

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



Pläne, Begründung und Umweltbericht

**zur 6. Änderung
des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)**

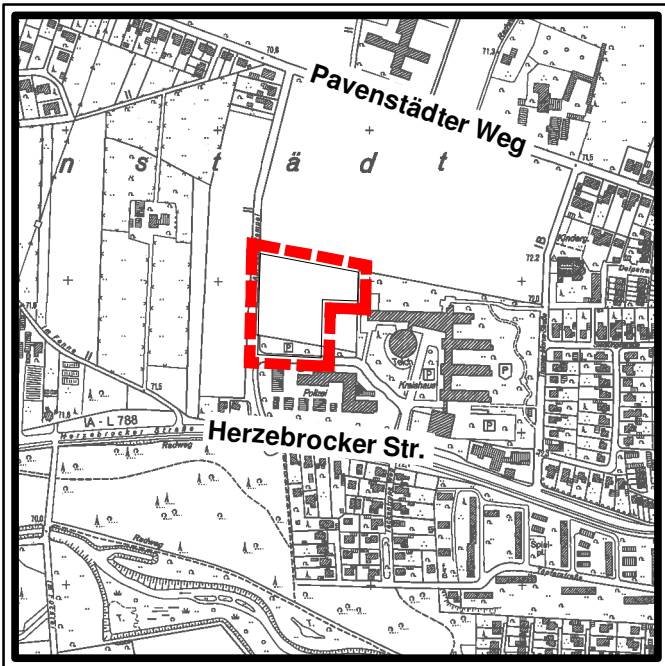
**im Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 180 C
„Nahversorger Pavenstädt“**

Az. 61/4-3.4.6

6. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh
(FNP 2020)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



LEGENDE:



Geltungsbereich
der 6. Änderung



Lage der 6. Änderung



Stadtgrenze Gütersloh



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

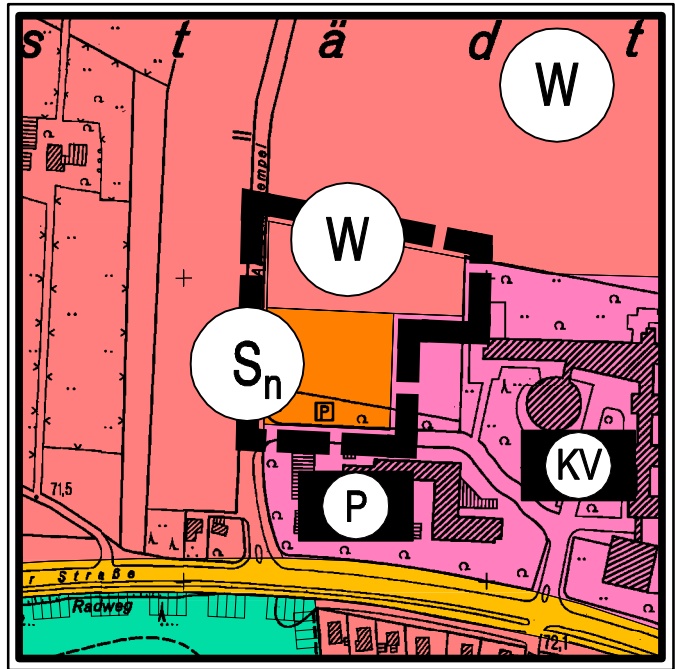
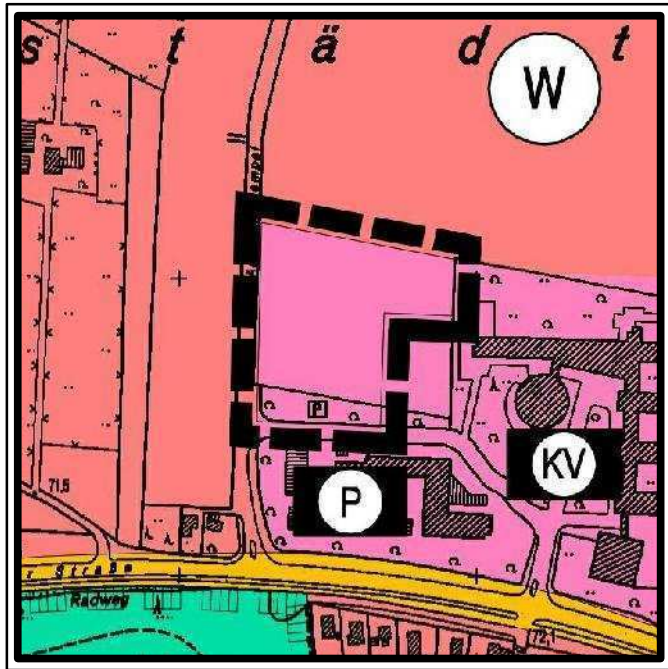
PLAN 1
61.4 - 09.07.2012

Übersichtsplan Maßstab 1 : 100.000



6. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



**Ausschnitt aus dem wirksamen
FNP 2020 vom 23.10.2007**

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs.2 Nr.2 des Baugesetzbuches -BauGB-)



Fläche für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltung

KV = Kreisverwaltung

P = Polizei



Geltungsbereich der 6. Änderung

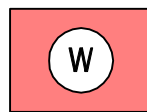
**Darstellung der
6. Änderung des FNP 2020**

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Wohnbaufläche
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)



Sonderbaufläche
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

n = großflächiger Einzelhandel:
Nahversorgung



Geltungsbereich der 6. Änderung



Stadt Gütersloh

Stadtteil Pavenstädt

6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020)

Begründung

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

gemäß § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh

Stand:

Feststellungsbeschluss / abschließender Beschluss

	Seite
I Planungsanlass und Planungsinhalt	4
II Geltungsbereich	5
III Bedarf für die Änderung des FNP 2020	5
IV Bestandsaufnahme	5
V Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
VI Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gütersloh oder in anderen Gemeinden	7
VII Flächenbilanz	8
VIII Belange der Umwelt	9
IX Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
X Verfahren	11

Anhang

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG

Berücksichtigte Fachgutachten / Fachplanungen:

- Städtebauliche Entwicklungsplanung „Pavenstädt“, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld-Sennestadt, Dezember 2009
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, Junker + Kruse - Stadtforschung + Planung, Dortmund, November 2008 und 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung, September 2010
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes im Gütersloher Sozialraum Pavenstädt, Stadt + Handel, Dortmund, April 2013
- Artenschutzfachbeitrag, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Juni 2013
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 180 B "Auf dem Stempel", AKUS GmbH, Bielefeld, November 2012
- Begründung Teil B: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Juni 2013
- Standortentscheidung und Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung, November 2012

Begründung

gemäß § 5 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) der Stadt Gütersloh

I Planungsanlass und Planungsinhalt

Anlass für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“.

Inhalte der Bauleitplanung sind für einen Teilbereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße, östlich der Straße "Auf dem Stempel" die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Pavenstädt zum Zwecke der Wohnbebauung sowie der Verortung eines Lebensmittel-Vollsortimenters bzw. -discounters (Nahversorger) und die potentielle Erweiterung und Berücksichtigung von Flächen des Kreishauses bauplanungsrechtlich vorzusehen.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ in Gütersloh (Büro Drees & Huesmann - Planer, Bielefeld-Sennestadt, Dezember 2009). Aufgabe der Planung war u.a. die Findung eines Standortes im Untersuchungsraum Pavenstädt für einen Lebensmittelmarkt.

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die zukünftige Darstellung von Sonderbaufläche (Lebensmittelmarkt) sowie von Wohnbaufläche anstelle der bisherigen Darstellung von Fläche für Gemeinbedarf (Kreisverwaltung, Polizei).

Ein Bedarf für eine Erweiterung des Kreishauses bzw. der Polizei besteht innerhalb des Änderungsgebietes nicht.

Aus diesem Grund ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung für das Gebiet des Nahversorgers die Darstellung „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“ (S_n) und nördlich daran anschließend die Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 erfolgt ab dem Entwurfsbeschluss im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt" gemäß § 8 (3) BauGB.

II Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt in der Gemarkung Gütersloh nordwestlich des Kreishauses, östlich der Straße „Auf dem Stempel“ und hat eine Größe von rd. 1,26 ha.

III Bedarf für die Änderung des FNP 2020

Mit der 6. Änderung des FNP 2020 und der erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um an diesem Standort einen neuen Nahversorger (Lebensmittelmarkt) ansiedeln zu können.

Nach einer städtebaulichen Untersuchung von mehreren potentiellen Standorten ist der vorgesehene Standort innerhalb des Änderungsgebietes aus folgen Gründen gewählt worden:

- Arrondierung der großkörnigen Gebäudestrukturen des Kreishauses und der Polizei durch den großflächigen Baukörper des Nahversorgers (Ensemblebildung),
- direkte und störungsfreie Erschließung über die Straße "Auf dem Stempel" von der Herzebrocker Straße,
- Bündelung der ruhenden Verkehre (Parkplätze des Nahversorgers, der Polizei und des Kreishauses).

Innerhalb des Änderungsgebietes ist zudem im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauentwicklung die Darstellung von Wohnbaufläche anstelle der hier nicht mehr notwendigen Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf notwendig.

IV Bestandsaufnahme

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist für das Änderungsgebiet nördlich der Herzebrocker Straße, östlich der Straße "Auf dem Stempel" Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Osten bis zur Thomas-Morus-Straße fort. Nördlich und westlich des Änderungsgebietes schließt die Darstellung von Wohnbaufläche an.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im südlichen Bereich um provisorisch hergerichtete Stellplätze des südlich des Änderungsgebietes gelegenen Polizeistandes.

Die vorhandenen provisorisch ausgebauten Stellplätze innerhalb des Änderungsgebietes werden auf eine östlich gelegene Fläche verlagert.

Östlich des Änderungsgebietes befindet sich der Standort der Kreisverwaltung Gütersloh. Diese Gebäude der Kreisverwaltung und der Polizei werden als stark raumwirksame, großkörnige Bauten mit großer horizontaler Ausdehnung wahrgenommen. Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen im Norden und Westen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ wird ein Teil dieser Flächen mit einem Wohngebiet überplant.

Die Herzebrocker Straße weist sowohl eine Rechts- wie auch eine Linksabbiegespur zur Straße "Auf dem Stempel" auf.

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit dem Anschluss des Änderungsgebietes über die Straße "Auf dem Stempel" von der Herzebrocker Straße ausreichend sichergestellt.

Generell erlaubt das umgebende Verkehrsnetz den Anschluss des Projektes.

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 Hauptschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Straße "Auf dem Stempel".

Die nächsten Bushaltestellen sind an der Herzebrocker Straße im Süden für die Buslinien 70, 74 und 226 die Haltestelle „Kreishaus“ sowie am Pavenstädter Weg im Norden für die Buslinien 207 und 226 die Haltestellen "Auf dem Stempel" und "Thomas-Morus-Straße“.

V Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In dem Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold ist das Änderungsgebiet und die anschließenden Siedlungsflächen als Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB - ausgewiesen.

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

Dabei ist der sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.07.2013 zu berücksichtigen.

Dem Grunde nach geht es darin um Ziele und Regelungen für großflächigen Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) mit zentrenrelevantem Sortiment und dessen ausschließliche Konzentration auf Lagen innerhalb der ASB:

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

Dieses ist durch den Bauleitplan erfüllt.

- *Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist, die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Dieses ist durch den Bauleitplan erfüllt.

(Siehe auch VI Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gütersloh oder in anderen Gemeinden.)

Mit Schreiben vom 12.08.2013 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

VI Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gütersloh oder in anderen Gemeinden

Das Planvorhaben "Lebensmittelmarkt" wurde hinsichtlich seiner Einordnung in die kommunalen und landesplanerischen Vorgaben sowie seiner städtebaulichen Auswirkungen untersucht (Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes im Gütersloher Sozialraum Pavenstädt, Stadt + Handel, Dortmund, April 2013).

Darin wird 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 Zentrenkonzeptes der Stadt Gütersloh und mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist. Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, das Vorhaben weist aufgrund 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 Planungsvorhabens

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 BauN-VO erachtet werden..

Standortentscheidung und -vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh

Die Standortentscheidung ist auf der Grundlage der Untersuchung zur "Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt - Standortentscheidung und Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung, Stand 06.08.2012" erfolgt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Prüfung alternativer Standorte und der städtebaulichen Entwicklungsplanung für Pavenstädt (groß- und kleinräumige Prüfung von Standortalternativen) sich der zukünftige Standort des Nahversorgers im Bereich Auf dem Stempel nördlich der Polizei ergibt. Parallel zur Ansiedlung des Nahversorgers wird in direkter Nachbarschaft ein neues Wohngebiet entwickelt. Funktional übernimmt der neue Lebensmittelmarkt Versorgungsfunktionen für den gesamten Sozialraum. Das Vorhaben dient somit vor allem der Nahversorgung der im Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche können ausgeschlossen werden. Die Nahversorgungsstruktur im Sozialraum Pavenstädt wird bedarfsgerecht optimiert.

VII Flächenbilanz

Die beabsichtigten Darstellungen der 6. Änderung des FNP 2020 haben folgende Größenordnungen:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung: Kreisverwaltung, Polizei) gem. § 5 (2) Ziffer 2 BauGB	1,26 ha	-----
Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO	-----	0,62 ha
Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Ziffer 4 BauNVO (Großflächiger Einzelhandel: Nahversorger)	-----	0,64 ha
Gesamt	1,26 ha	1,26 ha

VIII Belange der Umwelt

Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG

Die im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² erstellte Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG kommt zu folgendem Ergebnis (siehe Anhang):

Mit der Planung sind keine (erheblichen) Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Umweltprüfung nach BauGB

Im Parallelverfahren

- der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und
- der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“

erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst dabei einen Teilbereich für den vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes 180 C „Nahversorger Pavenstädt“.

Mithin sind die dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sachlich wie räumlich weitreichender und umfassender zu betrachten und erfüllen damit den Anspruch an eine Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt" wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung verwiesen (Begründung Teil B: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Juni 2013).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist:

Durch den B-Plan Nr. 180 C entstehen für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Versiegelung (Verlust) von ca. 1,3 ha und Veränderung von insgesamt 1,9 ha schutzwürdiger Böden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die, auch unter Berücksichti-

gung der 0,3 ha großen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulden, nicht zu einer Einstufung geringer Erheblichkeit führt. Als weitere Minderungsmaßnahme wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die geplanten Stellplätze im WA-Gebiet und die Fuß-/Radwege in der öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen.

Für die weiteren Schutzgüter werden die nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche zu einem 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 des Regenrückhaltebeckens versickert werden. Durch die weiteren Festsetzungen 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.

Naturschutz

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe 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_012.

Das Aufwertungspotenzial beträgt 3 Wertpunkte, so dass die erforderliche Ersatzflächen-größe 295 m² beträgt.

Artenschutz

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 zu untersuchen. Für das Plan- und Untersuchungsgebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag mit Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag (Untersuchungen zu Zauneidechsen), NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Juni 2013).

Die Ackerfläche innerhalb des B-Plangebietes stellt für die Bodenbrüter Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn einen potenziellen Lebensraum dar. Für das Rebhuhn sind ferner die Randbereiche zur Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses und die Saumstrukturen möglicherweise Teil des Lebensraumes der Art.

Danach sind Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung der sog. Verbotstatbestände auf der Grundlage des § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt" festzusetzen.

Immissionsschutz

Bei der Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel als Nahversorger) müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Als Immissionsorte sind die nächstliegenden geplanten Wohngebäude relevant.

Hierzu ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 180 C) ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 180 B "Auf dem Stempel", AKUS GmbH, Bielefeld, November 2012).

Dabei wird davon ausgegangen, dass die geplante Öffnungszeit des Marktes den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr umfasst.

Der Markt sowie das geplante Parkhaus werden tagsüber betrieben werden. Geräuschintensive Tätigkeiten finden nachts mit der Abfahrt der Markt-Mitarbeiter und der letzten Kunden nur im verminderten Umfang statt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Markt an der geplanten Stelle im Einklang mit den Schallschutzrechten der gesamten Nachbarschaft betrieben werden kann und die Planung somit vollziehbar ist.

Lichtemissionen im Zusammenhang mit dem Standort des Nahversorgers (Sonstiges Sondergebiet) sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

IX Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Es werden keine Sichtachsen zu Baudenkmalen und sonstiger schützenswerter Bausubstanz oder kulturlandschaftsprägenden Objekten beeinträchtigt.

X Verfahren

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgte durch den Planungsausschuss der Stadt Gütersloh am 30.08.2012.

Daran schloss die Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB an.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 erfolgt ab dem Entwurfsbeschluss im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C "Nahversorger Pavementstadt" gemäß § 8 (3) BauGB.

Gütersloh, im Oktober 2013

Die Bürgermeisterin

i.A.
Dr. Zirbel

Fachbereichsleiter

ANHANG

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+) Neutral (o)
1. Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1 Größe des Vorhabens	Geschossfläche: rd. 2.000 m²	
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Überbaute Fläche sowie Stellplatzanlage	O
1.3 Abfallerzeugung	- kein produzierender Betrieb; - Abfallsammlung am Vorhabenort; - Anschluss an Müllabfuhr; - innerbetriebliches Abfallmanagement.	-
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	potentielle Belästigungen für Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Projektes / Vorhabens durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Liefer- und Parkverkehr bzw. betriebstechnische Einrichtungen, die durch Maßnahmen kompensiert werden können.	-
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	- kein produzierender Betrieb; - die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch.	-
2. Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nut-	- landwirtschaftliche Fläche; - unmittelbare Lage an örtlichem / überörtlichem Verkehrsweg; - Gebiet hat keine erhebliche Bedeutung für Naherholung, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen.	O

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+) Neutral (o)
zungskriterien)		
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	- keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden; - keine potentielle natürliche Vegetation betroffen; - durch das Vorhaben wird in die Bodenfunktion eingegriffen; - keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; - kein Verlust von Retentionsfläche; - keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den großkörnigen Gebäudestrukturen des Kreishauses und der Polizei	-
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.31 im Bundesanzeiger gemäß § 19a (4) des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	werden nicht berührt	-
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	werden nicht berührt	-
2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	werden nicht berührt	-
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14a und 15 des BNatSchG,	werden nicht berührt	-
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c BNatSchG	werden nicht berührt	-
2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG	werden nicht berührt	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+) Neutral (o)
und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,		
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	werden nicht berührt	-
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Ziffern 2 und 5 des ROG,	Trifft für die Stadt Gütersloh formal zu, jedoch ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen.	-
2.3.9 in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.	-
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1 das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	- Auswirkungen des Vorhabens wären durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. - Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor. - Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt. - Auswirkungen unerheblich, da keine Im-	-
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3 der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+) Neutral (o)
3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	missionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens sind. • Dauerhafte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung zu erwarten. • Erhebliche Umweltbelästigungen durch anlagenbezogene Immissionen / Emissionen sind nicht zu erwarten. • Auch sonstige, durch das geplante Vorhaben bedingte Umweltverschmutzungen und / oder – belästigungen sind nicht zu erwarten. • Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Abwasserkanal. • Ein erhöhtes (vorhabenbedingtes) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht nicht.	-
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Fazit:

Mit der Planung sind keine (erheblichen) Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Neuaufstellung
B-Plan Nr. 180 C
„Nahversorger Pavenstätt“

Begründung

Teil B:
Umweltbericht



im Auftrag der
Stadt Gütersloh

27. Juni 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	19
2.3 Schutzgut Klima und Luft	23
2.4 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere	27
2.5 Schutzgut Landschaft	34
2.6 Schutzgut Mensch	36
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	45
6. Weitere Angaben	45
6.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	45
6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	45
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
8. Literatur/Quellenangaben	51
9. Anhang	52
- Tabellen zur Eingriffsermittlung	
- Katasterplan mit Eintragung der Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“	

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 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 C „Nahversorger Pavenstädt“	13
Abb. 7: Verbreitung schutzwürdiger Böden im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“	14
Abb. 8: Hydrogeologische Verhältnisse im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“	19
Abb. 9: Ackernutzung im Plangebiet östlich der Straße Auf dem Stempel zwischen dem Kreishaus und dem Bedarfsparkplatz des Polizeigebäudes	27
Abb. 10: Saumstrukturen westlich des Kreishauses mit Magerkeitszeigern und größeren Beständen der Heide-Nelke (RL 3)	28
Abb. 11: geschotterter Parkplatz nördlich der Polizei mit 10 bis 20 Jahre alten Weißdorn-Bäumen an der südlichen Grenze	28
Abb. 12: bereits ausgebauter Teilabschnitt der Straße Auf dem Stempel mit Eschenpflanzungen	29
Abb. 13: Parkplatz mit Versickerungsmulde und Gehölzstreifen westlich des Polizeigebäudes	29
Abb. 14: Blick vom Pavenstädter Weg nach Süden auf Kreis- und Polizeigebäude vor dem bewaldeten Binnendünenzug an der Dalke südlich der Herzebrocker Straße	35
Abb. 15: Straßenverkehrslärm im Bereich des B-Plangebietes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“	37
Abb. 16: Lage der externen Kompensationsfläche im Stadtgebiet Gütersloh	44

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 Bebauungsplanes Nr. 180 C sollen Flächen für Wohnbebauung, der Standort für einen Nahversorger (Lebensmittelmarkt) und eine potenzielle Erweiterungsfläche des Kreishauses planungsrechtlich gesichert werden.

Das ca. 2,1 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 die Ackerfläche westlich des Kreishauses bis zur Straße Auf dem Stempel. Der Acker ist Teil einer insgesamt ca. 9,5 ha großen Ackerfläche zwischen Thomas-Morus-Straße und der Straße Auf dem Stempel. In den B-Plan eingeschlossen sind der Parkplatz nördlich des Polizeigebäudes und die Straße Auf dem Stempel von der Herzebrocker Straße im Süden bis in Höhe der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Für ca. 16 % der Flächen des B-Planes Nr. 180 C (= 3.447 m²) wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer zulässigen 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

Der Bebauungsplan setzt im WA-Gebiet ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Dreigeschossigkeit und einer Gebäudehöhe von 10,50 m fest. Die Zahl der Wohnungen wird auf 5 Wohnungen pro Einzelgebäude beschränkt.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** für einen „Lebensmittelmarkt der Nahversorgung“ auf einer Fläche von 6.454 m² (entspricht ca. 31 % des B-Plangebietes) festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,8 und die zulässige Gebäudehöhe mit 7,50 m festgesetzt. Es sollen Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein. Die Stellplatzflächen sind zur Herzebrocker Straße angeordnet und nehmen 38 % der Fläche des Sondergebietes (= 2.446 m²) ein.

Die **Fläche für den Gemeinbedarf** ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zulässig. Die Festsetzung dient ausschließlich der Errichtung einer dieser Nutzung zugehörigen Parkpalette bzw. einem Parkbauwerk mit einer maximalen Dreigeschossigkeit. Die Gebäudehöhe soll auf 10,00 m begrenzt werden. Die Fläche für Gemeinbedarf nimmt ca. 15 % des Plangebietes ein (3.226 m²).

Die äußere Erschließung der neuen Wohnquartiere soll über die Straße Auf dem Stempel erfolgen. Der Einmündungsbereich Herzebrocker Straße/Auf dem Stempel ist bis zu den provisorisch hergerichteten Stellplätzen der Polizei bereits ausgebaut und soll bis zur nördlichen B-Plangrenze im gleichen Ausbaustandard fortgesetzt werden. Die innere Erschließung ist über eine 6,5 m breite Stichstraße nördlich des SO-Gebietes geplant (= 837 m²).

Verkehrs- flächen

Östlich der Parkpalette ist von der Herzebrocker Straße bis zur Erschließungsstraße der Wohnbebauung ein 4,0 m breiter Fuß-/Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung geplant (= 374 m²). Der Fuß-/Radweg findet im Norden Anschluss an den nachrichtlich dargestellten Fuß-/Radweg innerhalb der

öffentlichen Grünfläche (= 446 m²). Vom SO-Gebiet gibt es einen Fuß-/Radwegeanschluss an die neue Erschließungsstraße.

Im WA- und SO-Gebiet sind Stellplatzflächen mit einer Flächen-größe von insgesamt 2.809 m² besonders ausgewiesen. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig.

**Flächen für
Stellplätze**

Im B-Plan werden die straßenbegleitenden Eschen an der Straße Auf dem Stempel von der Herzebrocker Straße bis zur nördlichen Grenze des Polizeigeländes und ein einzelner Weißdorn an der Parkpalette als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

**zu erhaltende
Bäume**

Im Osten und Norden wird das B-Plangebiet von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage begrenzt. Diese findet Anschluss an die öffentliche Grünfläche des B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“, so dass fußläufige Verbindungen zwischen Thomas-Morus-Straße und der Straße Auf dem Stempel einerseits und Herzebrocker Straße und Pavenstädter Weg andererseits entstehen. 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)**

Im Bereich des SO-Gebietes und der geplanten Parkpalette im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen 2 - 5 m breite Heckenpflanzungen aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

**Flächen zum
Anpflanzen
(§ 9 [1] 25a
BauGB)**

Die WA-Gebiete sind entlang der Verkehrsflächen, Stellplatz-flächen und der öffentlichen Grünflächen mit Niederhecken aus einheimischen Laubgehölzen einzugrünen (Höhe 1,30 m bzw. 1,80 m).

Im SO-Gebiet ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone versickert werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein naturnah gestaltetes 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 Nieder-schlagswasser 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 C 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, Grünzügen, 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 C weitere Fachpläne zu berücksichtigen.

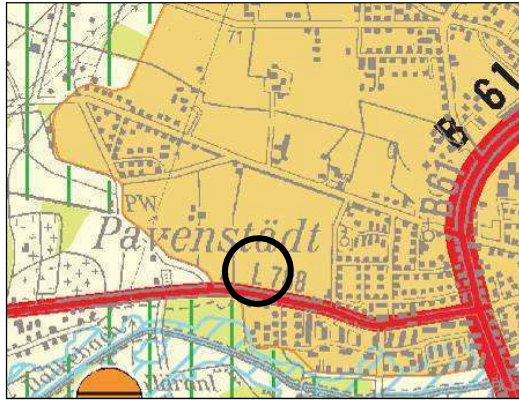


Abb. 2: Auszug aus dem GEP mit Kennzeichnung der Lage des B-Plangebietes (schwarzer Kreis)

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“. Das geplante Sondergebiet und das nördlich angrenzende WA-Gebiet sind im FNP jedoch als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der FNP soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB an die geplanten Nutzungen des B-Planes angepasst werden.

Flächennutzungsplan

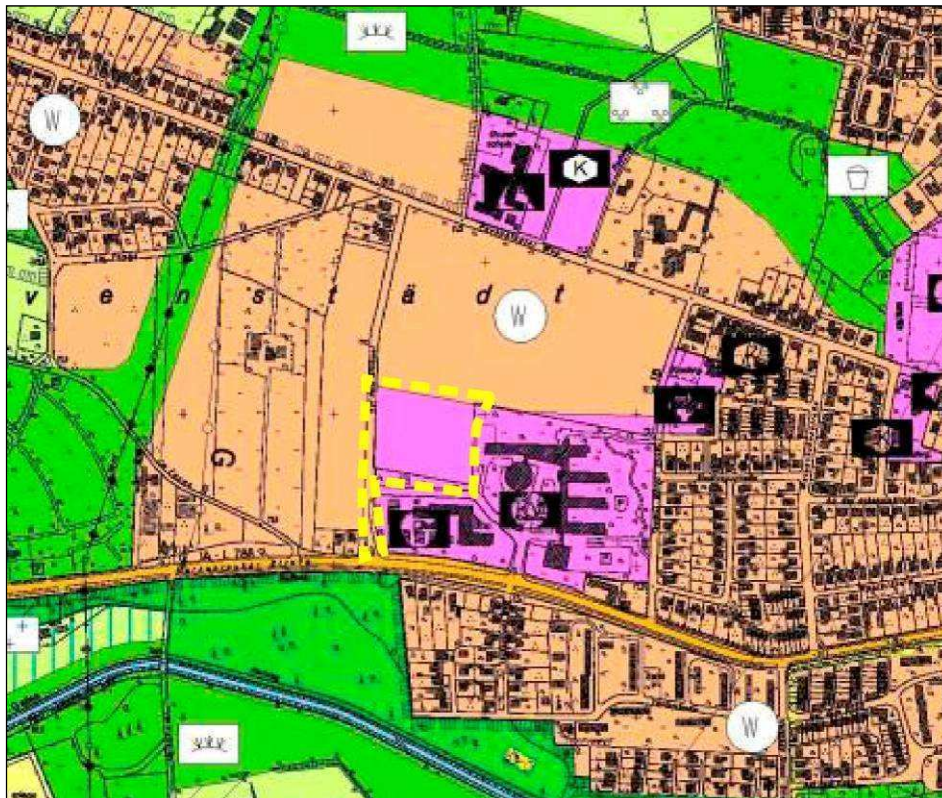


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (Quelle: Internetportal der Stadt Gütersloh) mit Abgrenzung des B-Plangebietes (gerissene gelbe Linie)

Legende: pink = Gemeinbedarfsflächen, ocker = Wohnbauflächen, grün = Grünflächen, gelbgrün = Flächen für die Landwirtschaft

Die überwiegenden Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229, Teilplan 1 „Behördenzentrum an der Herzebrocker Straße“. Die Festsetzungen dieses B-Planes werden in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den B-Plan Nr. 180 C 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

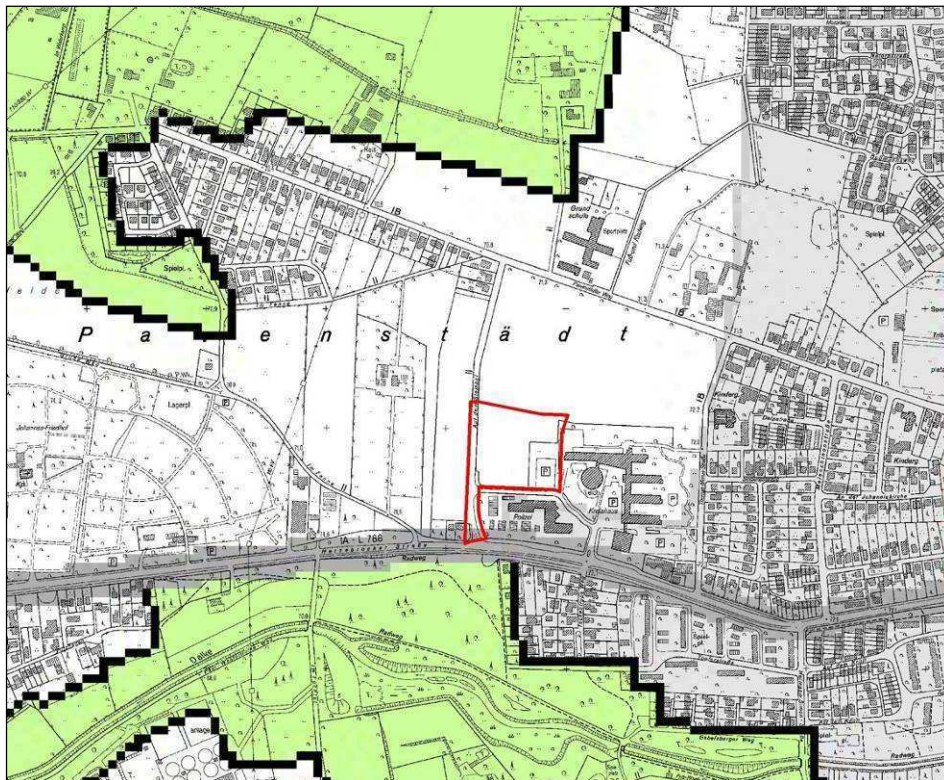


Abb. 4: Auszug aus der Karte der Natur- und Landschaftsschutzgebiete des Kreises Gütersloh (Quelle: Internetportal des Kreises Gütersloh) mit Abgrenzung des B-Plangebietes (rote Linie)

Legende: grün = Landschaftsschutzgebiete, grau = bebaute Siedlungsflächen

Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind innerhalb des B-Plangebietes und im nahen Umfeld nicht vorhanden.

geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope 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 hohen bewaldeten Binnendünenzug an der Dalke. Im Kiefern-mischwald sind Birken, Buchen und Eichen eingestreut, die teils

Biotopkataster des LANUV NRW

auch Altholzalter erreichen. Schutzziel ist der Erhalt der Binnendüne als Vernetzungsbiotop.

Eine weitere Binnendüne mit Kiefernmischwald und Sand-Trockenrasen (BK-4015-126) liegt ca. 880 m westlich des B-Plangebietes. Der Trockenrasen ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

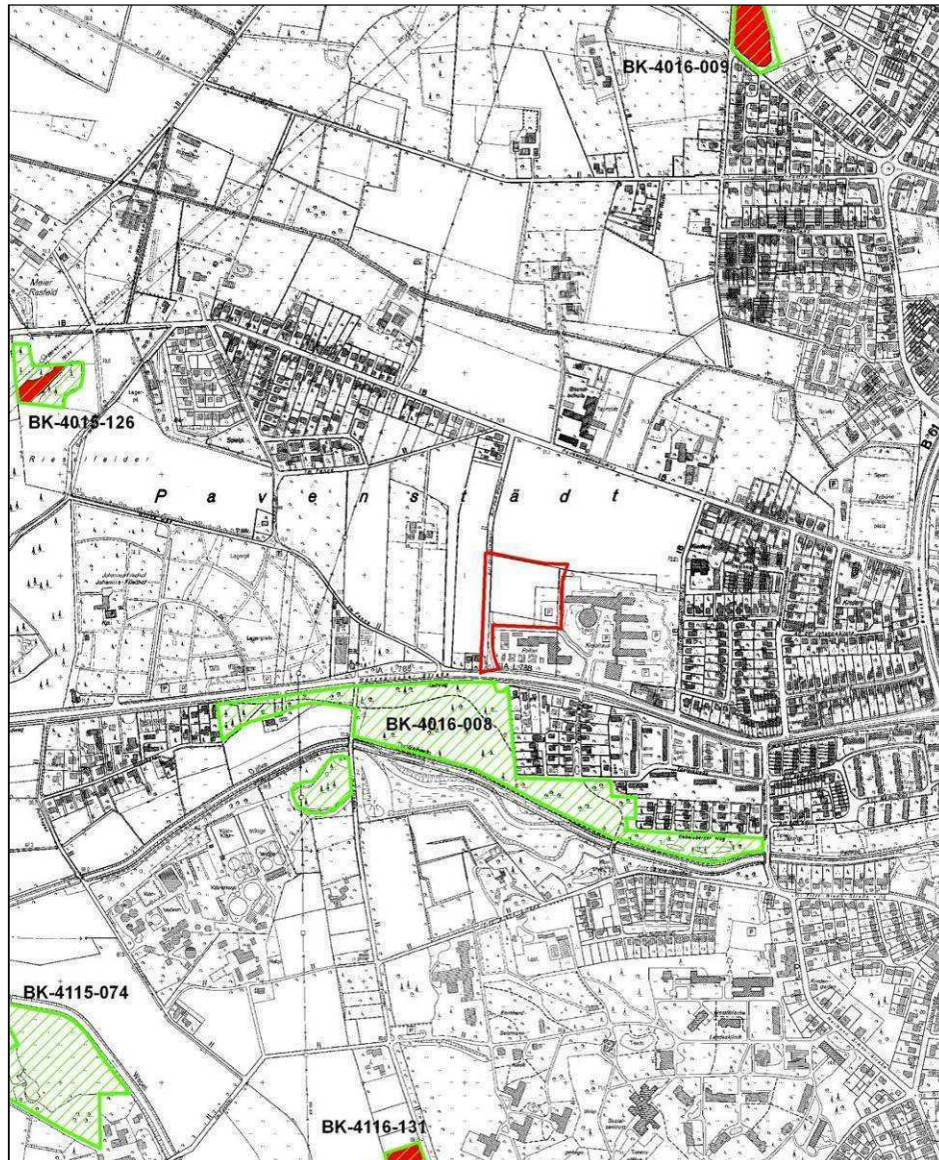


Abb. 5: Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (rote Flächen) und schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des LANUV NRW (grün linierte Flächen) im Umfeld des Plangebietes (rote gerissene Linie)

Ca. 1.000 m nordöstlich 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.

FFH- und Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Stadtgebietes von Gütersloh nicht ausgewiesen.

***Biotopverbundplanung
der Stadt
Gütersloh***

***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 C des Büros Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld, Stand: 23. Mai 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 Ems-sandebene (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 sowie zur Aufwehung von Dünen. Es entstanden Flugsandfelder sowie 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.

Innerhalb des B-Plangebietes fällt das Gelände vom heutigen provisorischen Parkplatz an der Herzebrocker Straße bis zur nördlichen Plangebietsgrenze um ca. 0,9 m ab, was einem Gefälle von ca. 7 ‰ entspricht.

Geologie

Relief

Im B-Plangebiet sind Podsol-, z. T. Gley-Podsolböden (P81) vorhanden, die z. T. tiefreichend humos sind. Die Böden sind aus Flugsand, z. T. auch aus dem Sand der Niederterrasse entstanden.

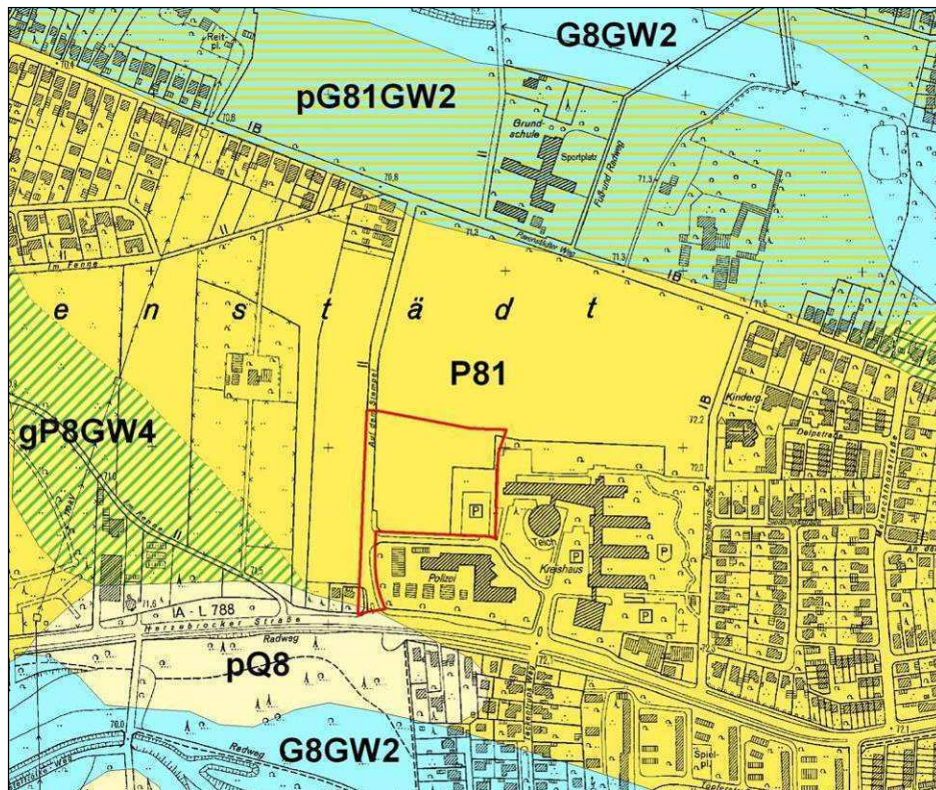


Abb. 6: Bodenverhältnisse im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ (Bodenkarte NRW, Blatt Gütersloh L 4116, dunkelgelb = Podsol, hellgelb = Regosol, blau/blau-gelb gestreift = Gleye)

Das Grundwasser steht in den mehr als 20 dm mächtigen Sandböden z. T. 13 - 20 dm unter Flur. Der Bodentyp P81 besitzt eine sehr geringe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe sowie sehr 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 dürrrempfindlich.

In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (GD 2004) ist der Podsolboden als schutzwürdiger Boden (sw1) herausgestellt. Aufgrund der extremen Verhältnisse in Bezug auf Wasser- und Nährstoffangebot besitzen Podsolböden ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial, das hoch spezialisierten Tier- und Pflanzenarten zugute kommt.

Bodenverhältnisse

Ertragsfähigkeit

Schutzwürdigkeit

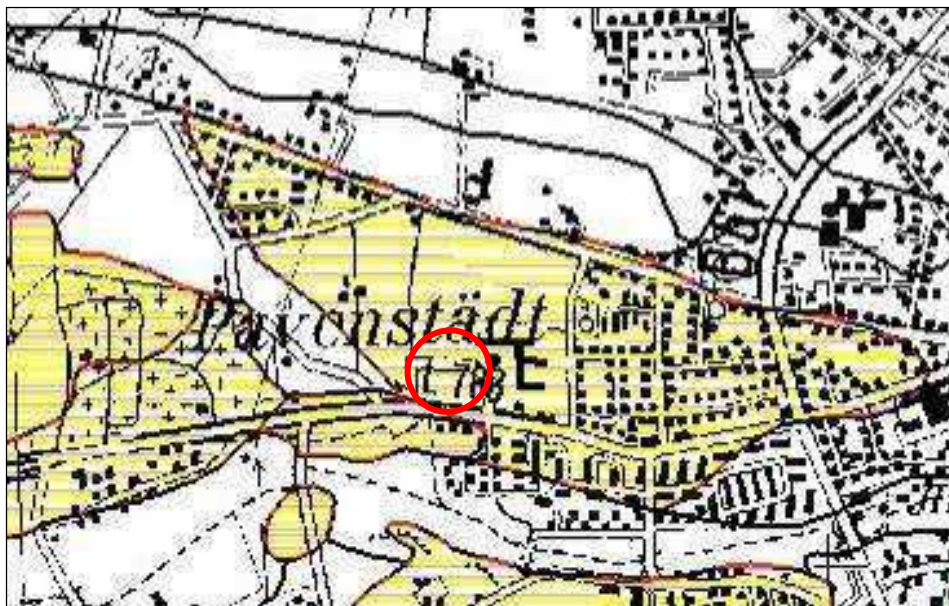


Abb. 7: Verbreitung schutzwürdiger Böden (gelb schraffiert) im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ (Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte, GD 2004); die Lage des B-Plangebietes ist durch einen roten Kreis gekennzeichnet;

Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Podsolböden 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).



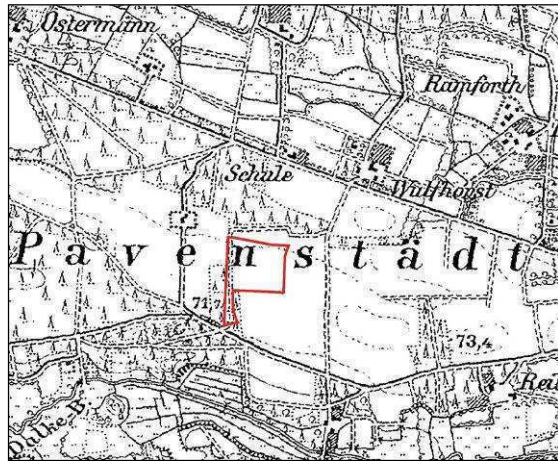
Ausschnitt aus der preußischen Uraufnahme von 1837

Westlich der Kernstadt von Gütersloh waren bereits Anfang des 19. Jahrhunderts große Anteile 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. Die Heideflächen haben sich früher von Nordwesten über den Pavenstädter Weg bis in den Randbereich des Plangebietes ausgebreitet. Das Plangebiet wurde Anfang des 19. Jh. aber als Acker bewirtschaftet.

Bodendenkmale

Regenerationsfähigkeit

Natürlichkeitsgrad



Ausschnitt aus der preußischen Neuaufnahme von 1897

Bis zum Ende des 19. Jh. sind die Heideflächen mit Nadelgehölzen aufgeforstet worden (s. nebenstehende Abbildung: Fläche nördlich des Plangebietes). Die Flächen des Plangebietes waren weiterhin in Ackernutzung.

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 dem Boden im Plangebiet um einen traditionellen Ackerstandort handelt, der seit mindestens Anfang des 19. Jh. bewirtschaftet wird. Der Boden ist durch mechanische Bearbeitung in seiner Oberbodenstruktur grundlegend verändert. Aufgrund der natürlichen Nährstoffarmut des Bodens 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 Ackerboden im Plangebiet von einer mittleren Naturnähe auszugehen (LANUV NRW 2010). Die Parkplatzfläche nördlich des Polizeigebäudes ist aufgrund der Befestigung mit Schotter als Boden mit geringer Naturnähe einzustufen.

Im Rahmen der Aufstellung des nordöstlich angrenzenden B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens im B-Plangebiet 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.

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Gütersloh sind nach heutigem Kenntnisstand für das Plangebiet keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Versickerungsfähigkeit

Altlasten

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung

Innerhalb des B-Plangebietes sind derzeit im Bereich der Straße Auf dem Stempel 2.062 m² versiegelt. Weitere 11 m² der Zufahrt zum Kreisgebäude reichen in das Plangebiet hinein. Insgesamt sind somit 9,8 % der gesamten Fläche des B-Planes versiegelt.

Die geplanten Erschließungsstraßen sollen zukünftig insgesamt 4.564 m² einnehmen, d. h. 2.502 m² Fläche werden für Straßen neu versiegelt. Weitere 815 m² Fläche werden für Fuß-/Radwege neu in Anspruch genommen.

Das WA-Gebiet wird 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 des WA-Gebietes insgesamt 1.379 m² ein.

Im Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 beträgt die Neuversiegelung für Gebäude und Stellplätze 5.498 m². Die geplante Neuversiegelung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche beträgt 2.531 m².

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich eine zukünftige Versiegelung des Plangebietes von 14.798 m². Dies entspricht 70 % der Gesamtfläche des B-Plangebietes.

Durch Überbauung und Neuversiegelung von 12.725 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. 1,5 ha landwirtschaftliche Ertragsflächen, die geringe 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. Es ist zu erwarten, dass die vorhandene Geländestruktur durch Massenausgleich verändert wird.

Die 2.604 m² große öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulden und einem offenen Regenrückhaltebecken wird dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen. Bearbeitungen mit schweren Maschinen (Bodenverdichtungen), Düngungen und Pestizidbehandlungen werden zukünftig nicht mehr stattfinden. Durch die geplanten Ent-

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

wicklungen 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 Ackerfläche und des geschotterten Bedarfsparkplatzes und damit für das gesamte Plangebiet 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 einer geplanten Neuversiegelung von ca. 1,3 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. 0,3 ha ohne weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erheblich.

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie eines Parkbauwerks führt grundsätzlich zu einem steigenden Verkehrsaufkommen und damit zu einer höheren Schadstoffbelastung der Böden im Bereich der nicht überbaubaren Flächen.

Das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche werden über die Herzebrocker Straße bzw. die bereits ausgebaute Straße Auf dem Stempel erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Belastung durch das Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen (s. Kap. 2.3 und 2.6) sind die durch die Planungen zusätzlich zu erwartenden Immissionen als vergleichsweise gering zu bewerten.

Aufgrund der Erschließung durch eine Stichstraße und mit der getroffenen Festsetzung im WA-Gebiet, die Zahl der Wohnungen auf 5 Wohnungen pro Einzelgebäude zu beschränken, werden für den nördlichen Teil des B-Plangebietes der Ziel- und Quellverkehr und damit die Immissionen begrenzt.

Die Bodenversiegelung sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden (§ 1 LBodSchG, § 1a (2) BauGB).

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

**Vermeidungs-
und
Minderungs-
maßnahmen**



Fugenpflaster mit Thymian-Bewuchs

So sollten die Folgen der Bodenversiegelung grundsätzlich durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien gemindert werden (s. nebenstehendes Beispiel).

Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien sind im Entwurf des B-Planes für die Parkstände innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche im SO-Gebiet getroffen. Hier ist nur die Ausgestaltung als Pflasterfläche zulässig.

Ferner verringern folgende Festsetzungen im B-Plan die Versiegelung: 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.

Im Hinblick auf die Verringerung der Bodenversiegelung sollte jedoch auch für die besonders ausgewiesenen Stellplatzflächen im WA-Gebiet und für den Fuß-/Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Umweltauswirkungen Schutzgut Boden	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Verlust von 12.725 m² anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung • Verlust von ca. 1,5 ha landwirtschaftlicher Ertragsflächen • Verlust von ca. 1,9 ha schutzwürdiger Böden	• Verbesserung der Bodenstrukturen auf ca. 0,3 ha im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mittel

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 C „Nahversorger Pavenstädt“ (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 Podsolböden 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.

**Oberflächen-
gewässer**

Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Vorbelastung

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 1,3 ha Grundwasserneubildungsflächen verloren.

**bau- und an-
lagenbedingte
Auswirkungen**

Im B-Plangebiet soll alles anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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 Norden des Gebietes soll ein naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB) gestaltet werden, in das letztlich die einzelnen Versickerungsmulden und Notüberläufe der Grundstücke einmünden. Die im B-Plan festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bilden zusammen mit den Anlagen des nordöstlich angrenzenden B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ ein vernetztes Gesamtsystem, das im Regelfall für die Niederschlagswasserbewirtschaftung beider Bebauungspläne ausreichend ist. Nur bei Überschreitung einer maximalen Stauhöhe in den RRB wird ein Notüberlauf zu einem vorhandenen Regenwassersammler in der Thomas-Morus-Straße aktiviert.

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.

Das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche werden über die Herzebrocker Straße bzw. die bereits ausgebaute Straße Auf dem Stempel erschlossen. Durch das Planungsvorhaben wird die

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

verkehrliche Belastung insbesondere durch Kunden- und Lieferantenverkehr im Bereich des SO-Gebietes zunehmen. Das Parkbauwerk soll in erster Linie nur den heute den provisorischen Parkplatz nutzenden Mitarbeitern und Besuchern der Polizei und des Kreishauses dienen. Von der Herzebrocker Straße reichen derzeit bereits hohe verkehrsbedingte Immissionen in das B-Plangebiet hinein (s. Kap. 2.3 und 2.6). Aus diesem Grunde sind die durch die Planungen zusätzlich zu erwartenden Immissionen als vergleichsweise gering zu bewerten.

Das WA-Gebiet mit 5 Hausgruppen soll durch eine Stichstraße erschlossen werden, so dass nur Ziel- und Quellverkehre auftreten und somit Schadstoffeinträge in den Boden und letztlich in das Grundwasser vernachlässigbar sind.

Die für das Schutzgut Boden aufgeführten Maßnahmen gelten in gleichem Maße für das Schutzgut Wasser.

Im B-Plan ist für die Parkstände innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen im SO-Gebiet die Ausgestaltung als Pflasterfläche festgesetzt, so dass für diese Flächenanteile eine Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar möglich ist.



Extensive Flachdachbegrünung (Quelle: www.optigruen.de)

Hervorragende Möglichkeiten, die Spitzenabflussbeiwerte von Niederschlagswasser durch Rückhaltung und Verdunstung deutlich zu verringern, bietet die Anlage von Gründächern, die auf allen Gebäuden im Plangebiet 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.

Vermeidungs- und Minderungs- maßnahmen

Eine extensive Dachbegrünung mit niedrigwüchsigen Pflanzen, wie z. B. Moose, Sukkulente, 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 die großen Flachdächer im Bereich des SO-Gebietes und der Fläche für Gemeinbedarf bietet sich z. B. auch eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen an.



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 Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Versiegelung von 12.725 m² Fläche für die Grundwasserneubildung	• durch ortsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildung • keinen Einfluss auf den Grundwasserflurabstand • keine Auswirkung auf Oberflächengewässer gering

**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 Gelände mit Kreishaus und Kreispolizei im Süden ist dem Gewerbeklima außerhalb der Kernstadt zugeordnet, in dem alle Klimaelemente starke Veränderungen erfahren und Wärmeinseleffekte 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 teilweise innerhalb der mittleren Zone der Belastung liegt (hellgrüne Fläche). Von Westen reicht die Zone mit guter Luftqualität jedoch bis in das Plangebiet hinein (dunkelgrüne Fläche).

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:

**Klima-
verhältnisse**

Vorbelastung

Umweltdaten Gütersloh, Internetportal, BÜRO FÜR UMWELT-METEOROLOGIE 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 12.725 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 am Nordrand des B-Plangebietes, die sich nach Osten bis zur Thomas-Morus-Straße im B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ fortsetzen soll. Die überwiegenden Flächenanteile der Grünfläche sollen als Magerrasen entwickelt werden, so dass die 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 des Büros Ermshausen

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

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.

Bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen des **SO-Gebietes und des Parkgebäudes der Fläche für Gemeinbedarf** sind neben der immissionsrelevanten Mehrbelastung durch Kunden- und Lieferantenverkehr auch die Emissionen aus technischen Anlagen, wie Kälteaggregate und Lüftungsanlagen, zu berücksichtigen.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der im SO-Gebiet festgesetzten Stellplatzfläche sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten. Bei der am häufigsten auftretenden Windrichtung aus West-Südwest wird das WA-Gebiet innerhalb des B-Planes zum einen durch das Gebäude des Nahversorgers und ferner durch das östlich der Stellplatzfläche geplante Parkbauwerk abgeschirmt.

Durch das geplante neue **WA-Gebiet** werden das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Beeinträchtigung der Luftqualität steigen. Allerdings ist diese Zunahme aufgrund der Begrenzung der Wohneinheiten und der als Stichstraße nur für Anlieger attraktiven Erschließung vergleichsweise gering.

Der geplanten öffentlichen Grünfläche, die sich nach Osten in den Bereich des B-Planes Nr. 180 B bis zur Thomas-Morus-Straße fortsetzt, kommt auch in Bezug auf die Luftqualität eine Ausgleichsfunktion zu.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wirkt dem Klimawandel entgegen und hat somit einen grundsätzlich positiven Effekt auf das Schutzgut Klima. Im Bebauungsplan sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen allgemein zulässig. Die maximale Gebäudehöhe kann hierfür um 1,00 m überschritten werden.

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.

Im Bebauungsplan sind an der nördlichen und südlichen Grenze des SO-Gebietes sowie entlang der westlichen, nördlichen und

**betriebs-
bedingte
Auswirkungen**

**Vermeidungs-
und
Minderungs-
maßnahmen**

östlichen Seite des Parkbauwerks der Fläche für Gemeinbedarf die Begrünung und Pflanzung von freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im SO-Gebiet ist auf den Flächen für Stellplätze für je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde) mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Streifen zwischen den einzelnen Parkständen ist als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

Im WA-Gebiet 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.

Auch die weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern struktureich 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
• Versiegelung von 12.725 m² Kaltluftentstehungsflächen • Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität • Veränderung des Kleinklimas (Ersatz des Freiflächenklimas durch Siedlungsklima)	• geringe Auswirkungen auf die Luftqualität • keine hohen klimatischen Belastungen zu erwarten und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering

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).

***potenziell
natürliche
Vegetation***

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 wurden anhand eines aktuellen Luftbildes abgegrenzt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme kurz beschrieben.

***Biotoptypen
(s. Karte 1)***

Der größte Flächenanteil des Plangebietes wird als Acker bewirtschaftet, der sich nach Norden bis zum Pavenstädter Weg fortsetzt und über die Straße Auf dem Stempel im Westen Anschluss an die freie Landschaft im Bereich der Dalkeaeue hat. Der Ackersaum entlang der Ostseite der Straße ist schmal. Besondere Kennarten sind nicht ausgebildet.



Abb. 9: Ackernutzung im Plangebiet östlich der Straße Auf dem Stempel (im Vordergrund) zwischen dem Kreishaus (links im Bild) und dem Bedarfsparkplatz des Polizeigebäudes (im Hintergrund, Blick von NW nach SO)

Der Ackersaum auf der Westseite der Straße ist dagegen mit 4 bis 5 m deutlich breiter und weist auch Magerkeitszeiger auf.



Abb. 10: Saumstrukturen westlich des Kreishauses (linkes Gebäude) mit Magerkeitszeigern und größeren Beständen der Heide-Nelke (RL 3, Blick von N nach S)

Westlich des Kreishauses sind Magerkeitszeiger im Saum dominant. Der Blütenaspekt wird neben Schafgarbe auch von größeren Beständen der Heide-Nelke, die in NRW auf der Roten Liste der gefährdeten Arten steht, dominiert. Im Nordosten wird der Saum breiter und geht in den Magerrasen der Versickerungsmulden des Kreishauses über. Östlich des Saums ist eine lückige Heckenpflanzung mit 20- bis 30jährigen Einzelbäumen (Stiel-Eiche, Sand-Birke, Kiefer) vorhanden.



Abb. 11: geschotterter Parkplatz nördlich der Polizei mit 10 bis 20 Jahre alten Weißdorn-Bäumen an der südlichen Grenze (Blick von W nach O)

Der Bedarfsparkplatz nördlich des Polizeigebäudes ist geschottert. An der südlichen Grenze sind zwischen dem Parkplatz und dem Fuß-/Radweg entlang der Herzebrocker Straße im Abstand von ca. 15 m Weißdorn-Bäume gepflanzt, die 10 bis 20 Jahre alt sind.



Abb. 12: bereits ausgebauter Teilabschnitt der Straße Auf dem Stempel mit Eschenpflanzungen (Blick von S nach N)

Die Straße Auf dem Stempel ist von Süden auf einer Strecke von ca. 130 m bereits mit Verkehrsinsel und beidseitigem Fuß-/Radweg ausgebaut. In den 1,5 bis 2,0 m breiten Bänketten sind Eschen gepflanzt, die ca. 20 Jahre alt sind.



Abb. 13: Parkplatz mit Versickerungsmulde und Gehölzstreifen westlich des Polizeigebäudes (Blick von N nach S)

Westlich des Polizeigebäudes ist der Parkplatz durch Spitz-Ahorn-Bäume gegliedert. Die angrenzende Versickerungsmulde wird vom Fuß-/Radweg durch eine artenreiche Hecke abgegrenzt. Kennzeichnende Arten sind Hartriegel, Hunds-Rose, Hasel und Weißdorn. An der Mulde stocken eine 20 bis 30jährige Stiel-Eiche sowie mehrere Bäume der Schwedischen Mehlbeere.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages zum B-Plan Nr. 180 C (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 Ackerflächen des Plangebietes nutzen können.

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.

**Fauna/
planungs-
relevante
Arten**

**Biotop-
verbund**

Vorbelastungen des Schutzgutes Biotop, Pflanzen und Tiere bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes. Im Bereich des Parkplatzes können sich aufgrund der Befestigung nur in Randbereichen Saumstrukturen entwickeln. Darüber hinaus bestehen Vorbelastungen durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe) aufgrund des Verkehrs auf der Herzebrocker Straße. Von dort reichen Schallpegel von > 50 bis ≤ 60 dB(A) tags und > 45 bis ≤ 55 dB(A) nachts bis an die nördliche Grenze des B-Plangebietes hinein (s. Kap. 2.6).

Vorbelastung

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die vorhandenen Lebensräume im Bereich des SO-Gebietes, des WA-Gebietes 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 fast ausschließlich um Acker und eine geschotterte Parkplatzfläche, die eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

anlagen- und baubedingte Auswirkungen (s. Karte 2)

Teillebensräume mit einer hohen ökologischen Wertigkeit sind innerhalb des B-Plangebietes nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes werden keine Biotop direkt durch das Planungsvorhaben in Anspruch genommen bzw. dauerhaft beeinträchtigt.

Alle Eingriffsflächen sind Kulturbiotop, 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 Teillebensraum genutzt haben. Das Wohngebiet bietet nur noch Lebensraum für weniger anspruchsvolle Arten des besiedelten Raumes. Im Bereich des Sondergebietes und des Parkbauwerkes reduzieren sich die potenziellen faunistischen Lebensräume auf die 2 bis 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Norden eine öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulden und einem offenen Regenrückhaltebecken auf einer Fläche von ca. 0,3 ha geplant. Vorgesehen ist die Entwicklung von extensiv zu pflegenden Offenlandbiotopen (Entwicklung Sandmagerrasen) mit

Baumreihen entlang des Fuß-/Radweges im Osten und an der Grenze zum WA-Gebiet. 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.

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.

Anhand von Datenrecherchen wurde in der Vorprüfung festgestellt, dass bei insgesamt 3 planungsrelevanten Arten durch die Planungen im B-Plan Nr. 180 C artenschutzrechtliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auftreten können. Diese Arten nutzen die Ackerfläche potenziell als Bruthabitat. Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Für Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn wurde die vertiefende Art-für-Art-Analyse durchgeführt.

Aufgrund der Biologie und der Lebensraumanprüche dieser Arten können artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s. unten).

Die Ansiedlung eines Nahversorgers und die Errichtung eines Parkbauwerks verursachen eine Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung im Plangebiet. Aufgrund der bestehenden hohen Vorbelastung von der Herzebrocker Straße ist aber auch bisher eine Besiedlung sensibler, besonders lärmempfindlicher Arten im Gebiet unwahrscheinlich.

Bisher bestehen Straßenrandbeleuchtungen nur an der Herzebrocker Straße nördlich des Polizeigebäudes. Die zukünftig zu erwartenden Straßen-, Gebäude- und Stellplatzbeleuchtungen werden sich auf verschiedene Tierartengruppen negativ auswirken. Insekten werden von Lichtquellen verstärkt angelockt und kommen zu Schaden. Andererseits können z. B. Fledermausarten, die bevorzugt im Bereich von Straßenlaternen jagen, gezielt angelockt werden. Einige Vogelarten reagieren auf nächtliche

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Auswirkungen auf planungsrelevante Arten

betriebsbedingte Auswirkungen

Beleuchtung durch Änderung ihres typischen Verhaltens, z. B. durch einen veränderten Tag-/Nachtrhythmus. Lichtsensible Arten der offenen Kulturlandschaft werden vertrieben, so dass es zu einer Veränderung des Artenspektrums hin zu störungstoleranten Arten der Siedlungsgebiete kommt.

Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände planungsrelevanter Arten zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen für Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn

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).

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen, des SO-Gebietes 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. In den Festsetzungen zum B-Plan sind für das SO-Gebiet bereits Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder Signal Farben unzulässig.

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 dem großflächigen Gebäudekörper des SO-Gebietes bzw. dem Parkbauwerk der Fläche für Gemeinbedarf angebracht werden können. Die gezeigten Modelle eignen sich jedoch durchaus auch für die Verwendung an wohngenutzten Gebäuden des WA-Gebietes.

**artenschutz-
rechtliche
Vermeidungs-
maßnahmen**

**weitere
Vermeidungs- und
Minderungs-
maßnahmen**



Nisthilfe für Mauersegler (Quelle: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Rostock)



Kombination aus Fledermausspaltenquartieren (waagerechte Schlitz an der Klinkeroberkante) und Fledermausspaltenkästen (Quelle: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Rostock)

Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Verlust von Biotopstrukturen durch Neuversiegelung • überwiegende Inanspruchnahme von Biotopen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit • Verlust von faunistischen Teillebensräumen mit Funktion als Brut-, Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat • Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen • Erhöhung der Belastung mit Lichtimmissionen	• keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Biotopen • keine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gering

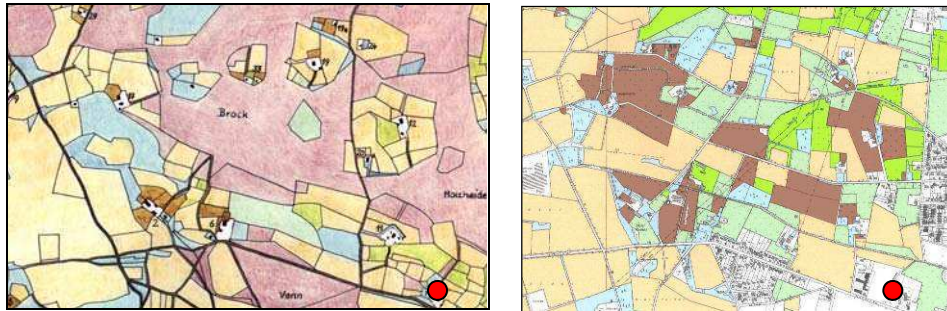
Bewertung der Erheblichkeit

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. Auch südlich der Herzebrocker Straße haben sich Siedlungen in die Dalkeau hinein ausgebreitet (z. B. an der Töpferstraße, Teckentrups Weg).

Zwischen Thomas-Morus-Straße und der Straße Auf dem Stempel bestehen bereits mit den Gebäuden der Kreisverwaltung und der Kreispolizei großflächige Gebäudekubaturen, die als Vorbelastung des Schutzgutes Landschaft anzusehen sind. Die früheren Sichtbeziehungen vom Pavenstädter Weg auf die bewaldeten Binnendünen an der Dalke südlich der Herzebrocker Straße sind bereits durch diese Gebäude unterbunden (s. Abb. 14).

Landschaft

Vorbelastung



Abb. 14: Blick vom Pavenstädter Weg nach Süden auf Kreis- und Polizeigebäude vor dem bewaldeten Binnendünenzug an der Dalke südlich der Herzebrocker Straße

Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung der Planung

Durch den B-Plan Nr. 180 C weitet sich der Siedlungscharakter in die freie Landschaft aus. Die Festsetzungen des B-Planes sehen großflächige Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge, Höhen von 7,5 und 10,0 m und im Bereich des WA-Gebietes aufgrund der geplanten Dreigeschossigkeit Gebäudehöhen bis 10,50 m vor. Eine starke Veränderung des Landschaftsbildes in diesem Bereich ist durch die Planungen jedoch nicht zu erwarten, da direkt angrenzend im Osten und Süden Gebäude ähnlicher Höhe und Größe vorhanden sind und dadurch die Maßstäblichkeit gewahrt wird. Bei einer Betrachtung vom Pavenstädter Weg im Norden (s. oben stehendes Foto) wird die Veränderung durch die Bebauung kaum wahrnehmbar sein.

Aufgrund der verkehrlich stark belasteten Herzebrocker Straße und den angrenzenden öffentlichen Gebäuden mit Mitarbeiter- und Besucherverkehr sind die betriebsbedingten Auswirkungen durch Zunahme der Verkehrsbewegungen vergleichsweise gering.

Für die Gebäude sind Höhenbegrenzungen festgesetzt, die maximal um 1,0 m für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden dürfen. Für die Fassaden der Hauptgebäude sind nur helle Farben zulässig, so dass diese mit den bestehenden Gebäuden harmonisieren.

An der Nordgrenze des B-Plangebietes wird angrenzend zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Anschluss an die geplante Ost-West-gerichtete Grünfläche im angrenzenden

bau- und anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

B-Plan Nr. 180 B haben wird. Die geplante Baumreihe entlang des Fuß-/Radweges greift die im Landschaftsraum typischen straßen- und wegebegleitenden Gehölzreihen auf.

Durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB sollen das SO-Gebiet und das Parkbauwerk der Fläche für den Gemeinbedarf besser in das Siedlungsbild eingebunden werden.

Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Ausweitung des Siedlungscharakters	unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering

Bewertung der Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo

Innerhalb des B-Plangebietes bestehen keine Wohnnutzungen. Die Verwaltungsgebäude des Kreises Gütersloh liegen außerhalb des Plangebietes. Im Kreuzungsbereich Herzebrocker Straße/Auf dem Stempel bestehen zwei einzelne Wohngebäude. Südlich der Herzebocker Straße liegen Wohnsiedlungsgebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung (Siedlung am Teckentrups Weg/Töpferstraße). Die Wohnbaugrundstücke weisen teilweise bis zu 50 m tiefe Gärten auf, die insbesondere für die Feierabend-erholung von Bedeutung sind.

Ca. 120 m nordwestlich des Plangebietes liegt ein Bauernhof mit Freizeit-Pferdehaltung. Betriebe mit Schweine- und/oder Rinderhaltung, von denen Geruchsimmissionen zu erwarten sind, gibt es im Umfeld des B-Plangebietes nicht mehr.

Herzebrocker Straße und Pavenstädter Weg mit begleitenden Fuß-/Radwegen gehören zum Hauptradnetz der Stadt Gütersloh, das die Streusiedlungen im westlichen Außenbereich mit der Kernstadt verbindet. Die Straße Auf dem Stempel wird als Schulweg und für die ortsnahe Feierabenderholung genutzt. Unter Einbeziehung des Radweges entlang der Dalke und der Fuß-/Radwege in der Grünfläche des Kreishauses ergeben sich attraktive Rundwege zur Naherholung.

**Siedlungs-
struktur/
Erholungs-
flächen**

Die Acker- und Parkplatzfläche des Plangebietes können derzeit 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. 15 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. Aufgrund der Nähe zur Herzebrocker Straße wurden im Plangebiet im Jahr 1999 bereits hohe Schallpegel von > 50 bis ≤ 60 dB(A) tags und > 45 bis ≤ 55 dB(A) nachts erreicht, die deutlich über den Vorsorgewerten für Wohngebiete liegen (s. Kap. 1.2). Zu berücksichtigen ist, dass zwischenzeitlich die hohen Gebäude der Kreisverwaltung und Polizei entstanden sind, die mit Sicherheit bereits für die nördlichen liegenden Flächen lärm-abschirmend wirken.

**Vorbelastung
Luftschad-
stoffe**

**Vorbelastung
Lärm**

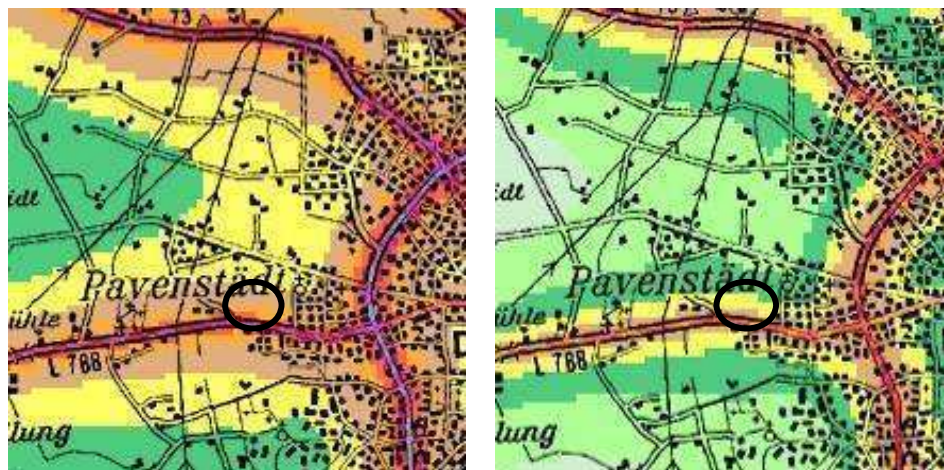
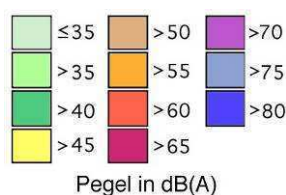


Abb. 15: Straßenverkehrslärm im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ (Quelle: Umweltdaten Gütersloh) Die Lage des Plangebietes ist durch einen Kreis gekennzeichnet.

Legende:



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 für die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung und für die in den öffentlichen Verwaltungsgebäuden arbeitenden Menschen auf. Auch die Straße Auf dem Stempel als Teil des Fuß-/Radweges verliert während der Bauphase an Attraktivität. Die Beeinträchtigungen sind jedoch von zeitlich begrenzter Dauer. Die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkungen auf den Menschen ist als gering einzustufen.

Die geplanten großflächigen Gebäudestrukturen im Bereich des SO-Gebietes und der Fläche für Gemeinbedarf wirken zusammen mit den bestehenden Kreisgebäuden lärmabschirmend für die nördlich angrenzend geplante Wohnbebauung und als Puffer für die Luftschadstoffbelastung.

Durch konkrete Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudestrukturen durch eine angepasste Baustruktur an der vorhandenen Baustruktur orientieren und somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild hervorgerufen werden.

In Bezug auf die Erholungsflächen sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr werden durch die geplanten öffentlichen Grünflächen in den beiden Bebauungsplänen Nr. 180 B und Nr. 180 C mit Fuß-/Radwegen Naherholungsflächen mit deutlich attraktiveren Wegeverbindungen als den derzeit Vorhandenen neu geschaffen.

Die erheblichen Verkehr erzeugenden Nutzungen (SO-Gebiet, Parkbauwerk der Fläche für Gemeinbedarf) werden zusammen mit den Verkehren des Kreishauses und der Polizei gebündelt von der Herzebrocker Straße erschlossen. Sowohl der neue Nahversorgermarkt als auch das Parkhaus der öffentlichen Verwaltung werden während der Tagesstunden angefahren (ausgenommen Lieferantenverkehr im SO-Gebiet). Während der Nachtzeiten treten keine lärmrelevanten Nutzungen auf. Die schalltechnische Untersuchung des Büros AKUS GmbH (2012) kommt zu dem Ergebnis, dass der Nahversorgermarkt und das geplante Parkhaus in Einklang mit den Schallschutzrechten der gesamten Nachbarschaft betrieben werden können.

Zum Schutz der Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld des SO-Gebietes sind Lichtquellen mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben unzulässig.

bau- und anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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.

Im Bereich des SO-Gebietes und der Fläche für Gemeinbedarf sehen die Festsetzungen eine Einbindung der großflächigen Baukörper durch freiwachsende Hecken vor. Eine Gliederung des Parkplatzes soll durch Baumpflanzungen erreicht werden.

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch/Erholungseignung der Landschaft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Erhöhung der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen	• geringe Anzahl betroffener Anwohner und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering

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 des WA-Gebietes und der bis zu 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen im Bereich des SO-Gebietes 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 bei dem hier zu betrachtenden Vorhaben 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 „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Baulandpotenzials des FNP, der „Stadterweiterung West“. Hervorgehoben werden 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).

Bereits im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung „Pavenstädt“ war u. a. die Standortfindung für einen SB-Markt in diesem Bereich ein wesentliches Ziel der Planung (Beschluss des Planungsausschusses vom 12.06.2008).

Somit ist zumindest langfristig davon auszugehen, dass eine vergleichbare Bebauungsplanung realisiert würde.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Entwurf des B-Planes Nr. 180 C (Stand Mai 2013) werden Festsetzungen zur Minderung von Eingriffen getroffen.

Im B-Plan werden die straßenbegleitenden Baumreihen an der Straße Auf dem Stempel sowie ein Einzelbaum an der Herzebrocker Straße nördlich des Polizeigebäudes 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 Grünfläche und der nicht überbaubaren Flächen des WA-Gebietes, des SO-Gebietes und des Parkbauwerks im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf getroffen.

***Flächen zum
Anpflanzen***

Im Sondergebiet ist auf den Flächen für Stellplätze für je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von 18 bis 20 cm der Arten Stiel-Eiche, Platane, Linde oder gleichwertige fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Parkstände innerhalb der Stellplatzflächen sind nur als Pflasterfläche zulässig. Der Überhangstreifen der jeweiligen Parkstände ist als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

***Begrünung
von Stellplatz-
anlagen***

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. Stellplatzflächen im WA-Gebiet). 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 (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 Sondergebiet mit dem nördlich davon gelegenen WA-Gebiet 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 C hat ergeben, dass durch den B-Plan Nr. 180 C keine zusätzlichen Eingriffe für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 229, TP1, entstehen. Vielmehr entsteht durch den B-Plan Nr. 180 C eine um ca. 600 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 C außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes Nr. 229, Teilplan 1. Außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes liegen nur 1.415 m², die sich auf Teilflächen der Straße Auf dem Stempel, des Fuß-/Radweges und der öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulde verteilen.

In der Karte 2 sind alle Eingriffs- und Maßnahmenflächen von 1 bis 3 nummeriert. 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 der drei Flächennummern ermittelt. So lässt sich z. B. für einzelne Verkehrsflächen unmittelbar der jeweils erforderliche Kompensationsbedarf erkennen.

Durch Addition der insgesamt 3 Gesamtflächenwerte A ergibt sich für den Ausgangszustand des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ ein Flächenwert von 2.678. Auf der Grundlage der B-Planfestsetzungen reduziert sich der Gesamtflächenwert B auf 1.792 Flächenwerte.

Die Bilanzierung für das B-Plangebiet erfolgt durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes B vom Gesamtflächenwert A.

	Flächenwerte
Gesamtflächenwert A	2.678
Gesamtflächenwert B	- 1.792
resultierendes Kompensationsdefizit	866

Innerhalb des B-Plangebietes stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung. 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. 16) kompensiert werden. Der Katasterplan des Vermessungsamtes der Stadt Gütersloh befindet sich im Anhang

externe Kompensation



Abb. 16: Lage der externen Kompensationsfläche (rot umrandet) im Stadtgebiet Gütersloh (M 1 : 5.000)

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. 15 dargestellte Fläche entspricht der erforderlichen Flächengröße von 295 m². Die Fläche wird bei der Stadt Gütersloh unter der Bezeichnung KG_5852_012 im Kompensationsflächenkataster geführt.

Der **Kompensationsflächenbedarf** für die durch den B-Plan Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ 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

Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Baulandpotenzials des FNP, der „Stadterweiterung West“. Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung für die Ansiedlung eines Nahversorgers/Lebensmittelmarktes im Bereich Pavenstädt ist der vorgesehene Standort aus folgenden Gründen gewählt worden:

- Konzentration der großflächigen neuen Gebäudestrukturen im Bereich der bestehenden Ansiedlung des Kreishauses und des Polizeigebäudes,
- direkte und störungsfreie Erschließung über die Herzebrocker Straße und die Straße Auf dem Stempel,
- Ansiedlung der Verkehr erzeugenden neuen Nutzungen im Bereich derzeit bereits hoch verlärmter Straßen,
- Bündelung der ruhenden Verkehre (Parkplätze des Nahversorgers, der Polizei und des Kreishauses).

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten kann somit 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 C nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche oder schutzwürdige Belange nicht auftreten.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C sollen Flächen für Wohnbebauung, der Standort für einen Nahversorger (Lebensmittelmarkt) und eine potenzielle Erweiterungsfläche des Kreishauses planungsrechtlich gesichert werden. Das B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha und umfasst die Ackerfläche westlich des Kreishauses bis zur Straße Auf dem Stempel. In den B-Plan eingeschlossen sind der Parkplatz nördlich des Polizeigebäudes und die Straße Auf dem Stempel von der Herzebrocker Straße im Süden bis in Höhe der nördlichen Grenze des Plangebietes.

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 vorhanden, die aus Flugsand, z. T. auch aus 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
- Verlust von 12.725 m² anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung - Verlust von ca. 1,5 ha landwirtschaftlicher Ertragsflächen - Verlust von ca. 1,9 ha schutzwürdiger Böden	Verbesserung der Bodenstrukturen auf ca. 0,3 ha im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mittel

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
• Versiegelung von 12.725 m² Fläche für die Grundwasserneubildung	• durch ortsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildung • keinen Einfluss auf den Grundwasserflurabstand • keine Auswirkung auf Oberflächengewässer gering

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
• Versiegelung von 12.725 m² Kaltluftentstehungsflächen • Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität • Veränderung des Kleinklimas (Ersatz des Freiflächenklimas durch Siedlungsklima)	• geringe Auswirkungen auf die Luftqualität • keine hohen klimatischen Belastungen zu erwarten und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering

Der größte Flächenanteil des B-Plangebietes wird als Acker bewirtschaftet. Der Bedarfsparkplatz nördlich des Polizeigebäudes ist geschottert und weist nur im Randbereich Saumstrukturen auf. An der südlichen Grenze sind zwischen dem Parkplatz und dem Fuß-/Radweg entlang der Herzebrocker Straße Weißdorn-Bäume gepflanzt, die 10 bis 20 Jahre alt sind. Die Straße Auf dem Stempel ist von Süden auf einer Strecke von ca. 130 m bereits mit Verkehrsinsel und beidseitigem Fuß-/ Radweg ausgebaut. In den Banketten sind Eschen gepflanzt, die ca. 20 Jahre alt sind.

**Schutzgut
Biotope,
Pflanzen und
Tiere**

Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Verlust von Biotopstrukturen durch Neuversiegelung • überwiegende Inanspruchnahme von Biotopen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit • Verlust von faunistischen Teillebensräumen mit Funktion als Brut-, Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat • Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen • Erhöhung der Belastung mit Lichtimmissionen	• keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Biotopen • keine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gering

Zwischen Thomas-Morus-Straße und der Straße Auf dem Stempel bestehen bereits mit den Gebäuden der Kreisverwaltung und der Kreispolizei großflächige Gebäudekubaturen, die als Vorbelastung des Schutzgutes Landschaft anzusehen sind. Die früheren Sichtbeziehungen vom Pavenstädter Weg auf die bewaldeten Binnendünen an der Dalke südlich der Herzebrocker Straße sind bereits durch diese Gebäude unterbunden

Schutzgut Landschaft

Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Ausweitung des Siedlungscharakters	unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering

Innerhalb des B-Plangebietes bestehen keine Wohnnutzungen. Im Kreuzungsbereich Herzebrocker Straße/Auf dem Stempel bestehen zwei einzelne Wohngebäude. Südlich der Herzebocker Straße liegen Wohnsiedlungsgebiete. Die Grundstücke weisen teilweise bis zu 50 m tiefe Gärten auf, die insbesondere für die Feierabend-erholung von Bedeutung sind.

Schutzgut Mensch

Herzebrocker Straße und Pavenstädter Weg mit begleitenden Fuß-/Radwegen gehören zum Hauptradnetz der Stadt Gütersloh.

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch/Erholungs- eignung der Landschaft	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
• Erhöhung der verkehrs- bedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen	• geringe Anzahl betroffener Anwohner und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering

Kultur- und Sachgüter sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

**Kultur- und
Sachgüter**

Ergebnis der Umweltprüfung

Durch den B-Plan Nr. 180 C entstehen für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Versiegelung (Verlust) von ca. 1,3 ha und Veränderung von insgesamt 1,9 ha schutzwürdiger Böden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die, auch unter Berücksichtigung der 0,3 ha großen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulden, nicht zu einer Einstufung geringer Erheblichkeit führt. Als weitere Minderungsmaßnahme wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die geplanten Stellplätze im WA-Gebiet und die Fuß-/Radwege in der öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen.

Für die weiteren Schutzgüter werden die nachteiligen Umwelt-
auswirkungen durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche zu
einem 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 des Regenrückhaltebeckens
versickert werden. Durch die weiteren Festsetzungen zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann das Planungs-
vorhaben 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 C - tabellarische Zusammenstellung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	bau-/anlagebedingt	betriebsbedingt
Geologie/Boden	mittel	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering
Biotop, Pflanzen/Tiere	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass für die im Gebiet potenziell vorkommenden 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 C „Nahversorger Pavenstädt“ 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

- AKUS GmbH (2012): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“- im Auftrag der Stadt Gütersloh
- Burrichter, 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 (2013): Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt".- 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 C „Nahversorger Pavenstädt

Tabellen zur Eingriffsermittlung

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 1 (Straßenausbau Auf dem Stempel)

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	1.1	versiegelte Fläche	VF0	541	0	-	0	0
2	2.4	Ackersaum mit Magerkeitszeigern	K _{neo1}	463	4	-	4	1.852
			Summe	1.004				
Gesamtflächenwert A:								1.852

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 1 (Straßenausbau Auf dem Stempel)

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	1.004	0,5		0,5	502
			Summe	1.004				
Gesamtflächenwert B:								502

Ausgangszustand: Verkehrsfläche Nr. 2 (Fuß-/Radweg)

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)
3	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0.aci	129	2	-	2	258
2	2.4	Ackersaum mit Magerkeitszeigern	K _{neo1}	2	4	-	4	8
			Summe	131				
Gesamtflächenwert A:								266

Planungszustand: Verkehrsfläche Nr. 2 (Fuß-/Radweg)

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	1.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VF0	131	0,5		0,5	66
			Summe	131				
Gesamtflächenwert B:								66

Ausgangszustand: öffentliche Grünfläche - Versickerungsmulde (= Kompensationsflächen)

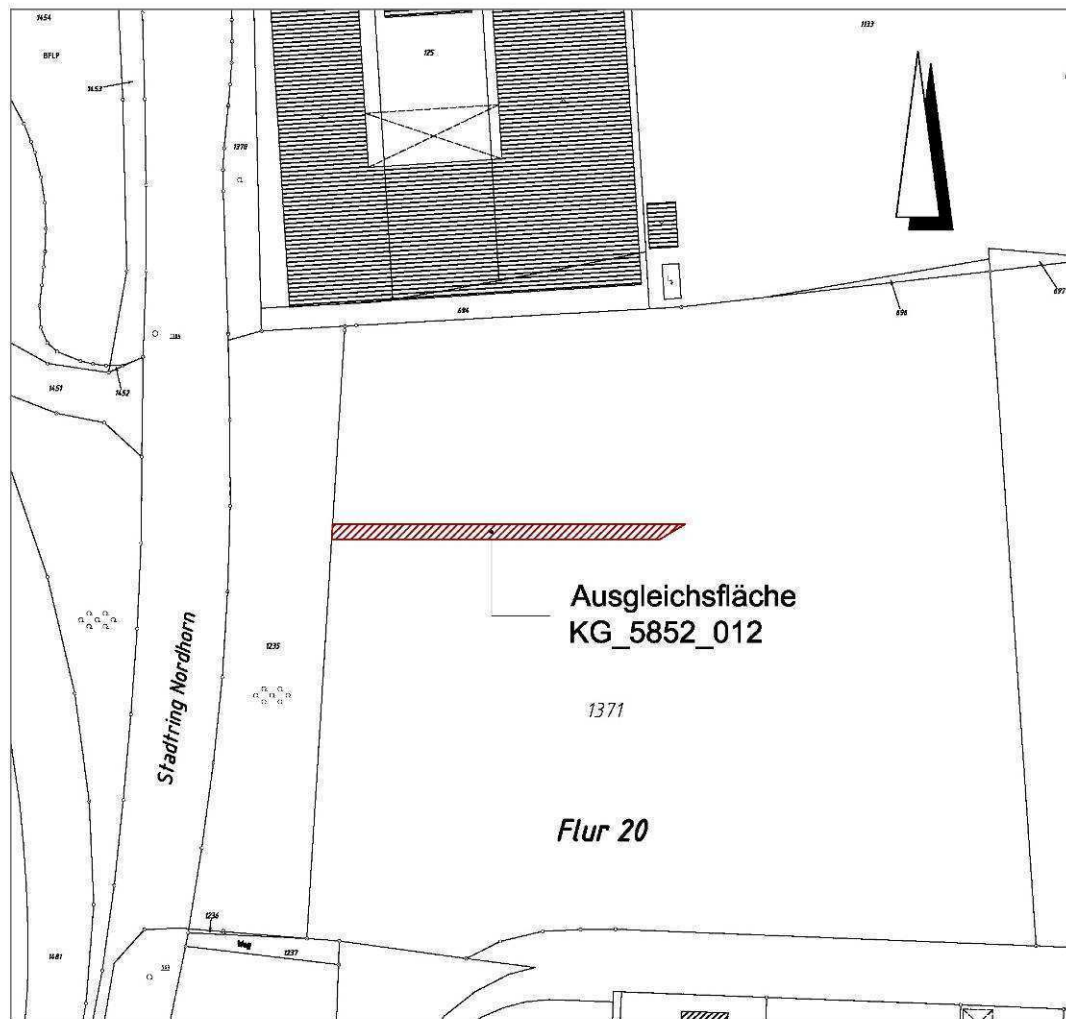
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypenbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)
3	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0.aci	280	2	-	2	560
			Summe	280				
Gesamtflächenwert A:								560

Planungszustand: öffentliche Grünfläche - Versickerungsmulde (= 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)
3	4.6/4.7	Zweckbestimmung: Parkanlage, Extensivrasen mit Baumbestand	HM0, xd3	259	4,0	1,1	4,4	1.140
	4.6	Versickerungsmulde	FJ2	21	4,0		4,0	84
			Summe	280				
Gesamtflächenwert B:								1.224

Bebauungsplan Nr. 180 C

"Nahversorger Pavenstädt"



Übersichtsplan

Gemarkung:

Gütersloh

Flur/Flurstück:

20/1371 tlw.

Maßstab:

1:1500

Darstellung:

Ausgleichsmaßnahme



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes

Ausgangszustand: Verkehrsfähige Nr. 1 (Straßenbau auf dem Stempel)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotypenbeschreibung	Biotyptyp (LANUV 2008)	Fläche qm	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 x Sp8)	
1	1	versiegelte Fläche	Vf0	541	0	-	0	0	
2	2.4	Ackersaum mit Magerkeitszeigern	Kneo1	493	4	-	4	1,852	
				Summe	1.004	Gesamtflächenwert A:		1,852	

Planungszustand: Verkehrsfähige Nr. 1 (Straßenausbau auf dem Stempel)								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 2)	Code (LANUV 2008)	Festsetzungen des B-Planes	Biotyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp6 x Sp8)
1	1.2	Straßenverkehrsfläche, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VfO	1.004	0			
			Summe	1.004				
Gesamtflächenwert B:							502	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fläche (s. Karte 1)	Code (LANUV 2008)	Biotoptypbeschreibung	Biotoptyp (LANUV 2008)	Fläche (qm)	Grund- wert A	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp6 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp5 + Sp8)
3	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0,aci	129	2	-	2	258
2	2.4	Ackersaum mit Magerkeitszeigern	K,neo1	2	4	-	4	8
			Summe	131				
					Gesamtflächenwert A:			266

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 + Sp8)
2	1.3	Verkehrsröhren besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung	VfD	131	0,5		0,5	66
			Summe	131				
						Gesamtflächenwert B:		66

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 (Sp6 x Sp8)
3	3.1	Acker, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0aci	280	2	-	2	560
			Summe	280				
					Gesamtflächenwert A:			560

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)	Grunder wert P	Auf-/Ab- wertung	Gesamt- wert (Sp8 + Sp7)	Einzel- flächenwert (Sp8 + Sp8)
3	4.6/4.7	Zweckbestimmung: Parkanlage, Extensivrasen mit Baumbestand	HMO, xds	259	4,0	1,1	4,4	1.140
	4.6	Versickerungsmulde	FJ2	21	4,0		4,0	84
			Summe	280				
						Gesamtflächenwert B:		1.224

Gesamtflächenwert A:
Gesamtflächenwert B:
resultierendes Kompensationsdefizit

Flächenwerte
2.678

886

Flur 4

B-Pan Nr. 180 B
"Auf dem Stempel"

0 50 100 Meter

Plot-Datum: 27.06.2013

**Karte 2: Zustand des Plangebietes
gemäß der Festsetzungen
des Bebauungsplanes**

Maßstab: 1 : 1.000
(im Original)

Juni 2013

Piderits Bleiche 7, D-33689 Bielefeld
fon: 05205 / 9918-0, fax: 05205 / 9918-25
mail: nzo.bielefeld@nzo.de
web: www.nzo.de

Neuaufstellung

B-Plan Nr. 180 C

„Nahversorger Pavenstätt“

Artenschutzfachbeitrag



**im Auftrag der
Stadt Gütersloh**

17. Juni 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)	7
4.1 Vorprüfung des Artenspektrums	7
4.2 Vorprüfung der Wirkfaktoren	9
4.3 Ergebnis der Vorprüfung	10
5. Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II)	19
5.1 Darstellung der Betroffenheit der Arten	19
5.2 Vermeidungsmaßnahmen	19
5.3 Ergebnis der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände	20
6. Literatur	22
7. Anhang	23
- 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 des Ortsteiles 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 C „Nahversorger Pavenstädt“	9
Tab. 1: Zusammenstellung von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ mit Angaben über eine mögliche Betroffenheit der jeweiligen Art durch das Planungsvorhaben	12
Tab. 2: Möglicherweise von den geplanten Maßnahmen im B-Plan Nr. 180 C betroffene planungsrelevante Arten	18

1. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Westlich des Kreishauses und nördlich des Polizeigebäudes soll der Standort eines Nahversorgers in Pavenstädt über den Bebauungsplan Nr. 180 C planungsrechtlich gesichert werden. Im Osten des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus für die öffentliche Verwaltung vorgesehen. Im Norden setzt der B-Plan Geschosswohnungsbau fest.

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. 2,1 ha große B-Plangebiet liegt im Westen der Gütersloher Kernstadt in der Gemarkung Pavenstädt (s. Abb. 1). Es umfasst die Ackerfläche westlich des Kreishauses bis zur Straße Auf dem Stempel und den Parkplatz nördlich des Polizeigebäudes. Die Erschließung zur Herzebrocker Straße über die Straße Auf dem Stempel ist Bestandteil des B-Planes.

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.

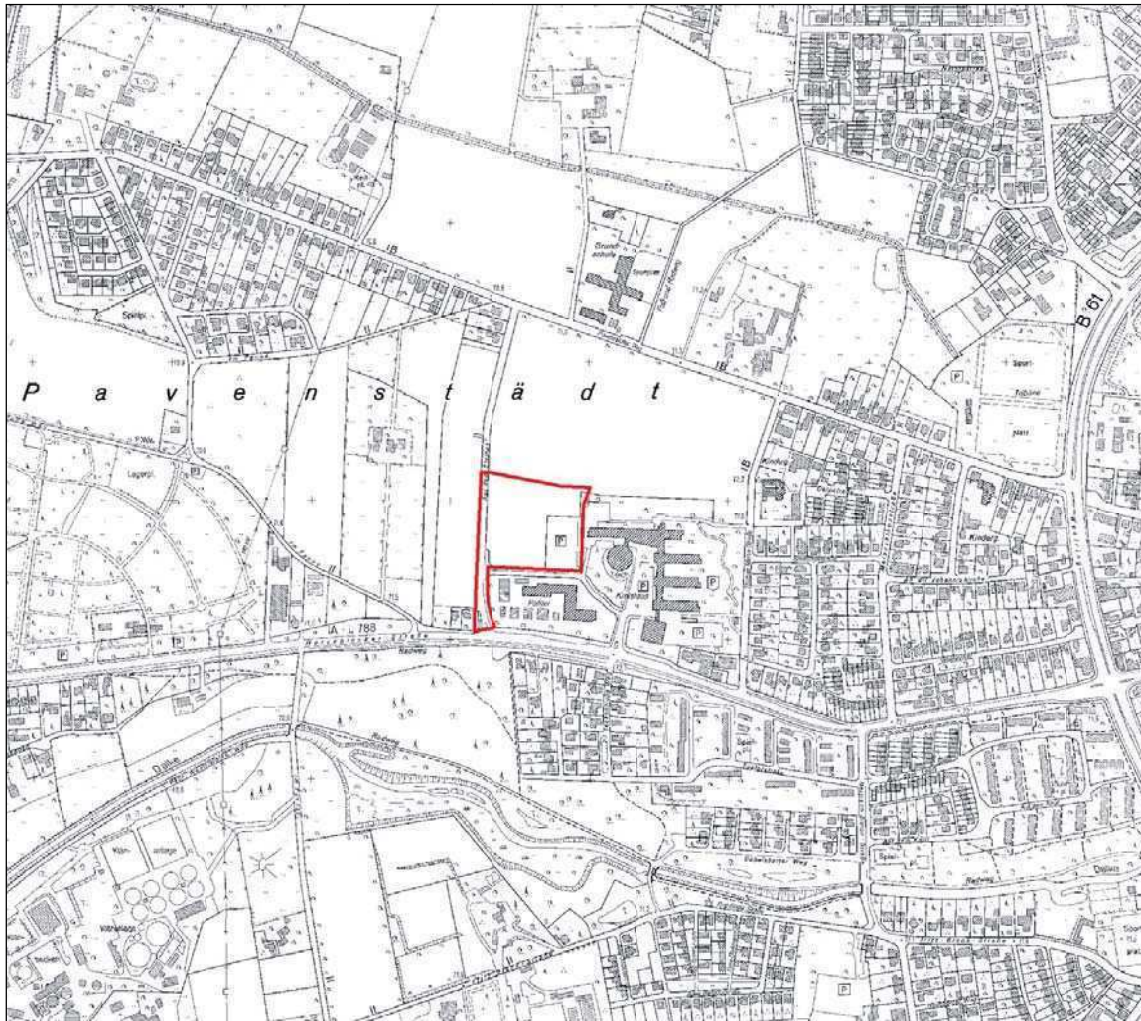


Abb. 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rote Linie) im Westen des Ortsteiles Pavenstädt der Stadt Gütersloh (M 1 : 10.000)



Blick von der Straße Auf dem Stempel Richtung Polizeigebäude an der Herzebrocker Straße

Der größte Flächenanteil des Plangebietes wird als Acker bewirtschaftet, der sich nach Norden bis zum Pavenstädter Weg fortsetzt und über die Straße Auf dem Stempel im Westen Anschluss an die freie Landschaft im Bereich der Dalke-
aue hat. Der Ackersaum entlang der Straße ist schmal. Besondere Kennarten sind nicht ausgebildet.



Saumstrukturen westlich des Kreishauses (linkes Gebäude) mit Magerkeitszeigern und größeren Beständen der Heide-Nelke (RL 3, Blick von N nach S)

Westlich des Kreishauses sind Magerkeitszeiger im Saum dominant. Der Blütenaspekt wird neben Schafgarbe auch von größeren Beständen der Heide-Nelke, die in NRW auf der Roten Liste der gefährdeten Arten steht, dominiert. Im Nordosten wird der Saum breiter und geht in den Magerrasen der Versickerungsmulden des Kreishauses über. Östlich des Saums ist eine lückige Heckenpflanzung vorhanden.



geschotterter Parkplatz nördlich der Polizei mit 10 - 20 Jahre alten Weißdorn-Bäumen an der südlichen Grenze (Blick von W nach O)

Der Parkplatz nördlich der Herzebrocker Straße ist geschottert. Zwischen Parkplatz und dem Fuß-/Radweg entlang der Herzebrocker Straße sind im Abstand von ca. 15 m Weißdorn-Bäume gepflanzt, die 10 - 20 Jahre alt sind.



bereits ausgebauter Teilabschnitt der Straße Auf dem Stempel (Blick von S nach N)

Die Straße Auf dem Stempel ist von der Herzebrocker Straße nach Norden auf einer Strecke von ca. 130 m bereits mit Verkehrsinsel und beidseitigem Fuß-/Radweg ausgebaut. In den 1,5 - 2,0 m breiten Banketten sind Eschen gepflanzt, die ca. 20 Jahre alt sind.



Parkplatz mit Versickerungsmulde und Gehölzstreifen westlich des Polizeigebäudes (Blick von N nach S)

Eine Hecke aus Blutrotem Hartriegel, Hunds-Rose, Hasel und Eingrifflichem Weißdorn grenzt den Radweg von der Versickerungsmulde und dem Parkplatz westlich des Polizeigebäudes ab.

Zwischen den Parkbuchten stehen ca. 20 Jahre alte Spitz-Ahornbäume. An der Mulde stocken eine 20 bis 30jährige Stiel-Eiche sowie mehrere Bäume der Schwedischen Mehlbeere (nicht einheimische Art).

In den innerhalb des B-Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände konnten aufgrund des geringen Alters und des geringen Stammdurchmessers keine Baumhöhlen, Astlöcher oder Stammrisse, die für planungsrelevante Arten potenziell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten bilden könnten, nachgewiesen werden.

Vogelhorste konnten in den Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes und im nahen Umfeld ebenfalls nicht festgestellt werden.

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, Download 28.05.2013
- 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.), „vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Äcker“ sowie „Säume und Hochstaudenfluren“ ausgewählt. Dabei fielen nur 2 Tierarten des Messtischblattes heraus, da diese keine geeigneten Lebensraumbedingungen in den genannten Strukturen vorfinden. Es handelt sich um die Rauhauffledermaus und den Waldlaubsänger. Insgesamt sind für das MTB innerhalb der ausgewählten Lebensraumtypen 11 Fledermausarten, 29 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).

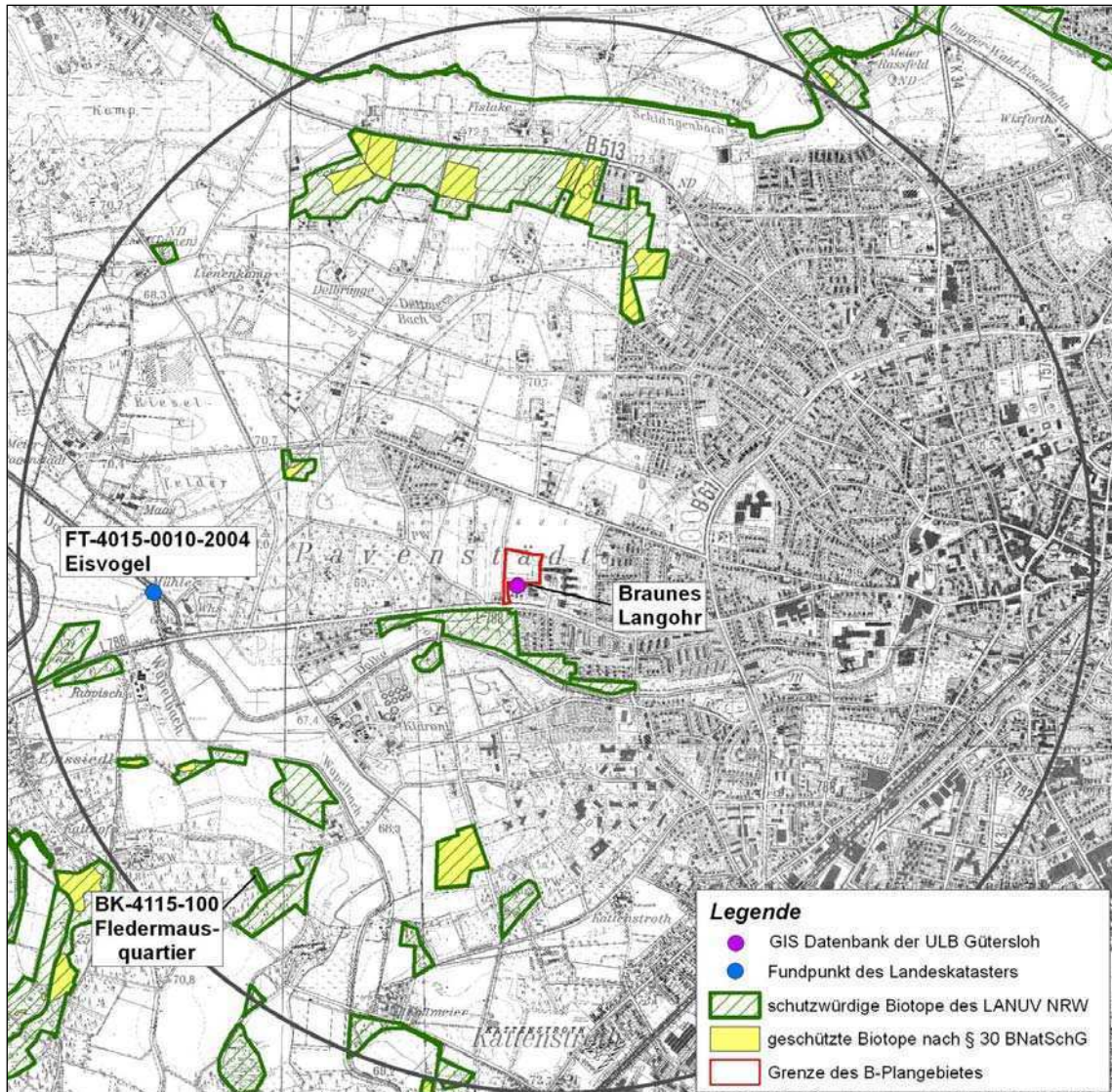


Abb. 2: Abgrenzung der schutzwürdigen Biotope des Landeskatasters des LANUV NRW, der gesetzlich geschützten Biotope sowie Lage von Fundpunkten planungsrelevanter Arten im Radius von ca. 2 km um das B-Plangebiet Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“

4.2 Vorprüfung der Wirkfaktoren

Ziel der Planung ist die Errichtung von Gebäuden und Stellplatzflächen für einen Nahversorger und die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten des Kreishauses in Form eines Parkhauses. Darüber hinaus sind Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Entlang der nördlichen und östlichen B-Plangrenzen soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die Anschluss an die Parkanlage des nordöstlich angrenzenden B-Planes Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ hat und die Siedlungsgebiete mit der freien Landschaft vernetzt.

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen und Saumstrukturen, die teils den Charakter eines Magerrasens aufweist, verloren. Ferner wird eine geschotterte Stellplatzfläche nördlich der Polizei durch die Planung in Anspruch

genommen. Altholzbestände bzw. Bäume mit Strukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten potenziell genutzt werden könnten (z. B. Astlöcher), sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang des bereits ausgebauten Straßenabschnittes Auf dem Stempel sollen insgesamt 18 ca. 20jährige Eschen zur Erhaltung festgesetzt werden. Darüber hinaus ist nur ein ca. 10 Jahre alter Weißdornbaum am heutigen Schotterparkplatz als zu erhaltender Baum 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 und der öffentlichen Grünfläche;
- Aufwertung der Ackerfläche im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulde.

Die **betriebsbedingten Auswirkungen** fassen Wirkfaktoren zusammen, die sich aus der Erschließung des Wohngebietes, dem Geschäftsverkehr des Nahversorgers und der Benutzung des Parkhauses 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:

Dreistufiges Ampelbewertungsverfahren der EU-Kommission (s. Tab. 1):

Erhaltungszustand:		= günstig	+ = positiver Trend
		= ungünstig/unzureichend	- = negativer Trend
		= ungünstig/schlecht	

Die Erhaltungszustände der jeweiligen Arten werden für die atlantische Region in NRW angegeben (= ATL in Tab. 1).

Tab. 1: Zusammenstellung von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten im Bereich des B-Planes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“ 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	keine Baumhöhlen und keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, mögliches Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen nach Beendigung der Bauphase als Jagdhabitat wieder nutzbar	treffen nicht zu
	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, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen 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	keine Baumhöhlen und keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, mögliches Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen nach Beendigung der Bauphase als Jagdhabitat wieder nutzbar	treffen nicht zu
	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, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen 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 Jagdhabitate im Zusammenhang 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
Fledermäuse	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
	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	keine Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, mögliches Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
	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, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen 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	keine Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, keine geeigneten Jagdgebiete innerhalb des Plangebietes und im Umfeld vorhanden	treffen nicht zu
	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, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen nach Beendigung der Bauphase als Jagdgebiet wieder nutzbar	treffen nicht zu
Vögel	Baumpieper	x	2		G	Lebensräume sind sonnige Waldränder, Lichtungen, Kahlschläge, junge Aufforstungen und lichte Wälder, Heide- und Moorgebiete sowie Grünländer und Brachen mit einzeln stehenden Bäumen, höhere Gehölze als Singwarten und strukturreiche Krautschicht erforderlich, Nest wird am Boden unter Grasbulten oder Büschen angelegt, 2005 - 2011 Nachweise im nördlichen und östlichen Stadtgebiet (Bereiche Niehorst und Friedrichsdorf)	keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, 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	Eisvogel	x	2		G	brütet an vegetationsfreien Steilwänden an Fließ- und Stillgewässern in Brutröhren, Nahrungsgebiete sind kleinfischreiche 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)	Ackerfläche im Plangebiet (2011 mit Getreideanbau) ist potenzielles Bruthabitat der Art, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich (s. Kap. 5)
	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
	Feldsperling	x	2		G	Lebensraum sind halboffene Agrarlandschaften und ländliche Siedlungen mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern, Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen, nisten gelegentlich in kolonieartigen Ansammlungen, nutzen Specht- oder Faulhöhlen, Gebäudenischen, 2005 - 2011 Nachweise im nordöstlichen und südöstlichen Stadtgebiet	keine Baumhöhlen und Gebäude im Plangebiet vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, mögliches Nahrungshabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen nach Beendigung der Bauphase als Nahrungsgebiet wieder nutzbar	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 Gartenzonen, 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	keine Baumhöhlen und keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	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 Bäume 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

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
Vogel	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 Randbereich der Versickerungsmulden des Kreishauses potenziell als Bruthabitat geeignet, aufgrund der räumlichen Nähe zum Kreishaus und der Störfähigkeit 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	Ackerfläche im Plangebiet ist potenzielles Bruthabitat 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	keine Baumhöhlen und keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
	Kuckuck	x	2		G-	siedelt in Parklandschaften, Heide- und Moorengebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern, ist Brutschmarotzer, bevorzugte Wirte sind Teich- und Sumpfrohrsänger, Bachstelze, Neuntöter, Heckenbraunelle, Rotkehlchen sowie Grasmücken, Pieper und Rotschwänze	Magerrasen im Randbereich der Versickerungsmulden des Kreishauses potenziell als Bruthabitat geeignet, aufgrund der Störfähigkeit der Art sind Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten aber mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen	treffen nicht zu
	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 und keine geeigneten Habitate vorhanden, 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 Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen, Koloniebrüter, baut Lehmnesten 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 öffentliche Grünfläche 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
	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

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	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	Ackerfläche und Randstrukturen des Plangebietes potenziell als Lebensraum der Art 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
	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 - 2011 kein Nachweis im Stadtgebiet, einzige Brutnachweise im Kreis Gütersloh aktuell in Halle-Hörste und Werther-Isingdorf	keine Horststandorte und keine geeigneten Habitate vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat mit Sicherheit nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden	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, geplante öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungen 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 Baumhöhlen und keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, Plangebiet auch als Nahrungs- und Jagdhabitat nicht geeignet	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	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 vorhanden, somit Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden, geplante öffentliche Grünfläche 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 Randbereich zu den Versickerungsmulden am Kreishaus und Hecke westlich des Polizeigebäudes potenziell als Bruthabitat geeignet, aufgrund der Störfähigkeit der Art (Effektdistanz bis 500 m) sind Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten aber mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen	treffen nicht zu
	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	keine Baumhöhlen und keine Gebäude innerhalb des Plangebietes vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen, potenzielles Jagdhabitat im Plangebiet nicht essentiell, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden	treffen nicht zu
	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, Plangebiet auch als Nahrungs- und Jagdhabitat nicht geeignet	treffen nicht zu
	Waldschnepfe	x	2		G-	lebt in reich strukturierten, meist feuchten Laub- und Mischwäldern mit Lichtungen und Schneisen, Nest wird am Waldrand in einer Mulde am Boden angelegt, 2005 - 2011 Nachweise in Bereich Ebbesloh	keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu
Amphibien	Kleiner Wasserfrosch	x	1		G	Laichgewässer sind moorige und sumpfige Wiesen- und Waldweiher, Teiche, Gräben, Bruchgewässer sowie Randbereiche größerer Gewässer, Überwinterung erfolgt meist an Land im Wald, eingegraben im lockeren Boden, ein Teil überwintert auch im Schlamm am Gewässerboden	keine Laichgewässer und kein geeigneter Landlebensraum im Bereich des Plangebietes vorhanden	treffen nicht zu
Reptilien	Zauneidechse	x	1	NZO-GmbH 2013	G-	Habitate sind xerotherme Magerbiotope, 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)	Untersuchungen im Bereich des Magerrasens der Versickerungsmulden nördlich des Kreishauses im Sommer/Herbst 2012 haben keinen Nachweis der Art erbracht, Saumstrukturen westlich des Kreishauses innerhalb des Plangebietes aufgrund der dichten Vegetationsnarbe für Zauneidechsen als Lebensraum der Art nicht gut geeignet, Konflikte mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen	treffen nicht zu

Von den in der Tab. 1 aufgeführten insgesamt 42 planungsrelevanten Arten können aufgrund der im Plangebiet ausgebildeten Vegetations- und Lebensraumstrukturen 39 Arten von der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände in Bezug auf das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden. Dies betrifft z. B. alle Arten, die in Wäldern vorkommen bzw. in Gehölzstrukturen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausbilden. 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 alle Fledermausarten, aber auch alle an Gehölz- und Gebäudestrukturen gebundenen Vogelarten, von der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Da weder Fließ- noch Stillgewässer und keine Feuchtbiopte im Gebiet vorhanden sind, werden auch Eisvogel, Großer Brachvogel sowie Kleiner Wasserfrosch nicht weiter artenschutzrechtlich beurteilt.

Konflikte mit Arten, die landwirtschaftlich genutztes Offenland als Bruthabitat nutzen, können dagegen nicht sicher ausgeschlossen werden. Als Ergebnis der Vorprüfung ist somit festzuhalten, dass für drei 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 C betroffene planungsrelevante Arten

planungsrelevante Arten	Status im Gebiet	Erhaltungszustand in NRW	Schutzstatus	nach FFH-/V-RL	Rote Liste	
					NRW	WB/WT
Vögel						
Feldlerche	potenziell	G-	§		3S	3
Kiebitz	potenziell	G	§§	Art. (4) 2	3S	3
Rebhuhn	potenziell	U	§		2S	3S

Hrsg. LANUV NRW: Rote Liste und Artenverzeichnis der Brutvögel (Dez. 2008): 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, S = von Naturschutzmaßnahmen abhängig, * = ungefährdet, WB/WT = Westfälische Bucht/Westfälisches Tiefland; Erhaltungszustand: G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, Schutzstatus: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt

Das Rebhuhn ist in NRW in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Die ungünstige Bestandsentwicklung hängt mit dem Verlust von Brutplätzen und Beeinträchtigung von Nahrungsgebieten durch die intensive Landwirtschaft im Umfeld des Brutplatzes zusammen. In NRW gilt das Rebhuhn auch als stark gefährdet. Der als günstig eingestufte Erhaltungszustand der Feldlerche zeigt in NRW einen negativen Trend. Im Land und 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 den Kiebitz weist das LANUV NRW einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen im atlantischen Bereich von NRW aus. Trotzdem wird die Art als gefährdet eingestuft.

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 drei 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

Die Ackerfläche innerhalb des B-Plangebietes stellt für die **Bodenbrüter Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn** einen potenziellen Lebensraum dar. Für das Rebhuhn sind ferner die Randbereiche zur Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses und die Saumstrukturen möglicherweise Teil des Lebensraumes der Art.

Zu berücksichtigen ist, dass durch den B-Plan Nr. 180 C und die Festsetzungen im B-Plan Nr. 180 B „Auf dem Stempel“ nordwestlich des Plangebietes bis zum Pavenstädter Weg und bis zur Thomas-Morus-Straße insgesamt ca. 5,9 ha Acker überplant werden. Die im Randbereich zur bestehenbleibenden Ackerfläche geplanten öffentlichen Grünflächen sind für Offenlandarten zukünftig aufgrund der geringen Breite und der Störung durch Spaziergänger nicht nutzbar. Es ergeben sich keine ungestörten Rückzugsräume für die Etablierung von Bruthabitaten für Offenlandarten.

Durch die Planung 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. 5.2).

5.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindliche Voraussetzungen für die Beurteilung der Verbotstatbestände.

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 und Rebhuhn 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.

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 Bauzeitenbeschränkung kommt auch den weiteren besonders geschützten, nicht planungsrelevanten Brutvogelarten und Nahrungsgästen im Plangebiet zugute.

5.3 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 C potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Offenlandvogelarten 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 Bundesministeriums 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.naturschutz-fachsysteme-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): B-Plan Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt"

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Gütersloh

Antragstellung (Datum): _____

Westlich des Kreishauses und nördlich des Polizeigebäudes soll der Standort eines Nahversorgers in Pavenstädt über den Bebauungsplan Nr. 180 C planungsrechtlich gesichert werden. Im Osten des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus für die öffentliche Verwaltung vorgesehen. Nördlich des SO-Gebietes für den Nahversorger setzt der B-Plan Geschosswohnungsbau fest. Die Planung erfolgt im Bereich einer Ackerfläche und eines Schotterparkplatzes.

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?

☒ ja ☐ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

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)?

☐ ja ☒ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: 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.

Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Große und Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr, Teich- Wasser- und Zwergfledermaus, Baumpieper, Eisvogel, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Graureiher, Großer Brachvogel, Habicht, Heidelerche, Kleinspecht, Kuckuck, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Rohrweihe, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzspecht, Sperber, Steinkauz, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz, Waldohreule, Waldschnepfe, Kleiner Wasserfrosch, Zauneidechse.

Diese Arten finden keine geeigneten Habitatstrukturen im Bereich des Planungsvorhabens.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?

☐ ja ☐ nein

☐ ja ☐ nein

☐ ja ☐ nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: ☐ 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) ☐ 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“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

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: Feldlerche (Alauda arvensis)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
☐ FFH-Anhang IV-Art ☒ europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland * Nordrhein-Westfalen 3S	Messtischblatt 4016
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ☒ atlantische Region ☐ kontinentale Region ☒ grün günstig ☐ gelb ungünstig / unzureichend ☐ rot ungünstig / schlecht		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 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 (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. <u>Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.</u>		
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 (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Kiebitz (Vanellus vanellus)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
☐ FFH-Anhang IV-Art ☒ europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland 2 Nordrhein-Westfalen 3S	Messtischblatt 4016
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ☒ atlantische Region ☐ kontinentale Region ☒ grün günstig ☐ gelb ungünstig / unzureichend ☐ rot ungünstig / schlecht		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. <u>Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.</u>		
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 (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)			
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Rebhuhn (Perdix perdix)			
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art			
☐ FFH-Anhang IV-Art ☒ europäische Vogelart		Rote Liste-Status Deutschland 2 Nordrhein-Westfalen 2S	Messtischblatt 4016
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ☒ atlantische Region ☐ kontinentale Region grün gelb rot günstig ungünstig / unzureichend ungünstig / schlecht		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 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 (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. <u>Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht beeinträchtigt.</u>			
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	

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. Kleineräumige 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

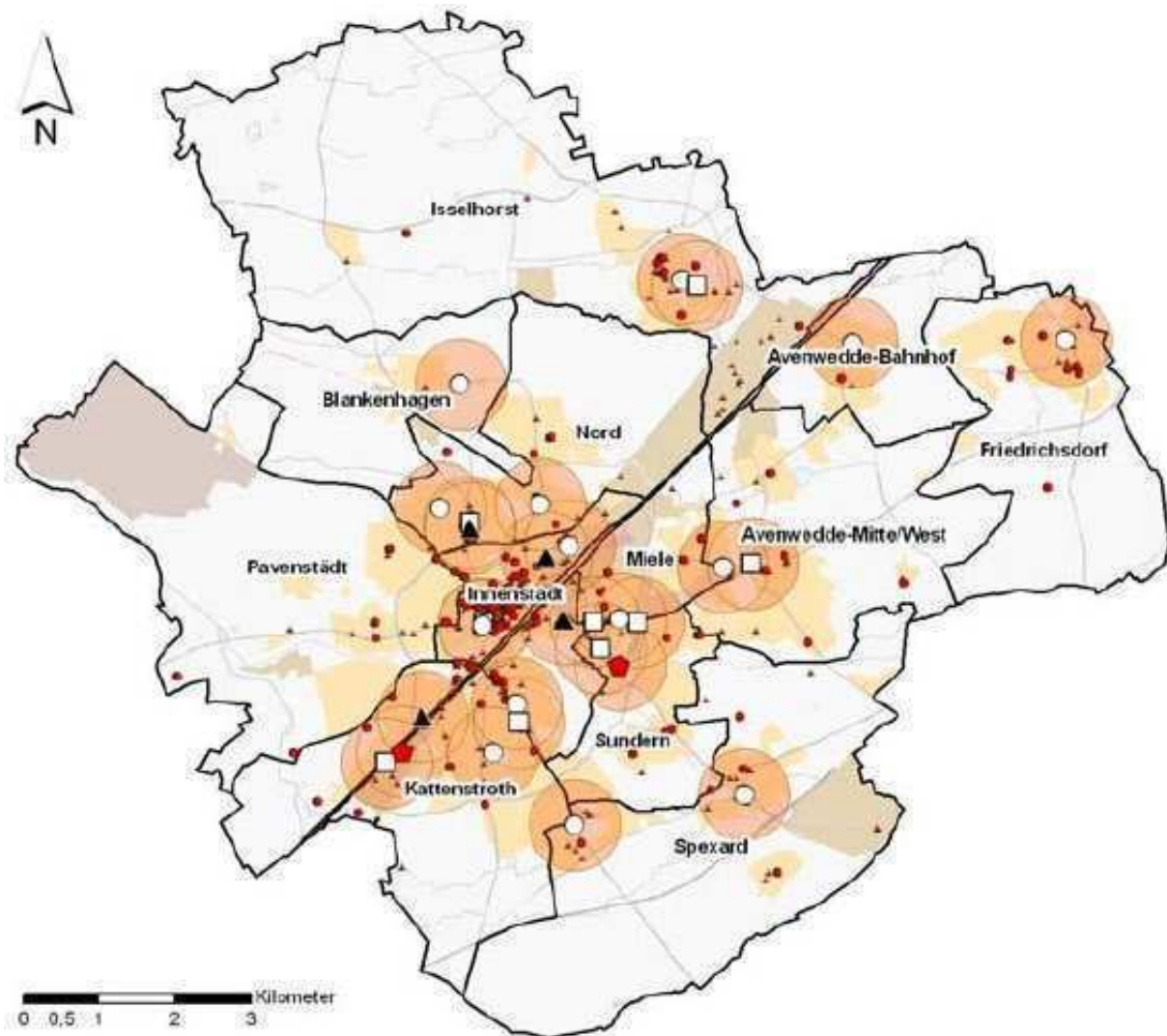
1. Nahversorgungssituation im Sozialraum Pavenstädt

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:

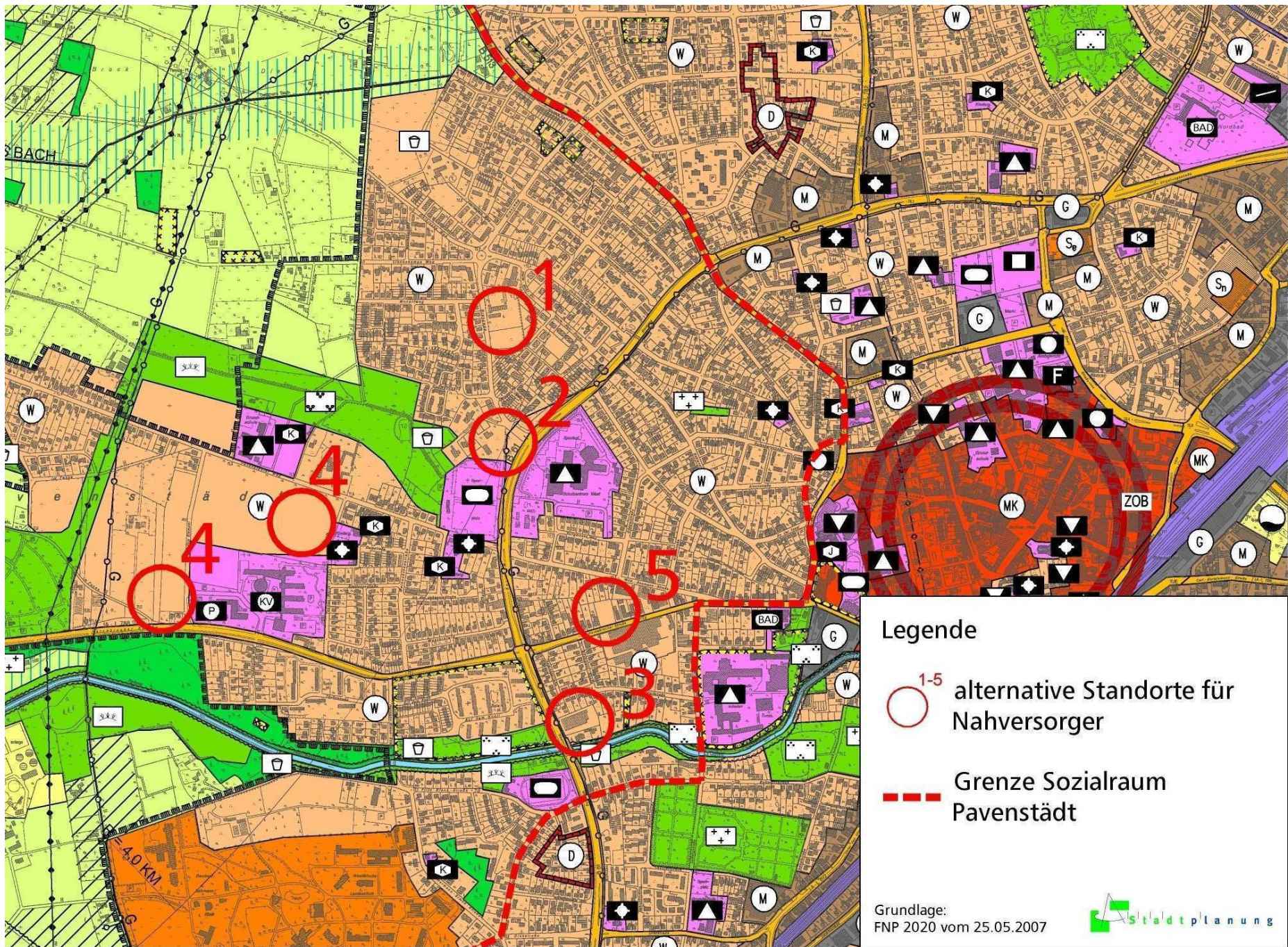
- Standort 1 Grenzweg/ Ohlbrocksweg,
- Standort 2 Grenzweg/ Westring,
- Standort 3 Westring/ Mangelsdorfstraße,
- Standorte 4 Herzebrocker Straße/ Auf dem Stempel/ Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße sowie
- Standort 5 Herzebrocker Straße/ Wilhelm-Baumann-Straße.

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 nord-östlichen 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.



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.

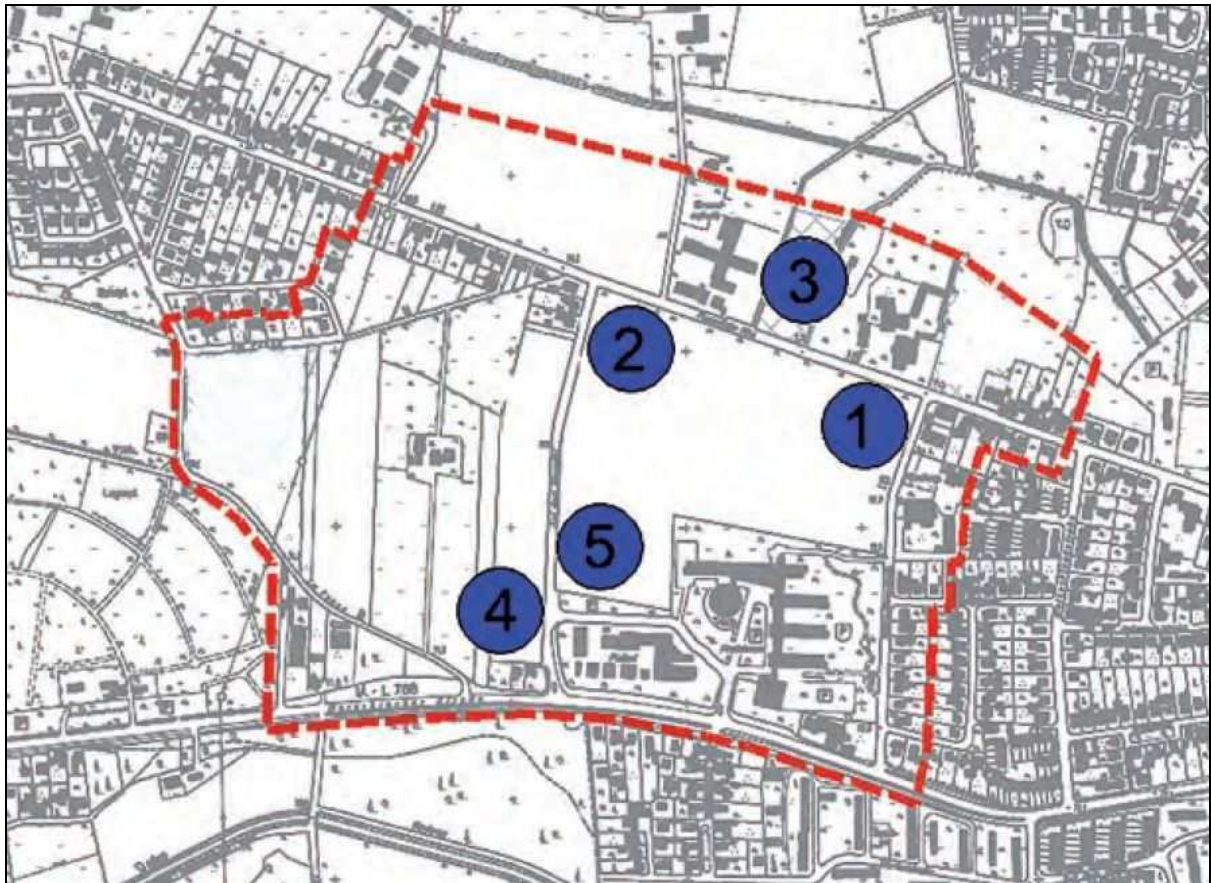
Im Ergebnis überwiegt das Ziel der Verbesserung der Nahversorgungssituation für den gesamten Sozialraum Pavenstädt. Daher soll im Zusammenhang mit der Realisierung neuer Wohnbauflächen im **Bereich der Standorte 4 Herzebrocker Straße/ Auf dem Stempel/ Pavenstädter Weg/ Thomas-Morus-Straße** die Verbesserung 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 Anlieferungsgebiete 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.

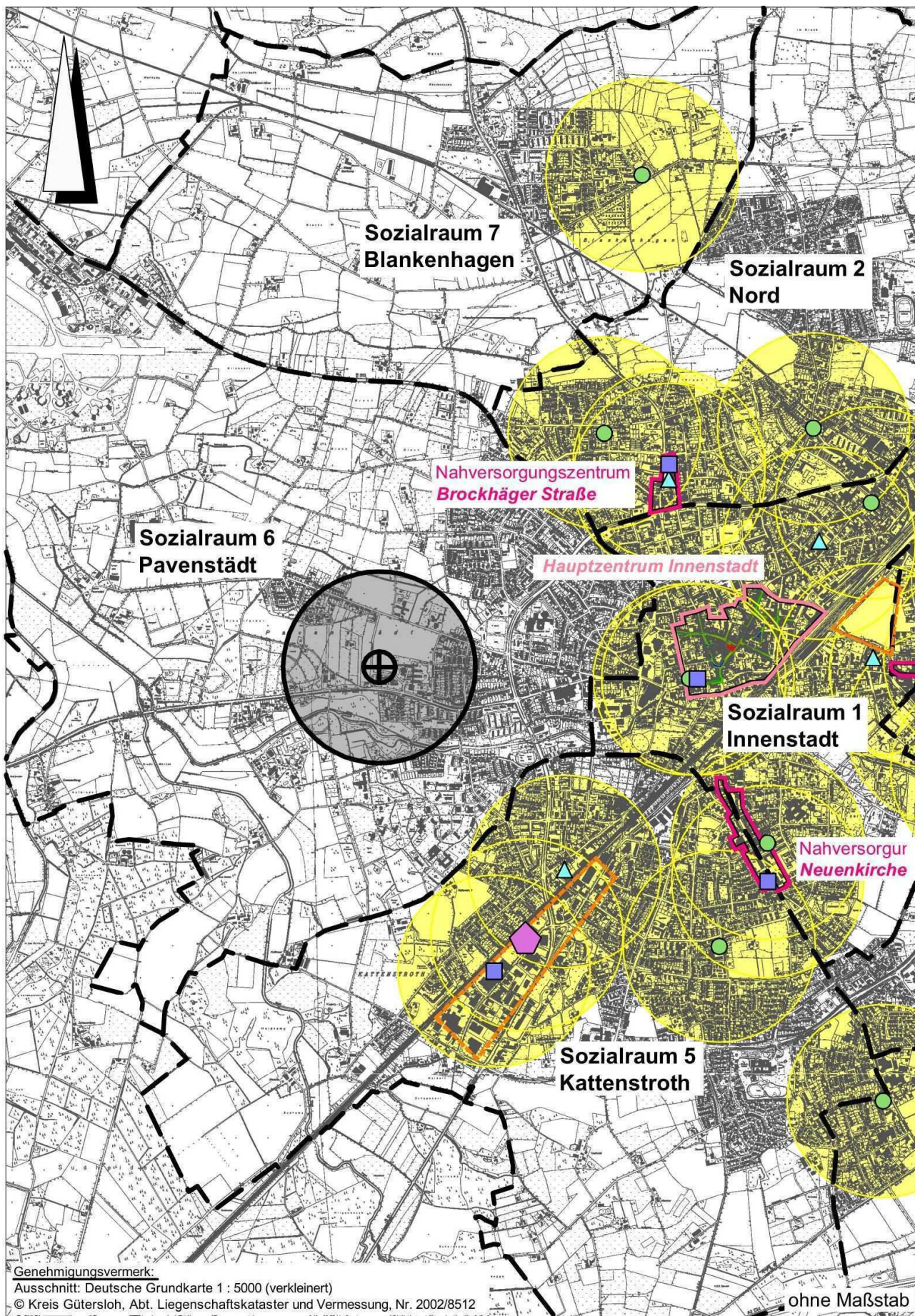
Nach Grundsatz 1 sind (insbesondere großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der für die Ansiedlung eines Struktur prägenden Lebensmittelmarktes in Pavenstädt vorgesehene Standort liegt nicht in einem 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 sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des neuen Lebensmittelmarktes überschreitet in einem 600 m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen 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

EINKAUFSLAGEN 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 sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius überschreitet die Quote von 35 % der sortimentsspezifischen 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 Föhrer
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 untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst.

Nachfrageanalyse

Innerhalb des Untersuchungsraums wird die Datenbasis der Nachfrageseite auf Basis der sortimentsspezifischen, 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 sortimentsspezifischen

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

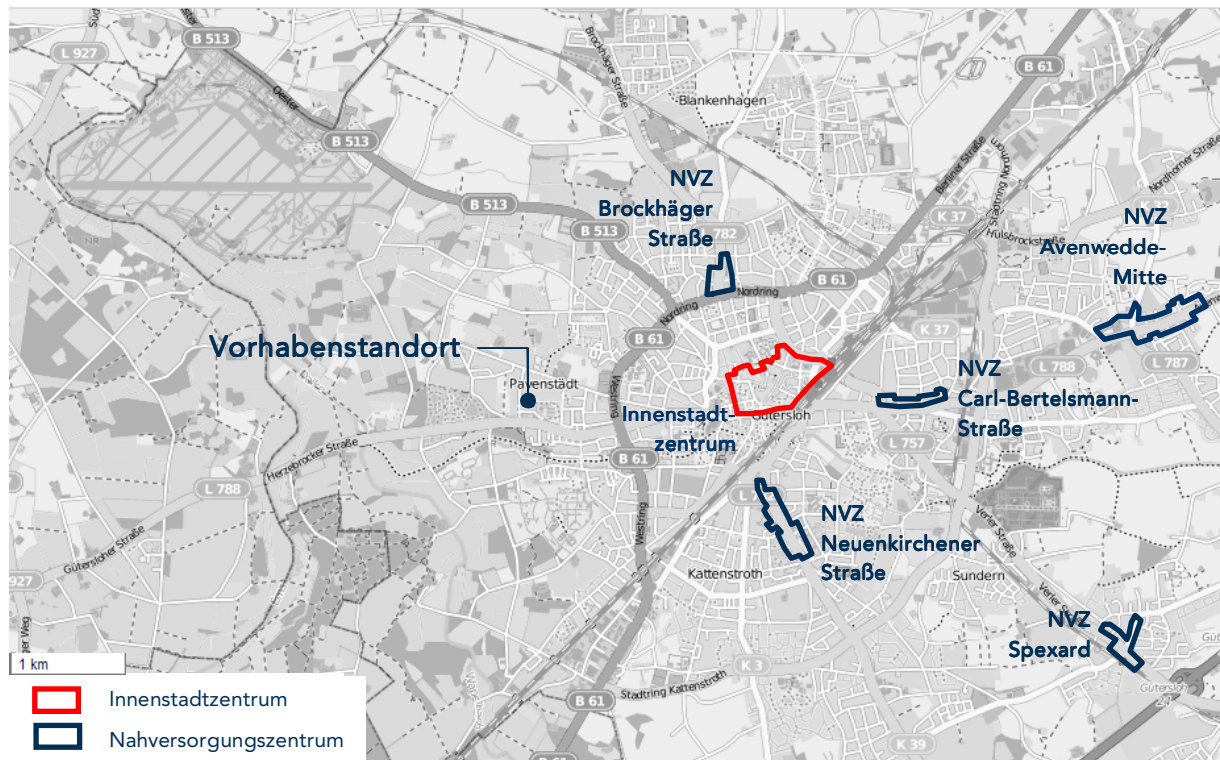
Im Sozialraum Pavenstädt der Stadt Gütersloh ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer VKF von 1.320 m² geplant.

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 sortimentsspezifische 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	Flächen- produktivität 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 handelsspezifischer 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.

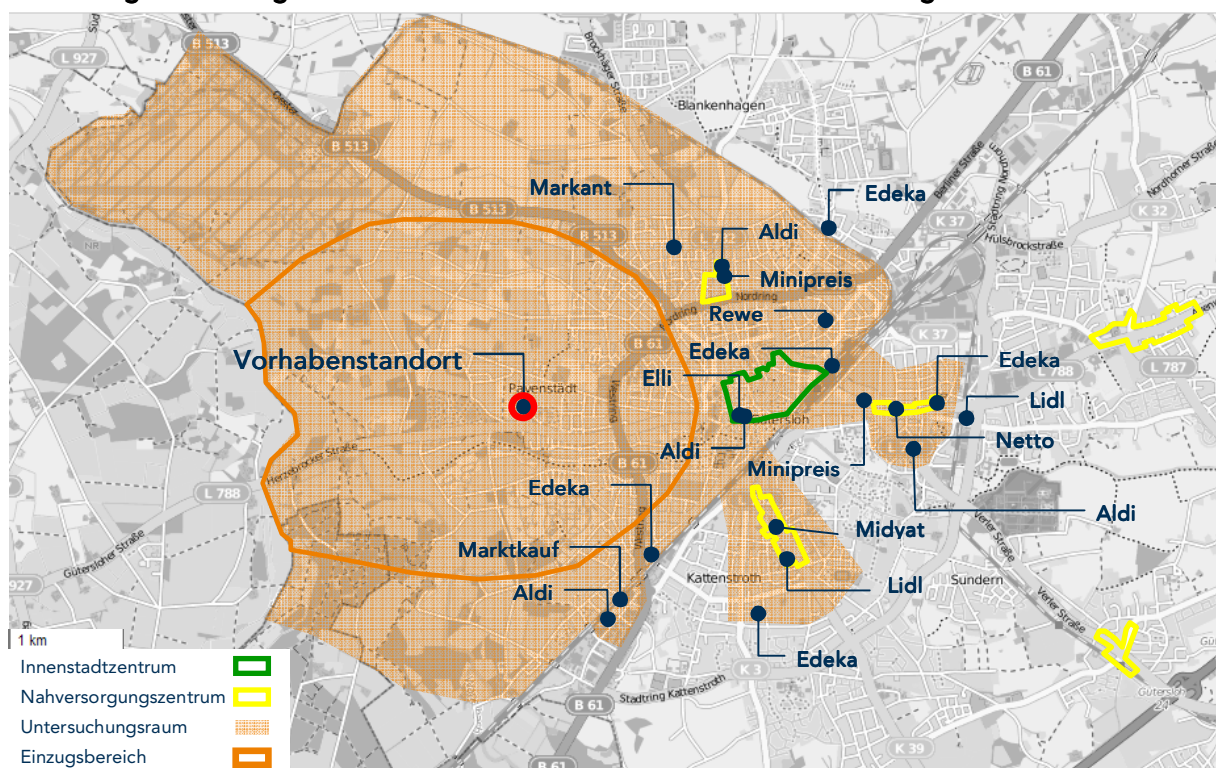
Die einzelnen Aspekte stellen sich für das in Rede stehende Vorhaben folgendermaßen dar:

- 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 Pavestadt 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.

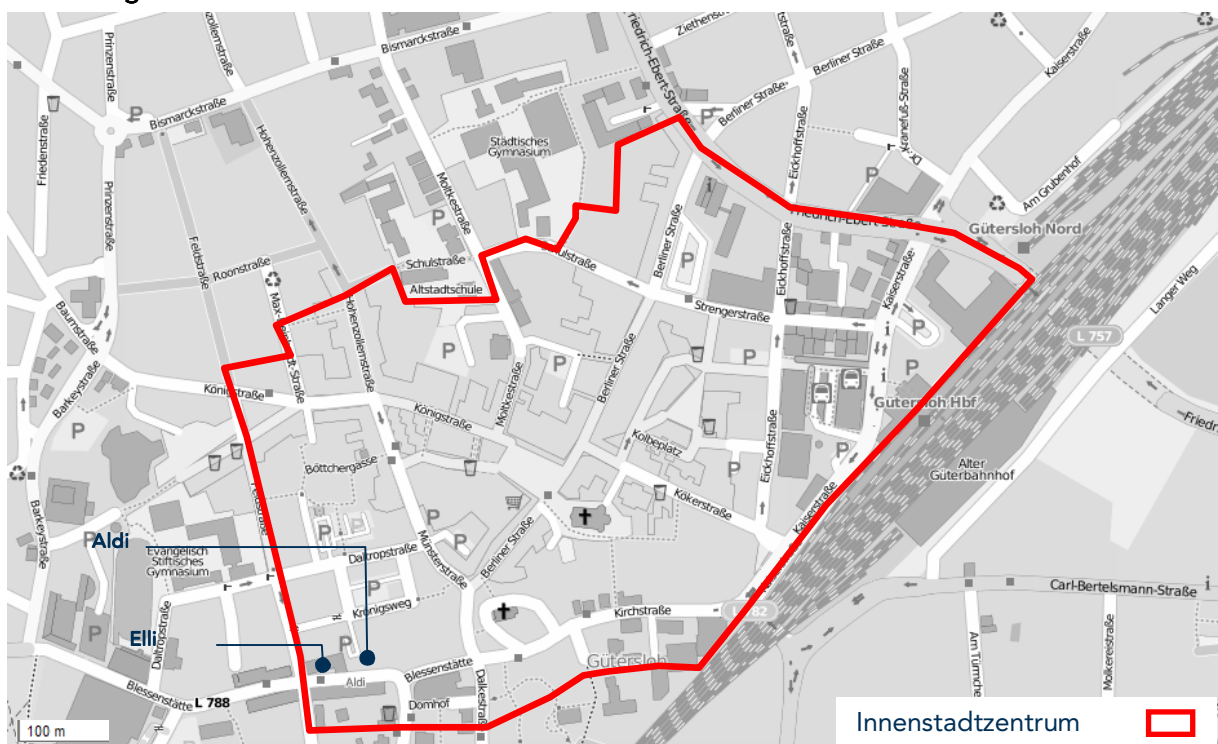
Die Erschließung des Innenstadtzentrums erfolgt über eine Vielzahl von zentripetal verlaufenden Einfallstraßen, die eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sicher stellen. Stellplätze werden, z. T. kostenpflichtig, im gesamten Innenstadtbereich vorgehalten. Die Anbindung des 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.

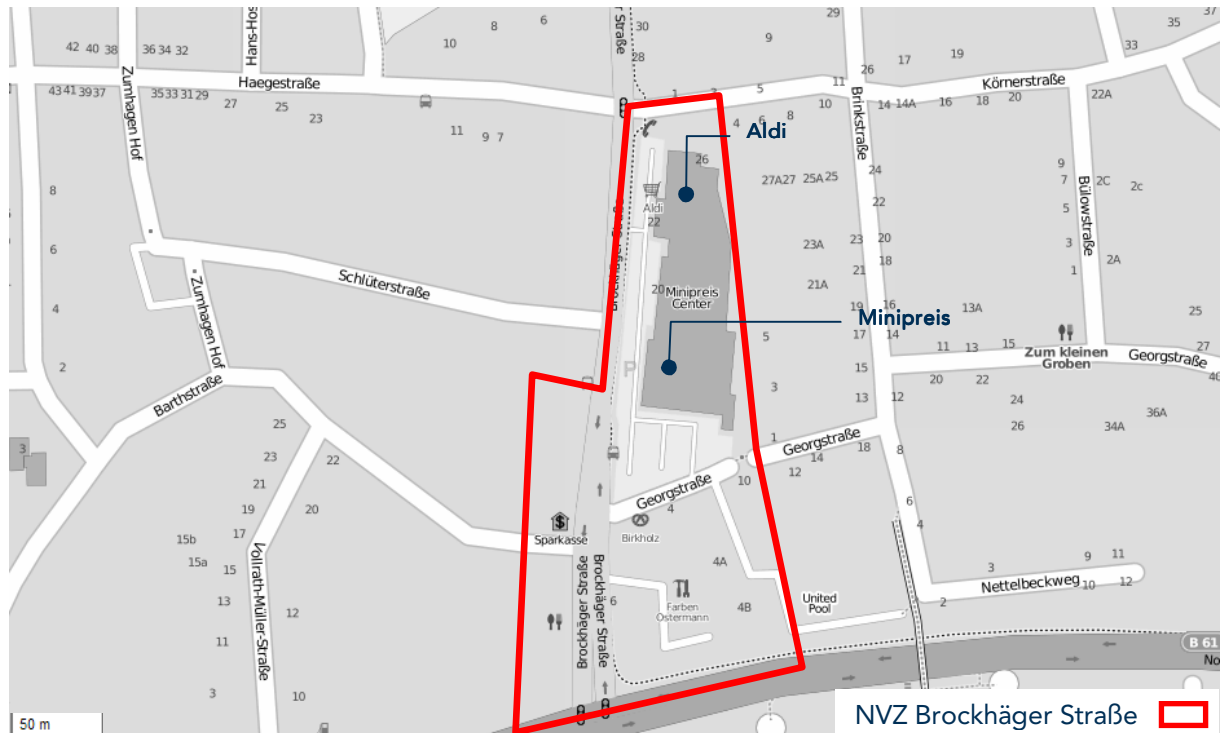
Das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, überwiegend östlich der Brockhäger Straße zwischen Körnerstraße im Norden und Nordring/ Bundesstraße 61 im Süden.

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.

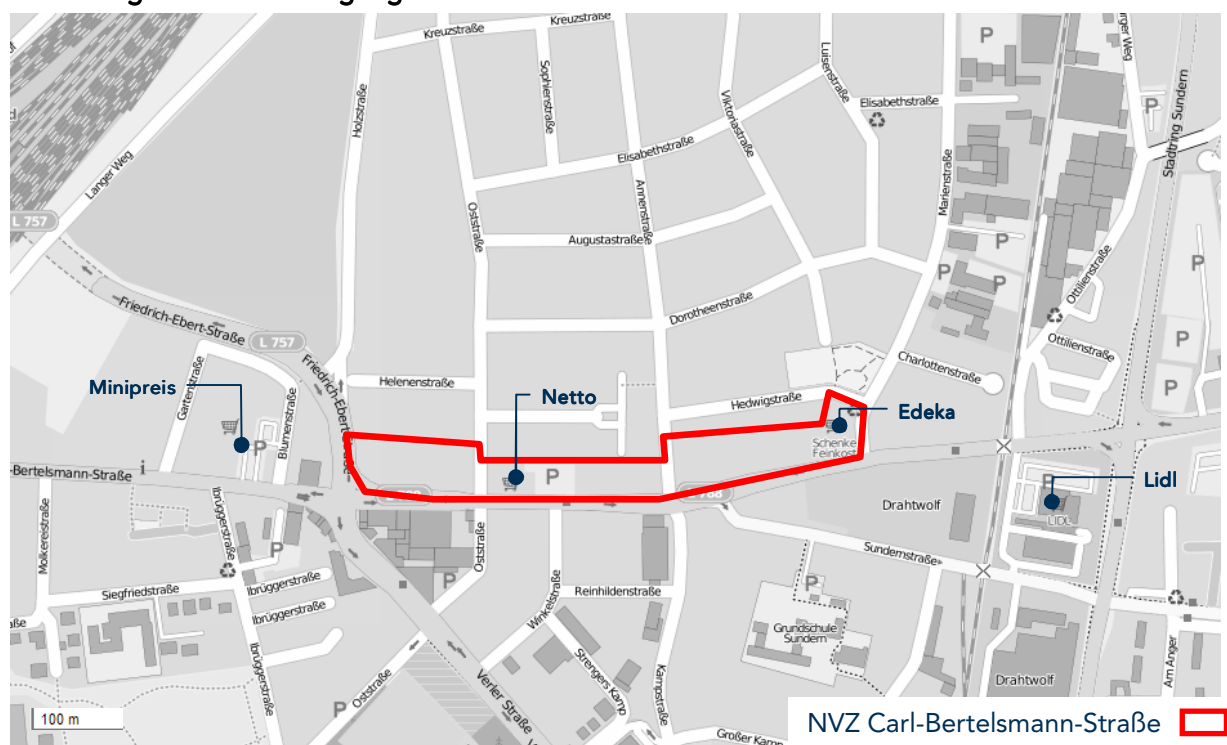
Die Erschließung des Nahversorgungszentrum erfolgt über die Carl-Bertelsmann-Straße (Landesstraße 788), die als Hauptverkehrsachse nach Osten aus dem Innenstadtzentrum herausführt. Außerdem bindet die Landesstraße 757 den Standort gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. An das ÖPNV-Netz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

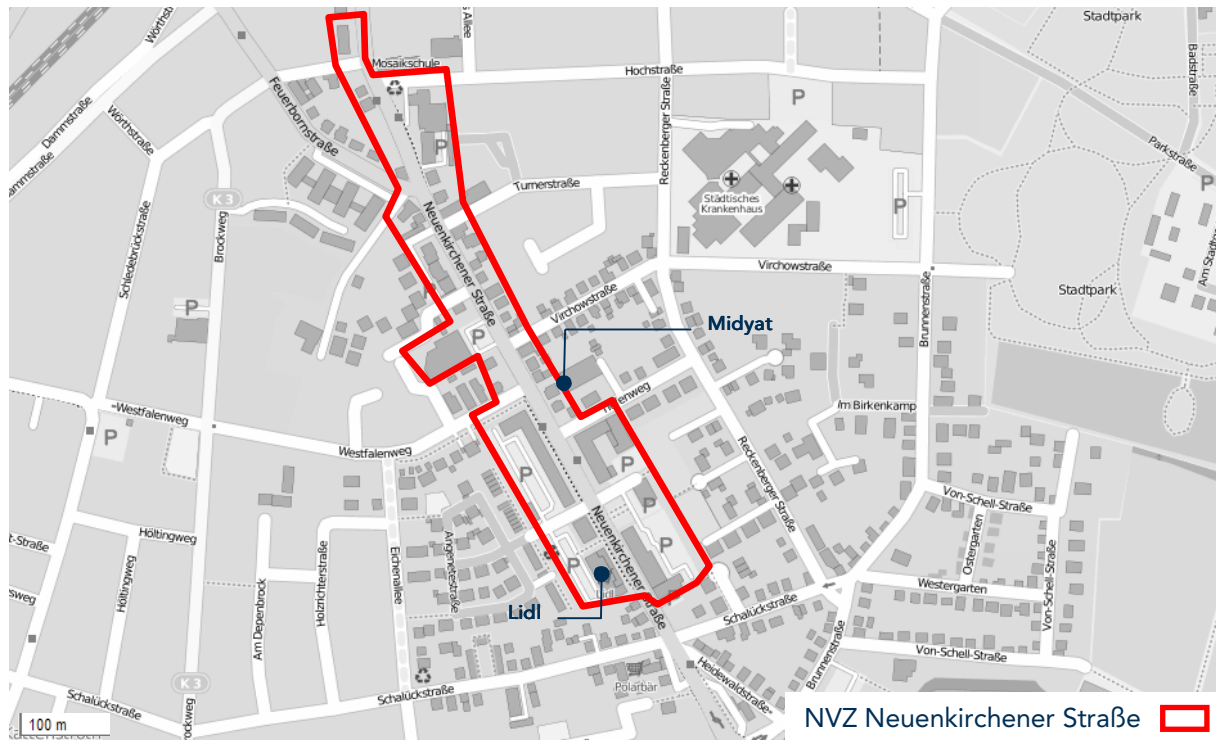
Das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße erstreckt sich, gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, auf beiden Seiten entlang der Neuenkirchener Straße. Im Norden wird das linear ausgeprägte Nahversorgungszentrum durch die Schlederbrückstraße und im Süden durch die Schalückstraße 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 sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des neuen Lebensmittelmarktes überschreitet in einem 600 m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen 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) in Mio. Euro *	Für Untersuchungsraum nicht umverteilungsre- levanter Umsatz des Vorhabens		Für Untersuchungsraum umverteilungs- relevanter Umsatz**
		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

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt"
der Stadt Gütersloh**

gem. § 6 Abs. 5 BauGB

**zur
6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)**

1. Ziel und Inhalt der Bauleitpläne

Für einen Teilbereich südlich des Pavenstädter Weges, westlich der Thomas-Morus-Straße, östlich der Straße "Auf dem Stempel" ist die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Pavenstädt zum Zwecke der Wohnbebauung sowie der Verortung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Nahversorger) und die potentielle Erweiterung und Berücksichtigung von Flächen des Kreishauses bauplanungsrechtlich vorzusehen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Nutzungen zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig gewesen (Bebauungsplan Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“).

Anlass für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Parallelverfahren

- der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und
- der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“

erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C „Nahversorger Pavenstädt“.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst dabei einen Teilbereich für den vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes 180 C „Nahversorger Pavenstädt“.

Mithin sind die dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sachlich wie räumlich weitreichender und umfassender zu betrachten und erfüllen damit den Anspruch an eine Umweltprüfung auf der Ebene des Flächen-nutzungsplanes.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt" wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung verwiesen (Begründung Teil B: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Juni 2013).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist:

Durch den B-Plan Nr. 180 C entstehen für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Versiegelung (Verlust) von ca. 1,3 ha und Veränderung von insgesamt 1,9 ha schutzwürdiger Böden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die, auch unter Berücksichtigung der 0,3 ha großen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsmulden, nicht zu einer Einstufung geringer Erheblichkeit führt. Als weitere Minderungsmaßnahme wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die geplanten Stellplätze im WA-Gebiet und die Fuß-/Radwege in der öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen.

Für die weiteren Schutzgüter werden die nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche zu einem 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 des Regenrückhaltebeckens versickert werden. Durch die weiteren Festsetzungen 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.

Naturschutz

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe 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_012.

Das Aufwertungspotenzial beträgt 3 Wertpunkte, so dass die erforderliche Ersatzflächengröße 295 m² beträgt.

Artenschutz

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 zu untersuchen. Für das Plan- und Untersuchungsgebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag mit Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag (Untersuchungen zu Zauneidechsen), NZO GmbH, Bielefeld-Sennestadt, Juni 2013).

Die Ackerfläche innerhalb des B-Plangebietes stellt für die Bodenbrüter Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn einen potentiellen Lebensraum dar. Für das Rebhuhn sind ferner die Randbereiche zur Versickerungsmulde nördlich des Kreishauses und die Saumstrukturen möglicherweise Teil des Lebensraumes der Art.

Danach sind Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung der sog. Verbotsstatbestände auf der Grundlage des § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan Nr. 180 C "Nahversorger Pavenstädt" festzusetzen.

Immissionsschutz

Bei der Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel als Nahversorger) müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlturme und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Als Immissionsorte sind die nächstliegenden geplanten Wohngebäude relevant.

Hierzu ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 180 C) ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 180 B "Auf dem Stempel", AKUS GmbH, Bielefeld, November 2012).

Dabei wird davon ausgegangen, dass die geplante Öffnungszeit des Marktes den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr umfasst.

Der Markt sowie das geplante Parkhaus werden tagsüber betrieben werden. Geräuschintensive Tätigkeiten finden nachts mit der Abfahrt der Markt-Mitarbeiter und der letzten Kunden nur im verminderten Umfang statt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Markt an der geplanten Stelle im Einklang mit den Schallschutzrechten der gesamten Nachbarschaft betrieben werden kann und die Planung somit vollziehbar ist.

Lichtemissionen im Zusammenhang mit dem Standort des Nahversorgers (Sonstiges Sondergebiet) sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

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 (Wasserver- und -entsorgung).

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Baulandpotenzials des FNP, der „Stadterweiterung West“.

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 C "Nahversorger Pavenstädt" 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.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung für die Ansiedlung eines Nahversorgers/Lebensmittelmarktes im Bereich Pavenstädt ist der vorgesehene Standort aus folgenden Gründen gewählt worden:

- Konzentration der großflächigen neuen Gebäudestrukturen im Bereich der bestehenden Ansiedlung des Kreishauses und des Polizeigebäudes,
- direkte und störungsfreie Erschließung über die Herzebrocker Straße und die Straße Auf dem Stempel,
- Ansiedlung der Verkehr erzeugenden neuen Nutzungen im Bereich derzeit bereits hoch verlärmter Straßen,
- Bündelung der ruhenden Verkehre (Parkplätze des Nahversorgers, der Polizei und des Kreishauses).

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten konnte somit an dieser Stelle entfallen.

Gütersloh, im Oktober 2013