorkommenden, möglicherweise betroffenen planungsrelevanten Arten wurden alle verfügbaren Quellen ausgewertet. Insbesondere waren dies:

- planungsrelevante Arten des Messtischblattes (MTB) 4016, Internetportal des LANUV NRW
- Daten des Biotopkatasters des LANUV NRW
- Daten des Fundpunktkatasters des LANUV NRW
- Vorkommen und Bestandsgrößen von planungsrelevanten Arten in den Kreisen in NRW (LANUV NRW, Stand 17.10.2011)

- Projekte der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld (Wiesenvogelkartierungen der Jahre 2007 - 2011, Artenschutzhandbuch mit Angaben über Nachweise im Stadtgebiet in den Jahren 2005 - 2011)
- Regionalliteratur.

Bei der Auswahl der planungsrelevanten Arten auf Messtischblattebene wurden auf Grundlage der im Bereich des Planungsvorhabens und im nahen Umfeld festgestellten Biotopstrukturen Tierarten der Lebensraumtypen „Kleingehölze“ (Feldgehölze, Bäume, Hecken, Gebüsche etc.), „Sand-Magerrasen“, „Magerwiesen / -weiden“, „Fettwiesen / -weiden“, „vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Äcker“, „Säume und Hochstaudenfluren“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ ausgewählt. Dabei fiel nur 1 Tierart des Messtischblattes heraus, da diese keine geeigneten Lebensraumbedingungen in den genannten Strukturen vorfindet. Es handelt sich um die Rauhaufledermaus. Insgesamt sind für das MTB innerhalb der ausgewählten Lebensraumtypen 11 Fledermausarten, 27 Vogelarten sowie jeweils eine Amphibien und eine Reptilienart bekannt. Planungsrelevante Pflanzenarten sind für das Gebiet nicht angegeben.

Die Abgrenzung von Biotopkatasterflächen, von geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG sowie die Fundpunkte von planungsrelevanten Arten sind in einem Abstand von ca. 2 km um das Plangebiet dargestellt (Umfeldanalyse, s. Abb. 2).

Bei den schutzwürdigen Biotopen im Umfeld des B-Plangebietes handelt es sich um bewaldete Binnendünen, Fließgewässer und feuchte Grünlandbereiche, die teilweise gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind. Darüber hinaus zählen kleinere Waldbereiche bzw. Feldgehölze zu den schutzwürdigen Biotopen in der Umgebung des B-Plangebietes. Planungsrelevante Arten sind in den Datenbögen nicht verzeichnet. Jedoch ist ein Fledermausquartier ca. 1.600 m südwestlich des Plangebietes vorhanden (BK-4115-100). Es handelt sich um einen verfallenen Schießstand in einer ehemaligen Sandgrube. Ein unterirdischer Gang wurde als Fledermausquartier umgestaltet. Ob das Quartier angenommen wurde und wenn ja, von welchen Arten, ist nicht bekannt.

Im Fundpunktkataster des LANUV NRW ist für den untersuchten Bereich nur eine planungsrelevante Art verzeichnet. Im Bereich der Mündung der Wapel in den Dalkebach, ca. 1.450 m westlich des Plangebietes an der Neuen Mühle, wurde ein Eisvogel festgestellt (FT-4015-0010-2004). Aufgrund der Biotopstrukturen im Bereich des B-Planes ist eine Betroffenheit der Art durch das Planvorhaben jedoch sicher auszuschließen. Bei den weiteren Fundpunkten des Landeskatasters handelt es sich um Erdkröte und Grasfrosch, die nicht zu den planungsrelevanten Amphibienarten zählen.

In der GIS-Datenbank der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh ist der Nachweis des Braunen Langohrs im Kreispolizeigebäude angrenzend zum B-Plangebiet aufgeführt.

Eine Zusammenstellung der im Bereich des Planungsvorhabens tatsächlich und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten gibt die Tab. 1 (s. Kap. 4.3).

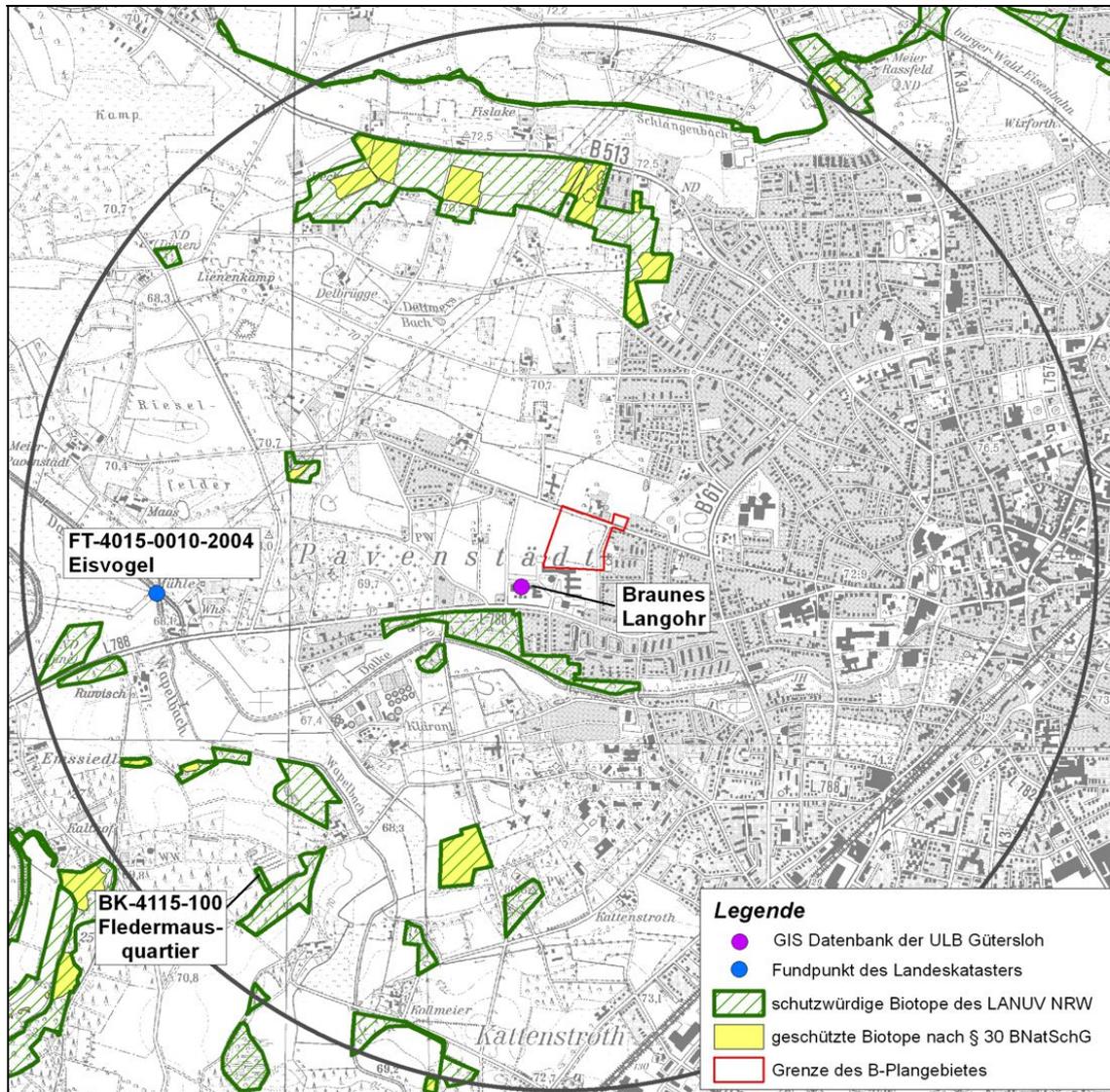


Abb. 2: Abgrenzung der schutzwürdigen Biotope des Landeskatasters des LANUV NRW, der gesetzlich geschützten Biotope sowie Lage von Fundpunkten planungsrelevanter Arten im Radius von ca. 2 km um das B-Plangebiet Nr. 180 B „Auf dem Stempel“

4.2 Vorprüfung der Wirkfaktoren

Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten des Kreishauses. Darüber hinaus soll eine zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vom Platz gegenüber der Heilig-Geist-Kirche entlang der Fläche für Gemeinbedarf und westlich der WA-Gebiete bis zum Pavenstädter Weg die Siedlungsgebiete mit der freien Landschaft vernetzen. Durch die Planung gehen ganz überwiegend

landwirtschaftliche Flächen und Saumstrukturen verloren. Ferner werden Magerrasenstandorte im Bereich der Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses und eine provisorische Stellplatzfläche nördlich der Polizei durch die Planung in Anspruch genommen. Die ökologisch hochwertigen Baumbestände mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten (Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges, drei alte Eichen an der Viehweide, s. Kap. 3) sind als zu erhaltende Bäume im B-Plan festgesetzt.

Die vom Vorhaben ausgehenden relevanten Wirkfaktoren werden in ihrer zeitlich/räumlich funktionalen Wirkung als bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden und der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu Grunde gelegt.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauphase sind in der Regel von kurz- bis mittelfristiger Dauer, die nach Beendigung der Bauzeit i. d. R. nicht mehr bestehen.

- vollständige Vegetationsbeseitigung auf der Fläche;
- Erdbewegungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Lagerung von Boden);
- Flächeninanspruchnahme (Baustelleneinrichtungen, Erschließungen, Lagerplätze);
- Vertreibung, Störung und Verlust von Tierpopulationen;
- Immissionen (Baulärm, Abgase, Abfälle, Abwasser, Staub);
- Baustellenverkehr.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die Bebauung und Erschließung und sind von langfristiger Dauer.

- Vegetationsbeseitigung, -beschädigung;
- Verlust von Tierlebensräumen;
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung;
- Verlust natürlicher Bodenhorizonte;
- Veränderung des Mikroklimas;
- Änderung der Lebensraumstrukturen für Tier- und Pflanzenarten im Bereich der Gartenflächen der Wohnbebauung;
- Aufwertung der Ackerfläche im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Die **betriebsbedingten Auswirkungen** fassen Wirkfaktoren zusammen, die sich aus der Erschließung der Wohngebiete ergeben.

- Lärm- und Schadstoffimmissionen;
- Erschütterungen;
- Verstärkung von Zerschneidungseffekten;
- Vertreibung und Störung von Tieren;
- Verkehrstod von Tieren.

4.3 Ergebnis der Vorprüfung

Die nachfolgende Tab. 1 zeigt die aufgrund der Datenrecherchen potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden planungsrelevanten Arten. Für jede Art der Tab. 1 werden die erforderlichen Lebensraumstrukturen aufgeführt und mit den im Plangebiet vorhandenen Strukturen abgeglichen. Daraus wird abgeleitet, ob die betreffende Art potenziell dort vorkommen kann und möglicherweise aufgrund der Wirkfaktoren von der Planung betroffen ist.

Bei der Konfliktanalyse werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeprüft:

- Werden Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (Verbotstatbestand Nr. 1)?

Direkte Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder deren Entwicklungsformen können u. a. bei der Baufeldräumung oder der Baustelleneinrichtung auftreten. Ein Verbotstatbestand besteht jedoch nur, wenn sich das Kollisionsrisiko in signifikanter Weise erhöht. Unvermeidbare Einzelverluste durch Kollisionen erfüllen nicht den Verbotstatbestand Nr. 1.

- Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört (Verbotstatbestand Nr. 2)?

Ein Verstoß gegen das Verbot liegt dann vor, wenn sich durch projektbedingte Störungen, die zu einer Beunruhigung von Individuen führen (z. B. Lärm, Licht etc.) der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, z. B. durch Minderung des Reproduktionserfolgs.

- Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (Verbotstatbestand Nr. 3)?

Ein Verstoß gegen das Verbot liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Von einer Beschädigung oder Zerstörung wird dann ausgegangen, wenn der gesamte Lebensraum vernichtet wird oder der Lebensraum z. B. durch Immissionen in der Weise beeinträchtigt wird, dass er von der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelbar ist.

Arten, bei denen Konflikte nicht auszuschließen sind und bei denen eine Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich ist (Stufe II), sind in der Tab. 1 zur besseren Übersicht mit einer grauen Hinterlegung des Artnamens gekennzeichnet.

Auf Ebene der biogeografischen Regionen wurde von der EU-Kommission ein spezielles, dreistufiges Ampelbewertungsverfahren für die Beurteilung des Erhaltungszustandes entwickelt. In das Bewertungsverfahren fließen als Teilkriterien das Verbreitungsgebiet, die Population, der Lebensraum (Habitat) und die Zukunftsaussichten (Future Prospects) ein:

Dreistufiges Ampelbewertungsverfahren der EU-Kommission (s. Tab. 1):

Erhaltungszustand:  = günstig
= ungünstig/unzureichend
= ungünstig/schlecht

+ = positiver Trend
- = negativer Trend

Die Erhaltungszustände der jeweiligen Arten werden für die atlantische Region in NRW angegeben.

Tab. 1: Zusammenstellung von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten im Bereich des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ mit Angaben über eine mögliche Betroffenheit der jeweiligen Art durch das Planungsvorhaben (WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier; Status nach LANUV: 1 = Art vorhanden, 2 = sicher brütend, 3 = beobachtet zur Brutzeit)

Gruppe	Art	MTB 4016	Status im MTB	weitere Nachweise*	Erhaltungszustand in NRW (ATL)**	Lebensraumsprüche der Art/ Nachweise der Art im Stadtgebiet	Habitatstrukturen im B-Plangebiet/Konflikte	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Fledermäuse	Braunes Langohr	x	1	GIS-Datenbank uLB Gütersloh	G	Waldart, besiedelt Laub- und Nadelwälder, auch Parks und Gärten; WS und WQ meist in Baumhöhlen, auch Quartiere in und an Gebäuden, Jagdgebiete an Waldrändern, auf Wiesen, in strukturreichen Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich, im Kreispolizeigebäude an der Herzebrocker Straße nachgewiesen, 2005 - 2011 zwei Individuennachweise im Stadtgebiet und zwei Winterquartiere im westlichen Stadtgebiet bekannt	Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als WS und WQ potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Breitflügel-fledermaus	x	1		G	typische Gebäudefledermaus in Siedlungs- und siedlungsnahen Bereichen, WS und WQ in Gebäuden, Jagdgebiete in der strukturreichen offenen Landschaft, an Waldrändern und über Gewässern meist bis 3 km vom Quartier entfernt, jagen auch in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßenlaternen, 2005 - 2011 mehrere Nachweise im südlichen Stadtgebiet	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, mögliches Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Wohngebiet und Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
	Fransenfledermaus	x	1		G	lebt bevorzugt in unterholzreichen Laubwäldern, WS v. a. in Baumhöhlen, aber auch auf Dachböden und in Viehställen, WQ in Höhlen, Stollen, Eiskellern, Brunnen, Jagdgebiete sind strukturierte, halboffene Parklandschaften mit Hecken, Baumgruppen, Grünland und Gewässern, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als WS und Tagesquartier potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen, Konflikte mit WQ dagegen sicher ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Großer Abendsegler	x	1		G	typische Waldfledermaus, Sommer- und Winterquartiere v. a. in Baumhöhlen in Wäldern und größeren Parklandschaften, WQ in Baumhöhlen, seltener in Spaltenquartieren an Gebäuden, Felsen und Brücken, aktuell nur 6 WS in NRW bekannt, jagt in großen Höhen über Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Äckern sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich, 2003 im Kreis Gütersloh ein Wochenstubennachweis, im Stadtgebiet jedoch kein Nachweis	keine geeigneten Habitatstrukturen für WS oder WQ innerhalb und im nahen Umfeld des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, mögliches Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Wohngebiet und Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
	Große Bartfledermaus	x	1		U	gebäudebewohnende Fledermaus in strukturreichen Landschaften mit hohem Wald- und Gewässeranteil, Jagdgebiete in geschlossenen Laubwäldern, auch an linienhaften Gehölzstrukturen im Offenland über Gewässern, Gärten und in Viehställen, WQ in Höhlen, Stollen und Kellern, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet, im Kreisgebiet seit 2009 kein Quartier mehr bekannt	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher ausgeschlossen, auch essentielle Jagdhabitats im Zusammenhang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Großes Mausohr	x	1		U	Gebäudefledermaus, WS auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen, Schlössern und anderen großen Gebäuden, Jagdgebiete meist in geschlossenen Waldgebieten, 2005 - 2011 mehrere Nachweise im nordöstlichen Stadtgebiet	keine geeigneten Fledermausquartiere und keine geeigneten Jagdgebiete innerhalb des Plangebietes und im Umfeld vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher ausgeschlossen	treffen nicht zu

Gruppe	Art	MTB 4016	Status im MTB	weitere Nachweise*	Erhaltungszustand in NRW (ATL)**	Lebensraumsprüche der Art/ Nachweise der Art im Stadtgebiet	Habitatstrukturen im B-Plangebiet/Konflikte	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
	Kleiner Abendsegler	x	1		U	Waldfledermaus, besiedelt wald- und strukturreiche Parklandschaften, WS und Sommerquartiere v. a. in Baumhöhlen, Baumspalten sowie Nistkästen, WQ ebenfalls in Baumhöhlen, in Spalten und Hohlräumen an und in Gebäuden, Jagdgebiete in Wäldern, außerdem über Grünländern, Hecken, Gewässern und beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich, jagt in großen Höhen, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als WS und WQ potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Kleine Bartfledermaus	x	1		G	Sommer-, Tages- und Fortpflanzungsquartiere i. d. R. in warmen Spaltenquartieren und Hohlräumen an und in Gebäuden, kleine Fließgewässer, Wiesen und lineare Gehölzstrukturen sowie Gärten sind Nahrungsstreifgebiete, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Wohngebiet und Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
	Teichfledermaus	x	1		G	Gebäudefledermaus, benötigt gewässerreiche, halboffene Landschaften, jagt über Gewässern, WS in und an alten Gebäuden, bislang keine in NRW bekannt, WQ sind spaltenreiche, unterirdische Verstecke wie Höhlen, Stollen, Brunnen oder Eiskeller	keine Gebäude für WS oder geeignete Habitatstrukturen für Ruhestätten innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Wasserfledermaus	x	1		G	typische Waldfledermaus, Sommerquartiere und WS fast ausschließlich in Baumhöhlen, WQ in großräumigen Höhlen, Stollen und Brunnen, Jagdgebiete an großen stehenden oder langsam fließenden Gewässern	Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als WS und WQ potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Zwergfledermaus	x	1		G	Gebäudefledermaus, Sommerquartiere und WS in Spaltenverstecken an und in Gebäuden, WQ in Gebäuden, Felsspalten und Höhlen, jagt in offenen Kulturlandschaften entlang von Hecken, an Gewässern und in aufgelockerten Laub- und Mischwäldern in geringer Höhe, auch im Siedlungsbereich in Parks und unter Straßenlaternen, 2005 - 2011 zahlreiche Nachweise im Stadtgebiet, im Kreis Gütersloh Wochenstuben mit bis zu 170 Tieren bekannt	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Wohngebiet und Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
Vögel	Eisvogel	x	1		G	brütet an vegetationsfreien Steilwänden an Fließ- und Stillgewässern in Brutröhren, Nahrungsgebiete sind kleinfischartige Gewässer	keine geeigneten Habitatstrukturen, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Feldlerche	x	2		G-	Charakterart der offenen Feldflur, besiedelt reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer und Brachen sowie größere Heidegebiete, mit Wintergetreide bestellte Äcker sowie intensiv gedüngtes Grünland stellen aufgrund der hohen Vegetationsdichte keine optimalen Brutbiotope dar, 2005 - 2011 Nachweise im nördlichen Stadtgebiet (Niehorst, Isselhorst) und im Grenzgebiet zu Herzebrock-Clarholz (Entfernung ca. 2,0 km)	zentrale Ackerfläche (2011 mit Getreideanbau) und Grünlandparzelle nördlich Pavenstädter Weg sind potenzielle Bruthabitate der Art, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)

Gruppe	Art	MTB 4016	Status im MTB	weitere Nachweise*	Erhaltungszustand in NRW (ATL)**	Lebensraumsprüche der Art/ Nachweise der Art im Stadtgebiet	Habitatstrukturen im B-Plangebiet/Konflikte	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Vögel	Feldschwirl	x	2		G	besiedelt gebüschreiche, feuchte Extensivgrünländer, größere Waldlichtungen, grasreiche Heidegebiete sowie Verlandungszonen von Gewässern, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Gartenrotschwanz	x	2		U-	als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter stark an alten Baumbestand gebunden, besiedelt primär lichte und trockene Kiefern- und Laubwälder oder Waldränder, aber auch strukturreiche Gartentadtzonen, Villenviertel, Parkanlagen, Dörfer und Friedhöfe, Nest in Baumhöhlen, Halbhöhlen oder Mauerlöchern 2 bis 5 m über dem Boden, 2005 - 2011 sechs Nachweise im Stadtgebiet, u. a. Kattenstroth ca. 1,5 km südlich des Plangebietes	Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als Bruthabitat potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Graureiher	x	2		G	besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern diese mit offenen Feldfluren und Gewässern kombiniert sind, Koloniebrüter, die ihre Nester auf Bäumen (v. a. Fichten, Kiefern, Lärchen) anlegen, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	keine Horststandorte im Plangebiet vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Großer Brachvogel	x	2		U	besiedelt offene Niederungs- und Grünlandgebiete, Niedermoore sowie Hochmoore mit hohen Grundwasserständen, 2005 - 2011 drei Nachweise im Norden, Osten und Süden des Stadtgebietes	keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Habicht	x	2		G	besiedelt Kulturlandschaften mit Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen, Bruthabitate in Wäldern ab einer Größe von 1 - 2 ha, Brutplätze in hohen, alten Bäumen, Größe des Jagdgebietes 4 - 10 km², 2005 - 2011 ein Nachweis südlich Friedrichsdorf	keine geeigneten Waldflächen als Horststandorte innerhalb und in der näheren Umgebung des B-Plangebietes, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat mit Sicherheit nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden	treffen nicht zu
	Heidelerche	x	2		U	halboffene Landschaftsräume mit sonnenexponierten, trocken-sandigen vegetationslosen Flächen (Heidegebiete, Trockenrasen sowie lockere Kiefern- und Eichen-Birkenwälder), Nest am Boden in der Nähe von Bäumen, 2005 - 2011 ein Nachweis im Stadtgebiet im Bereich Ebbesloh	Magerrasen im Bereich der Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses potenziell als Bruthabitat geeignet, aufgrund der räumlichen Nähe zum Kreishaus und der Störimpfindlichkeit der Art sind Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen	treffen nicht zu
	Kiebitz	x	2		G	Charaktervogel offener Grünlandgebiete mit feuchten, extensiv genutzten Wiesen und Weiden, besiedelt verstärkt aber auch Ackerland, 2005 - 2011 Nachweise im gesamten Stadtgebiet, auch im Bereich Pavenstädt	zentrale Ackerfläche und Grünlandparzelle nördlich Pavenstädter Weg sind potenzielle Bruthabitate der Art, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Kleinspecht	x	2		G	besiedelt parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder, im Siedlungsbereich strukturreiche Parkanlagen, alte Villen- und Hausgärten sowie Obstgärten mit altem Baumbestand, Nisthöhle in angefaulten oder morschen Weichhölzern, z. B. in Birken, Weiden, 2005 - 2011 u. a. ein Nachweis ca. 2,5 km westlich des Plangebietes im Bereich der Ems	Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als Bruthabitat potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)

Gruppe	Art	MTB 4016	Status im MTB	weitere Nachweise*	Erhaltungszustand in NRW (ATL)**	Lebensraumansprüche der Art/ Nachweise der Art im Stadtgebiet	Habitatstrukturen im B-Plangebiet/Konflikte	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Vögel	Mäusebussard	x	2		G	besiedelt Randbereiche von Waldgebieten und Feldgehölzen, nistet in Baumgruppen und auf Einzelbäumen in 10 - 20 m Höhe, Jagdgebiete sind Offenlandbereiche in der weiteren Umgebung des Horstes	keine Horststandorte vorhanden, aufgrund der Störanfälligkeit am Horst ist der Baumbestand im Norden des Plangebietes auch potenziell nicht als Bruthabitat geeignet, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat mit Sicherheit nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden	treffen nicht zu
	Mehlschwalbe	x	2		G-	lebt als Kulturfollower in menschlichen Siedlungsbereichen, Koloniebrüter, baut Lehmester an Gebäuden, Nahrungsflächen sind insektenreiche Gewässer und offene Agrarlandschaften in der Nähe der Brutplätze, für den Nestbau werden Lehmputzen und Schlammstellen benötigt, 2005 - 2011 nur Nachweise im östlichen und nördlichen Stadtgebiet	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, geplante Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
	Nachtigall	x	2		G	besiedelt gehölzreiche halboffene Kulturlandschaften in Niederungen, gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Gebüsche, Hecken, naturnahe Parkanlagen in Gewässernähe, in Feuchtgebieten oder Auen, Neststandort in Bodennähe in dichtem Gestrüpp, 2005 - 2011 ein Nachweis im nördlichen Stadtgebiet	Plangebiet aufgrund der geringen Bodenfeuchte bzw. der intensiven Nutzung als Lebensraum der Art nicht geeignet, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Neuntöter	x	2		U	besiedelt extensiv genutzte, halboffene Kulturlandschaften mit Wiesen und Weiden, trockenen Magerrasen, aufgelockertem Gebüschbestand, Einzelbäumen, insektenreichen Ruderal- und Saumstrukturen, Neststandort in dichten, hoch gewachsenen Büschen (Dornsträuchern), 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	intensiv genutzte Ackerflächen bieten keine geeigneten Habitatstrukturen, Magerrasen mit Einzelgehölzen im Süden des Plangebietes aufgrund der Nähe zum Kreishaus und der Störsensibilität der Art auch potenziell als Lebensraum nicht geeignet, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Rauchschwalbe	x	2		G-	Charakterart einer extensiv genutzten, bäuerlichen Kulturlandschaft, Neststandorte in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z. B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude), 2005 - 2011 u. a. auch ein Nachweis im westlichen Stadtgebiet (Bereich Pavenstädt)	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden	treffen nicht zu
	Rebhuhn	x	2		U	kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft mit Acker, Brache und Grünland, Neststandorte in flachen Mulden am Boden, Nahrungssuche an Acker- und Wiesenrändern, Feld- und Wegrainen sowie unbefestigten Feldwegen, 2005 - 2011 Verbreitungsschwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet, ein Nachweis aber auch im Bereich Pavenstädt	Acker- und Grünlandfläche, Randstrukturen des Plangebietes sowie Magerrasen im Bereich der Versickerungsmulden am Kreishaus potenziell als Lebensraum geeignet, Konflikte mit Bruthabitaten nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Rohrweihe	x	3		U	besiedelt halboffene bis offene Landschaften und ist eng an Röhrichtbestände gebunden, Brutplätze liegen in Verlandungszonen von Feuchtgebieten, an Seen, Teichen, in Flußauen und Rieselfeldern mit größeren Schilf- und Röhrichtgürteln, 2005 - 2011 ein Nachweis im Stadtgebiet im Bereich Ebbesloh	keine geeigneten Habitatstrukturen, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu

Gruppe	Art	MTB 4016	Status im MTB	weitere Nachweise*	Erhaltungszustand in NRW (ATL)**	Lebensraumsprüche der Art/ Nachweise der Art im Stadtgebiet	Habitatstrukturen im B-Plangebiet/Konflikte	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Vögel	Rotmilan	x	2		S	besiedelt offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern, Nahrungssuche bevorzugt auf Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern, Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern, auch in kleineren Feldgehölzen (ab 1 ha), 2005 - 20011 kein Nachweis im Stadtgebiet, einzige Brutnachweise im Kreis Gütersloh aktuell in Halle-Hörste und Werther-Isingdorf	aufgrund der Störanfälligkeit am Horst eignen sich die Baumbestände und das Feldgehölz im Norden des Plangebietes auch potenziell nicht als Bruthabitat, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Schleiereule	x	2		G-	Nistplatz und Tagesruhesitz sind störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden (z. B. Dachböden, Scheunen, Kirchtürme), Jagdgebiete sind Viehweiden, Wiesen und Äcker, 2005 - 2011 Verbreitungsschwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet, aber ein Nachweis auch im Grenzgebiet zu Herzebrock-Clarholz (Entfernung ca. 2,0 km)	keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden	treffen nicht zu
	Schwarzspecht	x	2		G	ausgedehnte Waldgebiete (v. a. alte Buchenwälder) mit hohem Totholzanteil und vermodernden Baumstümpfen (wichtig für die Nahrungssuche: Ameisen und holzbewohnende Wirbellose), 2005 - 2011 nur Nachweise im Osten und Norden der Stadt	keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Sperber	x	2		G	halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch, Parkanlagen, Friedhöfe, Brutplatz bevorzugt in Nadelholzbeständen mit ausreichender Deckung und freier Anflugmöglichkeit, 2005 - 2011 nur 2 Nachweise im östlichen und nördlichen Stadtgebiet	keine geeigneten Bruthabitate innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet potenziell nutzbar	treffen nicht zu
	Steinkauz	x	3		G	besiedelt offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot, als Brutplatz werden Baumhöhlen (v. a. Obstbäume, Kopfweiden), Höhlen und Nischen an Gebäuden und Viehställen genutzt, als Jagdgebiete werden kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten bevorzugt, 2005 - 2011 kein Nachweis im westlichen Stadtgebiet	keine geeigneten Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Bruthabitaten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im nördlichen Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden	treffen nicht zu
	Turmfalke	x	2		G	offene strukturreiche Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen, Brutplätze in Felsnischen, Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder hohen Gebäuden; Jagdgebiete sind Dauergrünland, Äcker und Brachen, 2005 - 2011 nur Nachweise im östlichen und nördlichen Stadtgebiet	keine Gebäude von der Planung betroffen, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Grünanlage nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet potenziell wieder nutzbar	treffen nicht zu
	Turteltaube	x	2		U-	besiedelt offene bis halboffene Parklandschaften, Brutplätze meist in Gehölzbeständen, an Waldrändern oder in lichten Laub- und Mischwäldern, Nahrungsflächen sind Acker, Grünland und Ackerbrachen, Nest in Gehölzen in 1 - 5 m Höhe, im Zeitraum 2005 - 2011 nur ein Nachweisort im nördlichen Stadtgebiet (Ebbesloh)	Gehölzbestände im Bereich der Versickerungsmulden am Kreishaus potenziell als Bruthabitat geeignet, Konflikte mit Bruthabitaten nicht mit Sicherheit auszuschließen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)

Gruppe	Art	MTB 4016	Status im MTB	weitere Nachweise*	Erhaltungszustand in NRW (ATL)**	Lebensraumansprüche der Art/ Nachweise der Art im Stadtgebiet	Habitatstrukturen im B-Plangebiet/Konflikte	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Vögel	Waldkauz	x	2		G	besiedelt lichte, lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, Nistplatz in Baumhöhlen, Dachböden und Kirchtürmen, Reviergröße 25 - 80 ha, 2005- 2011 Verbreitungsschwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet, aber auch ein Nachweis im Bereich Pavenstädt	größere Baumhöhlen in den Kastanien und Eichen im Norden des Plangebietes als Bruthabitat potenziell geeignet, Bäume bleiben erhalten, aber erhöhte Störintensität durch Planvorhaben möglich, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	Waldohreule	x	2		G	besiedelt halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern, Parks und Grünanlagen im Siedlungsbereich, nutzt als Nistplatz alte Nester von anderen Vogelarten (v. a. Rabenkrähe, Elster, Mäusebussard), meidet zur Brutzeit Siedlungsgebiete, Jagdgebiete sind strukturreiche Offenlandbereiche sowie Waldlichtungen, 2005 - 2011 Nachweise in Bereich Ebbesloh und Isselhorst	keine geeigneten Bruthabitate innerhalb des Plangebietes vorhanden, aufgrund der Störanfälligkeit am Horst ist der alte Baumbestand im Norden des Plangebietes auch potenziell nicht als Bruthabitat geeignet, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, Konflikte ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Wiesenpieper	x	2		G-	Bodenbrüter, besiedelt offene, baum- und straucharme, feuchte Flächen mit höheren Singwarten (z. B. Weidezäune, Sträucher), bevorzugt werden extensiv genutzte, frische bis feuchte Dauergrünländer, Heideflächen und Moore, aber auch Kahlschläge und Brachen, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	Plangebiet aufgrund der geringen Bodenfeuchte als Lebensraum für die Art nicht geeignet, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
Amphibien	Kammolch	x	1		G	Laichhabitate sind bevorzugt vegetationsreiche Stillgewässer in Wäldern und im Bereich von Altarmen in Bachauen, Landlebensräume in feuchten Laub- und Mischwäldern, Gebüsche, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer, 2005 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet	keine Laichgewässer und kein geeigneter Landlebensraum im Bereich des Plangebietes vorhanden	treffen nicht zu
Reptilien	Zauneidechse	x	1		G-	Habitats sind xerotherme Magerbiotop, wie trockene Waldränder, Bahndämme, besonnte Hanglagen mit Stein- und Felsschutt, Dünen und Steinbrüche, letzter sicherer Nachweis im Jahr 2000 aus dem nördlichen Stadtgebiet (Niehorst) bekannt, punktuelle Besiedlung der Zauneidechse auch in den trocken-sandigen Dünenbereichen entlang von Wapel und Dalke in den Stadtteilen Kattenstroth und Pavenstädt vorstellbar (lt. Umweltportal der Stadt Gütersloh)	Magerrasen im Bereich der Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses potenziell als Lebensraum der Art geeignet, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)

* = weitere Nachweise im Umfeld von ca. 2 km um das Plangebiet, z. B. BK-Flächen (Biotopkataster des LANUV NRW) und FT-Fundpunkte Tiere des LANUV NRW

** = Erhaltungszustand in NRW: atlantische Region

Von den in der Tab. 1 aufgeführten insgesamt 40 planungsrelevanten Arten können aufgrund der im Plangebiet ausgebildeten Vegetations- und Lebensraumstrukturen 28 Arten von der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände in Bezug auf das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden. Dies betrifft z. B. alle Arten, die in großflächigen Wäldern vorkommen. Ferner sind im Plangebiet keine Gebäude, Keller, Höhlen etc. vorhanden, so dass der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Arten ebenfalls nicht zutrifft. Somit können in der Vorprüfung durch den Abgleich der im Plangebiet vorhandenen mit den für die einzelnen Arten erforderlichen Biotopstrukturen bereits 7 der 11 Fledermausarten, aber auch die an Gebäudestrukturen gebundenen Vogelarten, wie z. B. Mehl- und Rauchschnalbe sowie Schleiereule, von der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Da weder Fließ- noch Stillgewässer, und auch kein Feuchtgrünland im Gebiet vorhanden sind, werden auch Eisvogel, Kammmolch sowie z. B. Großer Brachvogel und Wiesenpieper nicht weiter artenschutzrechtlich beurteilt.

Konflikte mit Arten, die in Altholzbeständen in Baumhöhlen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausbilden, und einigen Arten, die landwirtschaftlich genutztes Offenland als Bruthabitat bzw. Magerbiotope als Lebensraum nutzen, können dagegen nicht sicher ausgeschlossen werden. Als Ergebnis der Vorprüfung ist somit festzuhalten, dass für 12 Arten der Zielartenliste des LANUV NRW die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, so dass die vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich ist (Stufe II, s. Kap. 5).

Tab. 2: Möglicherweise von den geplanten Maßnahmen im B-Plan Nr. 180 B betroffene planungsrelevante Arten

planungsrelevante Arten	Status im Gebiet	Erhaltungszustand in NRW	Schutzstatus	nach FFH-/V-RL	Rote Liste	
					NRW	TL bzw. WB/WT
Fledermäuse						
Braunes Langohr	potenziell	G	§§	Anh. IV	G	G
Fransenfledermaus	potenziell	G	§§	Anh. IV	*	*
Kleiner Abendsegler	potenziell	U	§§	Anh. IV	V	V
Wasserfledermaus	potenziell	G	§§	Anh. IV	G	G
Vögel						
Feldlerche	potenziell	G-	§		3S	3
Gartenrotschwanz	potenziell	U-	§		2	2
Kiebitz	potenziell	G	§§	Art. (4) 2	3S	3
Kleinspecht	potenziell	G	§		3	*
Rebhuhn	potenziell	U	§		2S	3S
Turteltaube	potenziell	U-	§		2	2
Waldkauz	potenziell	G	§		*	*
Reptilien						
Zauneidechse	potenziell	G-	§§	Anh. IV	2	2

Hrsg. LANUV NRW: Rote Liste und Artenverzeichnis der Fledermäuse (Nov. 2010) und Brutvögel (Dez. 2008), Amphibien, Reptilien (Dez. 2010): 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekanntem Ausmaßes, S = von Naturschutzmaßnahmen abhängig, * = ungefährdet, TL = Tiefland, WB/WT = Westfälische Bucht/Westfälisches Tiefland; Erhaltungszustand: G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, Schutzstatus: § = besonders geschützt

Die vier möglicherweise von der Planung betroffenen Fledermausarten sind gemäß Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der EU streng geschützt. Mit Ausnahme des Kleinen Abendseglers zeigen die Arten in NRW einen günstigen Erhaltungszustand, sind also insgesamt relativ weit verbreitet und nicht selten. Die Fransenfledermaus ist sowohl in NRW, als auch im Naturraum z. Z. nicht gefährdet. Bei Braunem Langohr und Wasserfledermaus fehlen aber Erkenntnisse über das Ausmaß der Gefährdung in NRW. Der Kleine Abendsegler, der auf der Vorwarnliste steht, ist derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Der Gartenrotschwanz, Rebhuhn und Turteltaube sind in NRW in einem ungünstigen Erhaltungszustand, Gartenrotschwanz und Turteltaube sogar mit einer negativen Tendenz. Die ungünstige Bestandsentwicklung hängt mit dem Verlust von Brutplätzen und Beeinträchtigung von Nahrungsgebieten durch die intensive Landwirtschaft im Umfeld des Brutplatzes zusammen. Im Naturraum ist der Gartenrotschwanz stark gefährdet, das Rebhuhn in Abhängigkeit von Naturschutzmaßnahmen gefährdet.

Der als günstig eingestufte Erhaltungszustand der Feldlerche zeigt in NRW einen negativen Trend. Im Naturraum ist die Art gefährdet. Gründe sind auch hier der Verlust von geeigneten Bruthabitaten, wie offene, extensiv genutzte Agrarlandschaften mit Ackerbrachen, Randstreifen und Wegrainen. Negativ wirken sich insbesondere die Vergrößerung der Ackerschläge, die häufige mechanische Flächenbearbeitung, die Asphaltierung von unbefestigten Wegen und die intensive Unterhaltung von Feld- und Wegrändern aus, was auch zu einer Verschlechterung des Nahrungsangebotes von Insekten führt.

Für Kiebitz, Kleinspecht und Waldkauz weist das LANUV NRW einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen im atlantischen Bereich von NRW aus. Diese Arten sind also insgesamt relativ weit verbreitet und nicht selten. Im Naturraum ist der Kleinspecht derzeit nicht gefährdet.

Die Zauneidechse ist in NRW und im Naturraum sogar stark gefährdet. Gründe für die Gefährdungseinstufung ist auch hier der Lebensraumverlust, wie z. B. der Verlust von Heiden und Trockenrasen durch Aufforstung, Sukzession sowie Umwandlung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Siedlungs- und Industriebrachen durch Bebauung. Negativ wirken sich auch die Beseitigung von Kleinstrukturen, wie Trocken- und Lesesteinmauern und die Befestigung von wenigen genutzten sandigen Feldwegen aus. Hinzu kommt die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Dünger- und Biozideinsatz an Böschungen, Weg- und Waldrändern, Feldrainen und die Zerschneidung der Lebensräume durch Straßen- und Wegebau sowie Siedlungsbaumaßnahmen.

5. Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II)

In einer vertiefenden Art-zu-Art-Analyse ist zu prüfen, welche Beeinträchtigungen bei den in der Tab. 2 aufgeführten 12 Tierarten durch das Planungsvorhaben zu erwarten (Wirkprognose) und welche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind (s. Kap. 5.3). Anschließend wird geprüft, ob trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Die Art-für-Art-Protokolle befinden sich im Anhang.

5.1 Darstellung der Betroffenheit der Arten

Zur besseren Übersicht und im Hinblick auf ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden die Arten hier textlich gruppenweise abgehandelt.

Fledermäuse

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler und Wasserfledermaus sind Waldfledermäuse, die Baumhöhlen als Wochenstuben und Sommerquartiere nutzen. Das Braune Langohr und der Kleine Abendsegler nutzen Baumhöhlen auch als Winterquartier. Innerhalb des B-Plangebietes sind in der alten Ross-Kastanienreihe am Pavenstädter Weg und in einer der drei Eichen an der Viehweide Astlöcher/Höhlen und Stammmisse vorhanden. Zumindest die Spechthöhle in der Eiche ist aufgrund der Größe als Sozialquartier (Wochenstube, Winterquartier) für die genannten Fledermausarten potenziell gut geeignet. Einige der nachgewiesenen Astlöcher in den Kastanien haben nur eine geringe Größe, so dass diese ggf. nur von Einzeltieren als Tagesversteck während der Aktivitätsphase genutzt werden können. Für größere Fledermausgruppen in sozial genutzten Quartieren bieten die Astlöcher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keinen ausreichenden Platz.

Im Bebauungsplan sind alle Kastanien am Pavenstädter Weg als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Eine verkehrliche Erschließung der WA-Gebiete vom Pavenstädter Weg ist für die südlichen liegenden Wohngebiete ausgeschlossen. Lediglich zwei Fuß-/Radwege stoßen von Süden aus den WA-Gebieten auf den vorhandenen Fuß-/Radweg am Pavenstädter Weg, der südlich der Kastanienreihe verläuft (s. nachfolgendes Foto). Eine Querung der Kastanienreihe ist nur im Bereich des westlichen Weges als Anschluss an den vorhandenen Weg nördlich des Pavenstädter Weges parallel zur Grundschule wahrscheinlich. Hierzu ist nach den Festsetzungen des B-Planes jedoch kein Baum zu beseitigen.



Kastanienreihe im schmalen Grünstreifen entlang des Fuß-/Radweges (Blick von Ost nach West)

Zwischen dem vorhandenen Fuß-/Radweg und den geplanten WA-Gebieten südlich Pavenstädter Weg sieht der B-Plan eine Fläche für Straßenbegleitgrün und eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in einer Breite von insgesamt 4,5 m vor. Die Grenze der überbaubaren Fläche liegt weitere 3,0 m vom Fuß-/Radweg entfernt, so dass zu den Stammstandorten der Kastanien ein Abstand von 11,0 m eingehalten wird. Einzelne Kronentraufen reichen bis an die nicht überbaubaren Flächen des WA-Gebietes heran.

Die Erschließung der Fläche mit Geschosswohnungsbau nördlich des Pavenstädter Weges erfolgt am Ostrand des WA-Gebietes. Die alten Eichen am Westrand sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. In der nördlichen Eiche ist eine Spechthöhle in ca. 10 m Höhe ausgebildet (s. Kap. 3). Die überbaubare Fläche reicht bis an die Kronentraufe dieser Eiche heran. Die Festsetzung sieht Einzelhausbebauung mit einer Firsthöhe bis maximal 13 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m vor. Somit reicht der Baukörper bis auf die Höhe der Spechthöhle heran.

Alle Bäume mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben erhalten. Die Verbotstatbestände Nr. 1 (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen) und Nr. 3 (Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) treffen für die Fledermausarten deshalb nicht zu.

Die Auslösung des Verbotstatbestandes Nr. 2, die erhebliche Störung von Fledermäusen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeiten, kann dagegen sowohl für die möglichen Quartiere in den Kastanien als auch in der Eiche nicht sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe können projektbedingte Störungen zu einer Beunruhigung der Fledermäuse führen. Insbesondere während der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten sind die Tiere besonders lärmempfindlich.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die potenziellen Fledermaushabitate nicht innerhalb eines geschlossenen Waldes im weitgehend störungsfreien Raum liegen. Durch den Verkehr auf dem Pavenstädter Weg (Autos, Fußgänger, Radfahrer), die nahe Grundschule und die Bewirtschaftung der Ackerfläche (häufiges Befahren mit schweren Maschinen) bestehen im Randbereich des Pavenstädter Weges erhebliche Vorbelastungen in Bezug auf Lärm.

Die **möglichen Quartierstandorte in den Kastanien** entlang des Pavenstädter Weges liegen nach den Festsetzungen des B-Planes 11 m von der überbaubaren Fläche entfernt. Die Gärten der Wohnbebauung liegen im Süden der überbaubaren Flächen. Im Norden, angrenzend zu Versickerungsmulden und Straßenbegleitgrün, ist lediglich eine 3 m breite nicht überbaubare Fläche festgesetzt, in der eine verbindliche Regelung zur Pflanzung von Hecken getroffen wurde. Die wesentlichen Aktivitäten des Wohngebietes, die zu Störungen der möglicherweise in den Kastanien vorkommenden Fledermausarten führen könnten, finden südlich der Baukörper statt. Somit ist davon auszugehen, dass nach dem Ende der Baumaßnahmen die südlich der Kastanien angrenzende Wohnbebauung **anlagebedingt und betriebsbedingt keine wesentlichen Veränderungen** in Bezug auf Störungen potenziell vorhandener planungsrelevanter Fledermausarten mit sich bringt.

Bei der **Spechthöhle in der nördlichen Stiel-Eiche** nördlich des Pavenstädter Weges stellen sich die Bedingungen anders dar. Auf der bisher als Viehweide genutzten Fläche ist ein Einzelgebäude mit einer maximalen Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (13 m) liegt bei einem Abstand von ca. 6 m in etwa in Höhe der Spechthöhle (ca. 10 m). Aufgrund der räumlichen Nähe des Baukörpers und der unter den Eichen geplanten Gartenflächen können **anlage- und betriebsbedingte Störungen und die Aufgabe eines potenziellen Quartiers nicht sicher ausgeschlossen werden**. Somit könnte aufgrund der Störungen dennoch der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte eintreten und der Verbotstatbestand Nr. 3 grundsätzlich erfüllt werden.

Da in dem Eichen-Feldgehölz westlich des Gartenhofes Strothmann mehrere Spechthöhlen und auch Fledermauskästen vorhanden sind (NZO-GMBH 2012), sind alternative Quartierstandorte und Ausweichmöglichkeiten für die möglicherweise in der Eiche an der Viehweide siedelnden Fledermausarten in direkter Nachbarschaft vorhanden. Ein Verbotstatbestand wird deshalb nicht ausgelöst. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die **ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten** auch **weiterhin erfüllt** [§ 44 (5) BNatSchG] und es wird **kein Verbotstatbestand** ausgelöst.

Baubedingt wird es zu einer deutlichen Erhöhung der Intensität und der Dauer der Lärmbelastungen im B-Plangebiet kommen (Arbeiten über viele Monate und ganztägig, erhöhtes Verkehrsaufkommen mit LKW-Anteil). Die Fledermäuse jagen i. d. R. strukturgebunden entlang von Gehölzen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die alten Baumbestände im Norden des Plangebietes potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind, ist ebenso nicht auszuschließen, dass entlang der Kastanien- und Eichenreihe bevorzugte Jagdreviere ausgebildet sind und diese auch einen essentiellen Habitatbestandteil im Zusammenhang mit den möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen. Die Arten jagen abends von Beginn der Dämmerung an und nachts bis zum Ende der Morgendämmerung.

Aus Vorsorgegründen und zur Abwendung des Verbotstatbestandes Nr. 2 (erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit) sind deshalb für Braunes Langohr, Fransen- und Wasserfledermaus

und dem Kleinen Abendsegler **Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Bauzeitenbeschränkungen erforderlich** (s. Kap. 5.2).

Vögel

Durch die geplanten Nutzungen des B-Planes Nr. 180 B werden ca. 4,3 ha einer insgesamt 9,5 ha großen Ackerfläche zwischen der Thomas-Morus-Straße und der Straße Auf dem Stempel überplant. Die Ackerfläche stellt für die **Bodenbrüter Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn** einen potenziellen Lebensraum dar. Für das Rebhuhn ist ferner die Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses, die zum überwiegenden Teil durch den im B-Plan festgesetzten Erweiterungsbau in Anspruch genommen wird, möglicherweise Teil des Lebensraumes der Art.

Durch die Planungen werden potenzielle Fortpflanzungshabitate der Offenlandarten bau- und anlagebedingt beseitigt. Zur Abwendung der Verbotstatbestände (Nr. 1: Tötung von Individuen, Nr. 2: Störung von Tieren während der Fortpflanzungszeit, Nr. 3: Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind deshalb Vermeidungsmaßnahmen während der Fortpflanzungszeiten der Arten erforderlich (s. Kap. 5.3).

Bei einer abschnittswisen Realisierung der Planung können die weiteren Teilflächen des Ackers ggf. auch noch während der Bauzeit von den planungsrelevanten Arten genutzt werden. Anlage- und betriebsbedingt gehen die Flächen des gesamten B-Plangebietes jedoch für die Besiedlung durch Offenlandarten dauerhaft verloren. Die öffentlichen Grünflächen westlich Thomas-Morus-Straße und nördlich der Fläche für Gemeinbedarf sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden durch Fuß-/Radwege erschlossen. Bei einer Breite der Grünflächen von 15,00 - 22,0 m ergeben sich keine ungestörten Rückzugsräume für die Etablierung von Bruthabitaten für Offenlandarten.

Für die **Höhlenbrüter Gartenrotschwanz, Kleinspecht und Waldkauz** gilt das Gleiche wie zuvor für die Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten. Auch für diese planungsrelevanten Vogelarten befinden sich die einzigen potenziellen Bruthabitate im Bereich der Kastanienreihe am Pavenstädter Weg und in der Stiel-Eiche an der Viehweide im Nordosten des Plangebietes. Die Bäume sind alle zur Erhaltung festgesetzt. Potenzielle Bruthabitate der Arten bleiben erhalten. Die Verbotstatbestände Nr. 1 (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen) und Nr. 3 (Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) treffen für Gartenrotschwanz, Kleinspecht und Waldkauz mit Sicherheit nicht zu.

Die Bäume entlang des Pavenstädter Weges stellen mit Sicherheit keine optimalen Bruthabitate dar. Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) halten Vogelarten aufgrund von Störungen (Lärm, Licht) i. d. R. so genannte Effektdistanzen zu Straßen ein, unabhängig von der verkehrlichen Belastung. Die Spechthöhle in der Eiche an der Viehweide liegt jedoch nur 10 m vom Straßenrand entfernt, so dass die negativen Effekte einer Straße offensichtlich am Pavenstädter Weg nicht in vollem Umfang zum Tragen kommen.

Durch die Nutzungsänderungen im B-Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Arten während der Brutzeiten durch die Baumaßnahmen erheblich gestört werden, der Fortpflanzungserfolg gefährdet und damit der Verbotstatbestand Nr. 2 erfüllt wird. Dies kann durch die Nähe der Baufenster, insbesondere im Bereich der Eiche, und durch die höhere Verkehrsbelastung auf dem östlichen Teil des Pavenstädter Weges ausgelöst werden. Zur Vermeidung der Auslösung des Verbotstatbestandes Nr. 2 sind deshalb **bauzeitlich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich**.

Kleinspecht und Gartenrotschwanz siedeln auch in Dörfern, Parkanlagen und größeren Gärten. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich bei diesen beiden Arten nach Abschluss der Baumaßnahmen keine wesentlichen Veränderungen der Lebensraumsituation ergeben. Beim **Waldkauz**, der deutlich störepfindlicher reagiert als die beiden anderen Arten, können **anlage- und betriebsbedingte Störungen und die Aufgabe eines potenziellen Quartiers nicht sicher ausgeschlossen werden**. Somit könnte aufgrund der Störungen dennoch der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte eintreten und der Verbotstatbestand Nr. 3 erfüllt werden.

Da in unmittelbarer Nähe, im Eichen-Feldgehölz westlich des Gartenhofes Strothmann, weitere Spechthöhlen als potenzielle Fortpflanzungsstätte des Waldkauzes vorhanden sind, wird deshalb **kein Verbotstatbestand** ausgelöst. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die **ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten** auch **weiterhin erfüllt** [§ 44 (5) BNatSchG].

Für Gartenrotschwanz und Kleinspecht ist die mit einzelnen Gehölzen durchsetzte, blütenreiche Versickerungsmulde im Süden des Plangebietes potenzielles Nahrungshabitat. Der Waldkauz kann als Nahrungstreifgebiet alle Flächen des B-Plangebietes nutzen. Baubedingt kann es deshalb zu einer Vergrämung der Arten aus ihren Nahrungsgebieten kommen. Da Gartenrotschwanz und Kleinspecht aber im nördlich des Pavenstädter Weges liegenden Eichen-Feldgehölz und in den östlich Thomas-Morus-Straße liegenden Gärten ausreichende Ausweichmöglichkeiten haben, der Waldkauz darüber hinaus ein bis zu 80 ha großes Jagdgebiet hat, haben die bauzeitlichen Beeinträchtigungen und Störungen keine Relevanz für den Erhaltungszustand der Arten. Vermeidungsmaßnahmen sind für Gartenrotschwanz und Kleinspecht nicht erforderlich.



Gehölze im Bereich der Versickerungsmulde

Für die **Turteltaube** sind die Gehölzbestände im Bereich der Versickerungsmulde potenzielles Bruthabitat und die umgebenden Magerrasen und die Ackerfläche potenzielles Nahrungsgebiet. Durch die geplante Erweiterung des Kreishauses werden potenzielle Bruthabitate der Turteltaube bau- und anlagebedingt überplant. Zur Abwendung der Verbotstatbestände (Nr. 1: Tötung von Individuen, Nr. 2: Störung von Tieren im direkten Umfeld des Baufeldes während der

Fortpflanzungszeit, Nr. 3: Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind deshalb vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen während der Fortpflanzungszeiten der Art erforderlich (s. Kap. 5.3).

Bezüglich der bauzeitlichen Wirkungen des Planungsvorhabens gelten die oben für Gartenrotschwanz und Kleinspecht getroffenen Aussagen in gleichem Maße für die Turteltaube.

Ergebnis: Die geplanten Maßnahmen im B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ würden bei den Artengruppen Fledermäuse und Vögel ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verschiedene Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nr. 1 Tötung/Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auslösen.

5.2 Untersuchungen zu Zauneidechsen

Für die **Zauneidechse** ist ein Vorkommen im Bereich des Plangebietes grundsätzlich möglich. Die Zauneidechse bewohnt reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren.



Magerrasen im Bereich der Versickerungsmulde am Kreishaus

Dabei werden Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte bevorzugt. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse werden z. B. Kleinsäugerbaue, frostfreie Spalten oder selbst gegrabene Erdlöcher an sonnenexponierten Stellen, bevorzugt in Böschungsbereichen, genutzt. Die Lebensraumanprüche der Art decken

sich sehr gut mit den Biotopstrukturen im Bereich der Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses.

Zudem gibt das Umweltportal der Stadt Gütersloh unter dem Thema „Biologische Vielfalt in Gütersloh“ den Hinweis, dass „in den trocken-sandigen Dünenbereichen entlang von Wapel und Dalke in den Stadtteilen Kattenstroth und Pavenstädt noch eine punktuelle Besiedlung durch die Zauneidechse vorstellbar ist“. Da die Dalke nur wenige hundert Meter südlich des B-Plangebietes liegt und durch die Grünanlagen des Kreishauses auch geeignete Trittsteine für Zauneidechsen bis zum Plangebiet vorhanden wären, ist eine Überprüfung des Gebietes auf tatsächlich vorkommende Zauneidechsen aus artenschutzrechtlicher Sicht geboten.

Die Zauneidechse ist eine ausgesprochen standorttreue Art, die meist nur kleine Reviere mit einer Flächengröße bis zu 100 m² nutzt. Bei saisonalen Revierwechseln beträgt die Reviergröße im Mittel ca. 1.400 m² (LANUV Internetportal: Geschützte Arten in NRW). Fortpflanzungs- und Ruhestätten würden also im Bereich der Versickerungsmulde nah beieinander liegen. Klassische Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. bauzeitliche Beschränkungen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art (wie z. B. bei Vögeln), wären in diesem Fall nicht zielführend.

Aus diesem Grunde musste durch eine Untersuchung geklärt werden, ob die Art tatsächlich im Plangebiet vorkommt. Sollte dies nicht der Fall sein, würden dem Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Würde die Art nördlich des Kreishauses nachgewiesen, wären entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich, wie z. B. die Schaffung von Ersatzhabitaten. Diese sog. CEF-Maßnahmen müssten jedoch schon mit Beginn der Baumaßnahmen von den Zauneidechsen angenommen worden sein. Das würde bedeuten, dass die Ersatzhabitats u. U. schon einige Jahre vor Beginn der Baumaßnahmen angelegt werden müssten. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssten dann die Flächen der Versickerungsmulde auf dort noch vorhandene Tiere abgesucht, Tiere ggf. umgesetzt und anschließend das Baufeld abgesperrt werden.

Die insgesamt 5 Begehungstermine wurden am 24.07., 01.08., 16.08., 21.08. und 04.09.2012 in den Morgen- bzw. frühen Abendstunden bei warmer und sonniger Witterung durchgeführt. Die Flächen der Versickerungsmulde und randliche sonnenexponierte Böschungsbereiche wurden während der 1- bis 1,5-stündigen Begehungen auf das Vorkommen von Zauneidechsen abgesucht.

Ferner wurden über den gesamten Untersuchungszeitraum 5 Reptilienbleche (Größe ca. 40 x 40 cm) an geeigneten Standorten ausgelegt (s. Abb. 3) und an den Begehungsterminen kontrolliert. Zauneidechsen werden durch die gut wärmeleitenden Bleche angelockt und können sich unter den mit einigen Zentimetern Abstand vom Boden ausgelegten Blechen effektiver aufwärmen, als durch die reine Sonnenstrahlung.



Abb. 3: Standorte der Reptilienbleche im Bereich der Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses

Die Standorte wurden so gewählt, dass die Sonne die Bleche entweder am frühen Morgen oder am späteren Nachmittag/Abend gut erwärmen konnte. Es wurden unterschiedliche Vegetationsstrukturen und Rohbodenanteile gewählt. Aufgrund der guten Einsehbarkeit der Versickerungsmulden vom Fußweg am Kreishaus aus, wurden die blanken Metallbleche zur Tarnung teils mit Farbe versehen. Trotzdem sind im Verlauf der Untersuchungen 2 Reptilienbleche verschwunden, von denen eines am Nachfolgetermin noch ersetzt werden konnte.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lockbleche an den jeweiligen Standorten.



Standort 1 im Bereich der jungen Erle nördlich des geschotterten Parkplatzes am Westrand der westlichen Versickerungsmulde



Standort 2 an der Böschung östlich des geschotterten Parkplatzes am Westrand der westlichen Versickerungsmulde



Standort 3 an der westlichen Böschung der östlichen Versickerungsmulde unter den Pyramidenpappeln



Standort 4 am Fuß der südlichen Böschung der östlichen Versickerungsmulde im Bereich der Regenwassereinleitungsrinne



Standort 5 im östlichen Bereich der östlichen Versickerungsmulde im Bereich einer Eichen-Birken-Baumgruppe

Ergebnis der Zauneidechsenuntersuchung

Trotz der intensiven Kontrollen der Versickerungsmulden durch Geländebegehungen und dem Einsatz von Lockblechen konnten **keine Zauneidechsen nachgewiesen** werden.

Bei einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens (Erweiterung des Kreishauses) sind artenschutzrechtliche Konflikte mit Zauneidechsen und die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Bei einer Umsetzung der Planung in diesem Bereich in einigen Jahren sind ggf. erneut die Kartierungen zur Überprüfung des Vorkommens von Zauneidechsen durchzuführen. Dies sollte jedoch von den sich zwischenzeitlich entwickelten Vegetationsstrukturen (lückiger Magerrasen, dichte Grasflur, Rohboden-, Gehölzanteile) abhängig gemacht werden.

5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindliche Voraussetzungen für die Beurteilung der Verbotstatbestände.

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen (z. B. Flutlichtbaustellenbeleuchtung) einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.

Im Hinblick auf **potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten** werden durch die genannten Maßnahmen Konflikte durch Störungen während der Fortpflanzungszeiten vermieden [§ 44 (1) Nr. 2]; ebenso die **Verletzung und Tötung** von Individuen durch Kollisionen während des Nahrungsfluges [§ 44 (1) Nr. 1].

Vermeidungsmaßnahmen für die planungsrelevanten Vogelarten

Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Im Hinblick auf **potenzielle Fortpflanzungsstätten** kann somit vermieden werden, dass Tiere während der Brutzeit durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1] und während der Fortpflanzungszeit gestört werden [§ 44 (1) Nr. 2].

Es kann **nicht ausgeschlossen** werden, dass für **Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Turteltaube potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch die Planung **beseitigt werden** [§ 44 (1) Nr. 3]. Für die Offenlandarten sind aber mit Sicherheit in der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft im Westen von Gütersloh vergleichbare Habitatausstattungen für die Etablierung von Fortpflanzungshabitaten und auch geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Die Kartierungen der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld belegen, dass die beiden Arten insbesondere im Gütersloher Westen noch erhebliche Bestandeslücken aufweisen. Ausweichmöglichkeiten für potenziell überplante Bruthabitate sind somit auch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Auch für die Turteltaube sind auf dem Johannis-Friedhof und südlich der Herzebrocker Straße in den Wäldern an der Dalke in räumlicher Nähe (300 bis 700 m) geeignete Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Im räumlichen Zusammenhang bleibt die **ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten** für diese Arten auch **weiterhin erfüllt** [§ 44 (5)] und es wird **kein Verbotstatbestand** ausgelöst.

Die Bauzeitenbeschränkungen kommen auch den weiteren besonders geschützten, nicht planungsrelevanten Brutvogelarten und Nahrungsgästen im Plangebiet zugute.

5.4 Ergebnis der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände

Die vertiefende Prüfung im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgte Art-für-Art für die im Bereich des B-Planes Nr. 180 B potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich.

6. Literatur

- Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.- IHW Verlag, Eching, 879 S.
- Garniel, A. & Mierwald, U. (2010): Vögel und Straßenverkehr, Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB.- im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Limbrunner, A. et al. (2001): Enzyklopädie der Brutvögel Europas, Kosmos, Stuttgart
- Kiel, E. - F. (2007): Einführung Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.- www.naturschutzfachsysteme-nrw.de
- LANUV NRW (2010): Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten in Nordrhein-Westfalen.- <http://www.lanuv.nrw.de/natur/arten/roteliste.htm>
- MUNLV (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen- Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungsursachen, Maßnahmen.- 257 S., Düsseldorf
- MUNLV (2010): Vorschriften zum Schutz von Arten und Lebensräumen in Nordrhein-Westfalen.- Düsseldorf
- MWEBWV & MKULNV (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.- Handlungsempfehlung vom 24.08.2010
- NZO-GmbH (2013): Neuaufstellung des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel - Umweltbericht.- im Auftrag der Stadt Gütersloh
- NZO-GmbH (2012): Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 180 A „Auf dem Stempel - Kita Pavenstädt“.- im Auftrag der Stadt Gütersloh
- Skiba, R. (2003): Europäische Fledermäuse.- Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben
- VV-Artenschutz (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz).- Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.04.2010, III 4 - 616.06.01.17

7. Anhang

Gesamtprotokoll zur Artenschutzprüfung

Art-für-Art-Protokolle

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	<u>B-Plan Nr. 180 B "Auf dem Stempel"</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Stadt Gütersloh</u> Antragstellung (Datum): _____
<p>Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen und Erweiterungsmöglichkeiten des Kreishauses. Darüber hinaus soll eine zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ die Siedlungsgebiete mit der freien Landschaft vernetzen. Durch die Planung gehen ganz überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Saumstrukturen verloren. Ferner werden Magerrasenstandorte im Bereich der Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses in Anspruch genommen. Die ökologisch hochwertigen Baumbestände mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten (Kastanienreihe entlang des Pavenstädter Weges, drei alte Eichen an der Viehweide) sind als zu erhaltende Bäume im B-Plan festgesetzt.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Große und Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr, Teich- und Zwergfledermaus, Eisvogel, Feldschwirl, Graureiher, Großer Brachvogel, Habicht, Heidelerche, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Rauchschnalbe, Rohrweihe, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzspecht, Sperber, Steinkauz, Turmfalke, Waldohreule, Wiesenpieper, Kammolch.</p> <p>Diese Arten finden keine geeigneten Habitatstrukturen im Bereich des Planungsvorhabens.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>											
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Braunes Langohr (Plecotus auritus)											
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art											
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>V</td></tr><tr><td>G</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen	V	G	Messtischblatt <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">4016</td></tr></table>	4016						
V											
G											
4016											
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; width: 15px; height: 10px;"></td><td>grün</td><td>günstig</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFFF00; width: 15px; height: 10px;"></td><td>gelb</td><td>ungünstig / unzureichend</td></tr> <tr><td style="background-color: #FF0000; width: 15px; height: 10px;"></td><td>rot</td><td>ungünstig / schlecht</td></tr> </table>		grün	günstig		gelb	ungünstig / unzureichend		rot	ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
	grün	günstig									
	gelb	ungünstig / unzureichend									
	rot	ungünstig / schlecht									
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Kastanien und Eichen im Norden des B-Planes vorhanden. Bäume werden alle zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt bei Kastanien keine Konflikte. Bei einer Eiche mit Spechthöhle betriebsbedingt Aufgabe eines potenziellen Quartiers möglich, jedoch Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Während der Bauzeit erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit sowohl im Bereich der Kastanien als auch der Eichen nicht auszuschließen.											
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements											
Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.											
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im B-Plangebiet erhalten bzw. sind in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere vorhanden. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.											
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>											
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Fransenfledermaus (Myotis nattereri)											
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art											
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">3</td></tr><tr><td style="text-align: center;">*</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen	3	*	Messtischblatt <table border="1" style="width: 100px; height: 30px; text-align: center; vertical-align: middle;"> <tr><td>4016</td></tr> </table>	4016						
3											
*											
4016											
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>grün</td><td style="margin-left: 20px;">günstig</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFFF00; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>gelb</td><td style="margin-left: 20px;">ungünstig / unzureichend</td></tr> <tr><td style="background-color: #FF0000; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>rot</td><td style="margin-left: 20px;">ungünstig / schlecht</td></tr> </table>		grün	günstig		gelb	ungünstig / unzureichend		rot	ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
	grün	günstig									
	gelb	ungünstig / unzureichend									
	rot	ungünstig / schlecht									
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
<p>Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Kastanien und Eichen im Norden des B-Planes vorhanden. Bäume werden alle zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt bei Kastanien keine Konflikte. Bei einer Eiche mit Spechthöhle betriebsbedingt Aufgabe eines potenziellen Quartiers möglich, jedoch Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Während der Bauzeit erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit sowohl im Bereich der Kastanien als auch der Eichen nicht auszuschließen.</p>											
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements											
<p>Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.</p>											
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
<p>Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im B-Plangebiet erhalten bzw. sind in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere vorhanden. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.</p>											
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>														
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)														
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art														
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>G</td></tr><tr><td>V</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen	G	V	Messtischblatt <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">4016</td></tr></table>	4016									
G														
V														
4016														
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">gün</td><td style="padding-left: 10px;">günstig</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">gelb</td><td style="padding-left: 10px;">ungünstig / unzureichend</td></tr> <tr><td style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; padding: 2px;">rot</td><td style="padding-left: 10px;">ungünstig / schlecht</td></tr> </table>	gün	günstig	gelb	ungünstig / unzureichend	rot	ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht							
gün	günstig													
gelb	ungünstig / unzureichend													
rot	ungünstig / schlecht													
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>														
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Kastanien und Eichen im Norden des B-Planes vorhanden. Bäume werden alle zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt bei Kastanien keine Konflikte. Bei einer Eiche mit Spechthöhle betriebsbedingt Aufgabe eines potenziellen Quartiers möglich, jedoch Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Während der Bauzeit erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit sowohl im Bereich der Kastanien als auch der Eichen nicht auszuschließen.														
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements														
Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.														
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>														
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im B-Plangebiet erhalten bzw. sind in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere vorhanden. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; padding: 5px;">1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small></td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="width: 20%; text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> </table>			1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input type="text" value="*"/> Nordrhein-Westfalen <input type="text" value="G"/>	Messtischblatt <input type="text" value="4016"/>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Kastanien und Eichen im Norden des B-Planes vorhanden. Bäume werden alle zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt bei Kastanien keine Konflikte. Bei einer Eiche mit Spechthöhle betriebsbedingt Aufgabe eines potenziellen Quartiers möglich, jedoch Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Während der Bauzeit erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit sowohl im Bereich der Kastanien als auch der Eichen nicht auszuschließen.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Bauzeitenbeschränkung: Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen und dem Einsatz starker Lichtquellen einhergehen, sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in den Tagesstunden nach dem Ende der Morgendämmerung bis zum Beginn der Abenddämmerung.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im B-Plangebiet erhalten bzw. sind in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere vorhanden. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Feldlerche (Alauda arvensis)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input type="checkbox"/> * Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> 3S	Messtischblatt <input type="text" value="4016"/>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Die Ackerfläche des Planungsvorhabens ist ein geeigneter Lebensraum der Art, so dass potenzielle Fortpflanzungshabitate der Art bau-, anlage- und betriebsbedingt beseitigt werden.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Potenzielle Fortpflanzungsstätten können durch die Planung beseitigt werden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes sind aber vergleichbare Habitatausstattungen für die Etablierung von Fortpflanzungsstätten und auch geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Ausweichmöglichkeiten sind somit in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt. <u>Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.</u>		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland V Nordrhein-Westfalen 2	Messtischblatt 4016
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region ■ grün günstig ■ gelb ungünstig / unzureichend ■ rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Kastanien und Eichen im Norden des B-Planes vorhanden. Bäume werden alle zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt keine Konflikte, da die Art auch in Siedlungsgebieten vorkommt. Bauzeitlich jedoch erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit nicht auszuschließen.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben erhalten. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>					
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Kiebitz (Vanellus vanellus)					
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art					
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">2</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">3S</td></tr></table>	2	3S	Messtischblatt <table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">4016</td></tr></table>	4016
2					
3S					
4016					
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td> grün günstig</tr></table>					

 Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) A günstig / hervorragend B günstig / gut C ungünstig / mittel-schlecht | || Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen) | | |
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsvorhabens sind geeignete Lebensräume der Art, so dass potenzielle Fortpflanzungshabitate der Art bau-, anlage- und betriebsbedingt beseitigt werden.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Potenzielle Fortpflanzungsstätten können durch die Planung beseitigt werden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes sind aber vergleichbare Habitatausstattungen für die Etablierung von Fortpflanzungsstätten und auch geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Ausweichmöglichkeiten sind somit in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)		
	ja	nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?		
	ja	nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		
	ja	nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		
	ja	nein

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Kleinspecht (Dryobates minor)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland * Nordrhein-Westfalen 3	Messtischblatt 4016
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Kastanien und Eichen im Norden des B-Planes vorhanden. Bäume werden alle zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt keine Konflikte, da die Art auch in Siedlungsgebieten vorkommt. Bauzeitlich jedoch erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit nicht auszuschließen.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben erhalten. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>											
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Rebhuhn (Perdix perdix)											
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art											
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>2</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>2S</td></tr></table>	2	2S	Messtischblatt <table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>4016</td></tr></table>	4016						
2											
2S											
4016											
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px;"></td><td>grün</td><td>günstig</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px;"></td><td>gelb</td><td>ungünstig / unzureichend</td></tr> <tr><td style="background-color: #FF0000; width: 20px; height: 10px;"></td><td>rot</td><td>ungünstig / schlecht</td></tr> </table>		grün	günstig		gelb	ungünstig / unzureichend		rot	ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
	grün	günstig									
	gelb	ungünstig / unzureichend									
	rot	ungünstig / schlecht									
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
Die Ackerfläche des Planungsvorhabens und die am Kreishaus gelegene Versickerungsmulde sind geeignete Lebensräume der Art, so dass potenzielle Fortpflanzungshabitate der Art bau-, anlage- und betriebsbedingt beseitigt werden.											
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements											
Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.											
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
Potenzielle Fortpflanzungsstätten können durch die Planung beseitigt werden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes sind aber vergleichbare Habitatausstattungen für die Etablierung von Fortpflanzungsstätten und auch geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Ausweichmöglichkeiten sind somit in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt. <u>Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.</u>											
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?											
	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein									

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Turteltaube (Streptopelia turtur)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input type="text" value="V"/> Nordrhein-Westfalen <input type="text" value="2"/>	Messtischblatt <input type="text" value="4016"/>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input checked="" type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Gehölzbestände im Bereich der Versickerungsmulde am Kreishaus sind potenzielle Bruthabitate. Potenzielle Fortpflanzungshabitate der Art werden bau-, anlage- und betriebsbedingt beseitigt.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Potenzielle Fortpflanzungsstätten können durch die Planung beseitigt werden. Auf dem Johannis-Friedhof und südlich der Herzebrocker Straße in den Wäldern an der Dalke sind in räumlicher Nähe (300 bis 700 m) geeignete Ausweichmöglichkeiten mit vergleichbaren Habitatausstattungen für die Etablierung von Fortpflanzungsstätten und auch geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Ausweichmöglichkeiten sind somit in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>														
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Waldkauz (Strix aluco)														
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art														
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input type="checkbox"/> * Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> *	Messtischblatt <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">4016</div>												
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> grün </div> günstig </div> <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> gelb </div> ungünstig / unzureichend </div> <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> rot </div> ungünstig / schlecht </div>	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht													
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>														
<p>Eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist in einer Spechthöhle in einer Eiche im Norden des B-Planes vorhanden. Baum wird zur Erhaltung festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt ist die Aufgabe des potenziellen Quartiers möglich, jedoch Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Während der Bauzeit erhöhte Störintensität während der Fortpflanzungszeit nicht auszuschließen.</p>														
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements														
<p>Bauzeitenbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Art, also nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März, erfolgen.</p>														
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>														
<p>Geeignete Ausweichquartiere sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die bauzeitlichen Störungen werden durch die Vermeidungsmaßnahmen gemindert, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.</p>														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; padding: 5px;">1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small></td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="width: 20%; text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> </table>			1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>											
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Zauneidechse (Lacerta agilis)											
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art											
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">3</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">2</td></tr></table>	3	2	Messtischblatt <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td style="font-size: 1.2em;">4016</td></tr></table>	4016						
3											
2											
4016											
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>grün</td><td style="margin-left: 20px;">günstig</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFFF00; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>gelb</td><td style="margin-left: 20px;">ungünstig / unzureichend</td></tr> <tr><td style="background-color: #FF0000; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>rot</td><td style="margin-left: 20px;">ungünstig / schlecht</td></tr> </table>		grün	günstig		gelb	ungünstig / unzureichend		rot	ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
	grün	günstig									
	gelb	ungünstig / unzureichend									
	rot	ungünstig / schlecht									
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
Untersuchungen von Juli bis September 2012 haben keinen Nachweis der Art im Bereich des B-Plangebietes erbracht. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind, bei zeitnaher Realisierung des Bauvorhabens, ausgeschlossen.											
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements											
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>											
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>											
		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?											
		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?											
		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?											
		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein									

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zur Neuaufstellung
des Bebauungsplanes
Nr. 180 B "Auf dem Stempel"
der Stadt Gütersloh**

1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Für einen Teilbereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße ist die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Pavenstädt zum Zwecke der Wohnbebauung und die potentielle Erweiterung und Berücksichtigung von Flächen des Kreishauses bauplanungsrechtlich vorzusehen.

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Gütersloh und hier im Ortsteil Pavenstädt. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Nutzungen zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt sind in einem Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung (NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Mai 2013) und in einem Artenschutzfachbeitrag (NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Mai 2013) dargelegt worden.

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Durch den B-Plan Nr. 180 B entstehen für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Versiegelung (Verlust) von ca. 2,3 ha und Veränderung von insgesamt 5,1 ha schutzwürdiger Böden nachteilige Umweltauswirkungen, die, auch unter Berücksichtigung der 1,0 ha großen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulden und Verbesserung der Bodenstrukturen auf einem Teilabschnitt des Fußgängerbereichs nicht zu einer Einstufung geringer Erheblichkeit führt. Als weitere Minderungsmaßnahme ist die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die geplanten Fuß-/Radwege und für weitere Flächen im Bereich der WA-Gebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf (z. B. Stellplatz-, Hofflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) vorgeschlagen, jedoch im B-Plan festgesetzt.

Für die weiteren Schutzgüter werden die nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anlage der zentralen öffentlichen Grünfläche zu einem großen Teil kompensiert, weil in diesem Bereich im Vergleich zum heutigen Zustand durch das Planungsvorhaben ökologisch höherwertige Biotopstrukturen entstehen können. Darüber hinaus soll alles im B-Plan anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken versickert werden. Durch die weiteren Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann das Planungsvorhaben aus Sicht der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Biotope, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Mensch insgesamt soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist.

Die Bilanzierung für das B-Plangebiet erfolgt durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes B vom Gesamtflächenwert A und ergibt ein Kompensationsdefizit.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ ist eine externe Kompensationsfläche erforderlich. Diese wird in der Grundstücksfläche an der Schlingbreite (Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 1371 tlw.) vorgesehen. Es handelt sich um eine bisherige Ackerfläche, die umgewandelt worden ist in eine waldartige Fläche / Feldgehölz. Die Bezeichnung der Teilfläche ist KG_5852_007.

Das Aufwertungspotential beträgt 3 Wertpunkte, so dass die erforderliche Ersatzflächengröße 2.565 m² beträgt.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Umweltrelevante Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Verfahren nach § 3 (1), 3 (2) BauGB nicht vorgetragen worden.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB sind von den Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant sind.

Bezüglich der Umweltprüfung sind die Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung hinsichtlich des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes entsprechend § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nur wenige Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich überwiegend auf Anregungen und Hinweise zu Versorgungsaspekten.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde der Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen. Diese beinhalten keine abwägungsrelevanten Belange, sondern beziehen sich überwiegend auf Hinweise.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung trotz der Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen zugunsten einer Wohnnutzung mit den umweltschützenden Anforderungen vereinbar.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung des Siedlungsraumes sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander abgewogen worden.

Im seit dem 23.10.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Baulandpotentials des FNP, der „Stadterweiterung West“. Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Standortwahl können deshalb an dieser Stelle entfallen.