

# **STADT GÜTERSLOH**

**Eingriffsbewertung/-bilanzierung**

**zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3  
„Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“**

**Vorentwurf, November 2017**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Stadt Gütersloh verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung einer kleinflächigen Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts eines Fachgroßhandels für Haustechnikprodukte unmittelbar östlich der B 61 besteht derzeit ein hoher Bedarf an neuen Stellplätzen. Auf der bisherigen südlich des Hauptgebäudes angeordneten Stellplatzanlage kann der stetig wachsende Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund ist das Unternehmen mit einem konkreten Erweiterungskonzept an die Stadt Gütersloh herangetreten. Südlich des Firmengeländes und der bestehenden Stellplatzanlage soll ein weiterer Parkplatz errichtet werden.

Die ca. 0,3 ha große Fläche stellt sich derzeit i. W. als magere Wiese dar, randlich entlang der Zufahrt im Norden stockt eine Gehölzgruppe aus eher jungen Laubgehölzen (i. W. Birken). Entsprechend der gegebenen Biotopstrukturen im Geltungsbereich hat der Fachbereich Umweltschutz bei einer Ortsbesichtigung eine Vielzahl von Schmetterlingsarten sowie einige markante Blütenpflanzen festgestellt, planungsrelevante Arten wurden hingegen nicht kartiert. Der Erweiterungsbereich wird im Westen durch Gärten der anschließenden Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Osten schließen Waldflächen unmittelbar an. Während das Firmengelände im Bebauungsplan Nr. 154 „Gewerbepark B 61 - Osnabrücker Landstraße“ liegt und als Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegt der für die Erweiterung vorgesehene Bereich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“, der das Areal analog zu den anschließenden Flächen als Wald festsetzt. Der betroffene Bereich soll im Bebauungsplan künftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit entsprechenden Pflanzvorgaben insbesondere entlang der westlich gelegenen Gärten festgesetzt werden. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der planungsrechtlichen Absicherung der bedarfsgerechten betrieblichen Erweiterung sowie der Standortsicherung des Unternehmens. Zudem werden damit die örtliche gewerbliche Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur entsprechend gestärkt.

Die geplante Bebauungsstruktur mit einer abweichenden Bauweise und u. a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 C/3 kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z. B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen.

## 2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"<sup>1</sup> und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage. Die Ermittlung des Umfangs der nach dem Bebauungsplan Nr. 230 C/3 versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ). Für das Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 fest, so dass in der Bewertung der Maximalversiegelungsgrad gemäß § 19(4) BauNVO angenommen wird.

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden werden als Ausgangszustand für die überplante Fläche zwei Biotoptypen zugrunde gelegt, einerseits der in der Örtlichkeit tatsächlich vorkommende Biotoptyp „Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide“ (Code 3.5) und andererseits der gemäß geltendem Bebauungsplan festgesetzte Biotoptyp „Wald“ (hier Code 6.2 mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen  $50 < 70$  %). Beide haben einen Grundwert A von 5.

#### **Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:**

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (s. Darstellung A. Ausgangszustand): die Darstellung beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (s. Darstellung B. Planung): die Darstellung erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C)** Ermittlung der **Bilanz der Eingriffe**: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da die überplanten Flächen bisher i. W. eine magere Wiese in der Örtlichkeit darstellen und darüber hinaus nur ein jüngerer Gehölzbestand teilweise betroffen ist (s. Darstellung A. Ausgangszustand). Eine gesetzliche Unterschützstellung liegt nicht vor.

Gütersloh, im November 2017

Der Bürgermeister  
I. A.

Dr. Zirbel  
Fachbereichsleiter

# Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3

Ausgangszustand

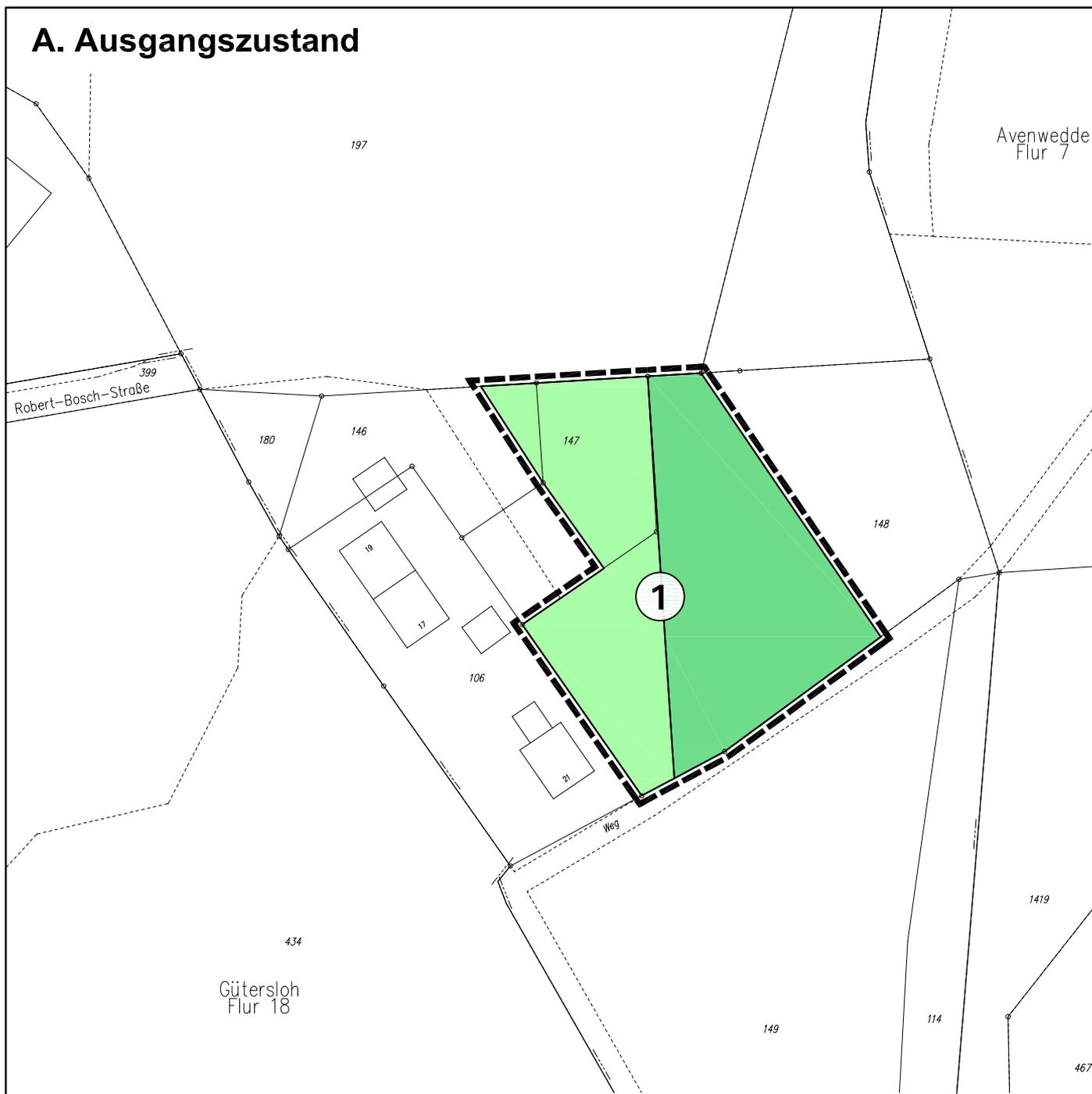
Flächengröße



Artenreiche Magerwiese / Wald gemäß Ursprungsplan

2.666 m<sup>2</sup>

## A. Ausgangszustand



# Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3

Zustand Planung

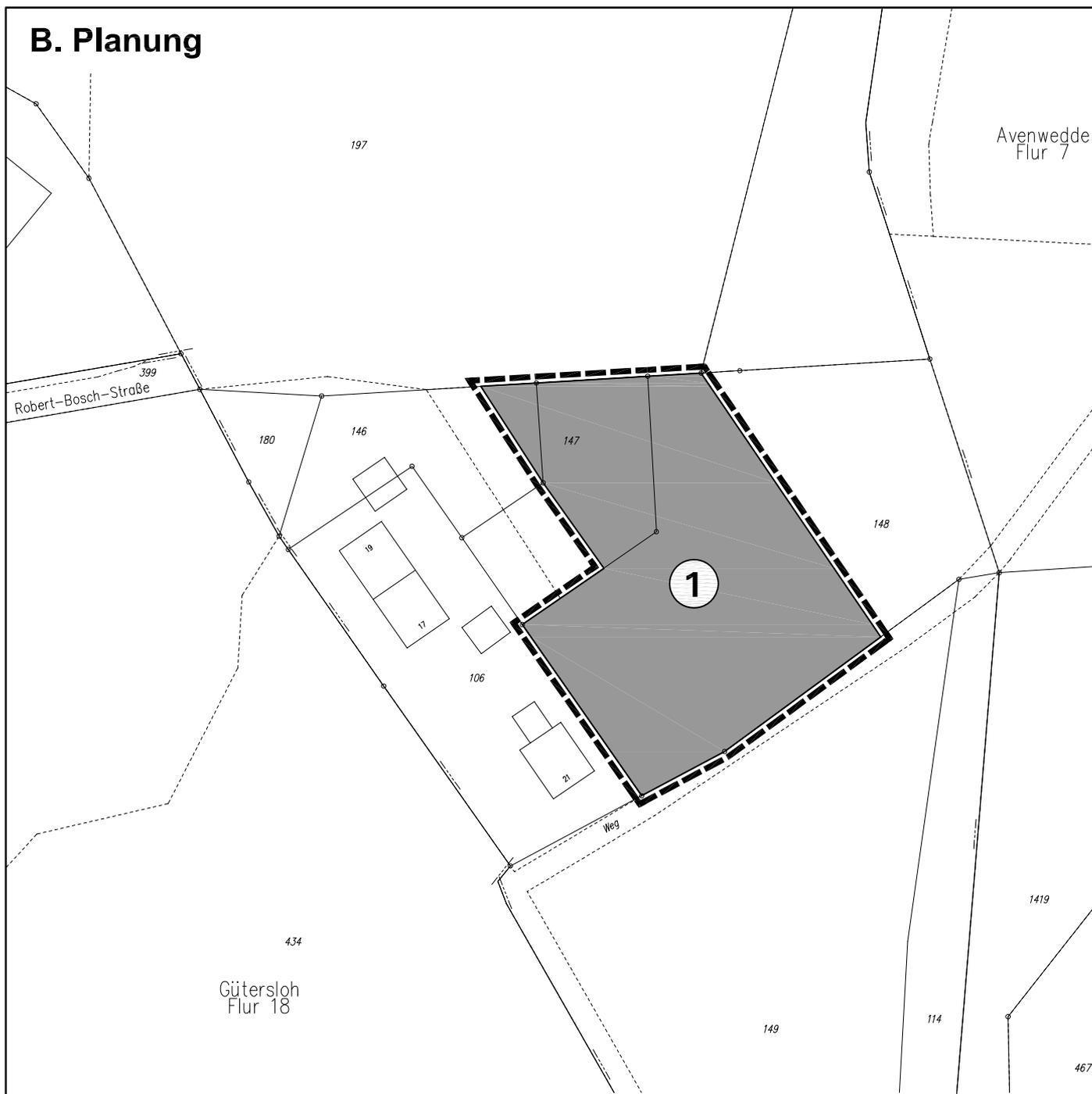
Flächengröße

①

geplantes Gewerbe

2.666 m<sup>2</sup>

## B. Planung



## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3 "Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße"

Planungsstand: Vorentwurf, November 2017

### Gewerbegebiet, Flächen zum Anpflanzen

#### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
<b>Flächen im Plangebiet</b>							
Gewerbegebiet							
1	3.5/6.2	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide/Wald gemäß Ursprungsplan	2.666	5,0	1,0	5,0	13.330
<b>Externe Ausgleichsfläche</b>							
2	3.1	Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Niehorst, Flur 5, Flurstück Nr. 71/1 tw. (Acker)	3.066	2,0	1,00	2,0	6.132
<b>Summe</b>			<b>5.732</b>	<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>19.462</b>

#### B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
<b>Flächen im Plangebiet</b>							
Gewerbegebiet							
1		Geplantes Gewerbe mit GRZ 0,8	<b>(2.666)</b>				
	1.1	Versiegelte Flächen	2.133	0,0	1,0	0,0	0
	4.3	Grünflächen im Gewerbegebiet (inklusive Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen)	533	2,0	1,0	2,0	1.066
<b>Externe Ausgleichsfläche</b>							
2	6.4	Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Niehorst, Flur 5, Flurstück Nr. 71/1 tw. (Neuaufforstung)	3.066	6,0	1,00	6,0	18.395
<b>Summe</b>			<b>5.732</b>	<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>19.462</b>

<b>Gesamtbilanz A - B =</b>	<b>19.462</b>	<b>-19.462</b>	<b>=</b>	<b>0</b>
-----------------------------	---------------	----------------	----------	----------

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu **100% ausgeglichen.**

\*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwerts liegt bei 10,0.

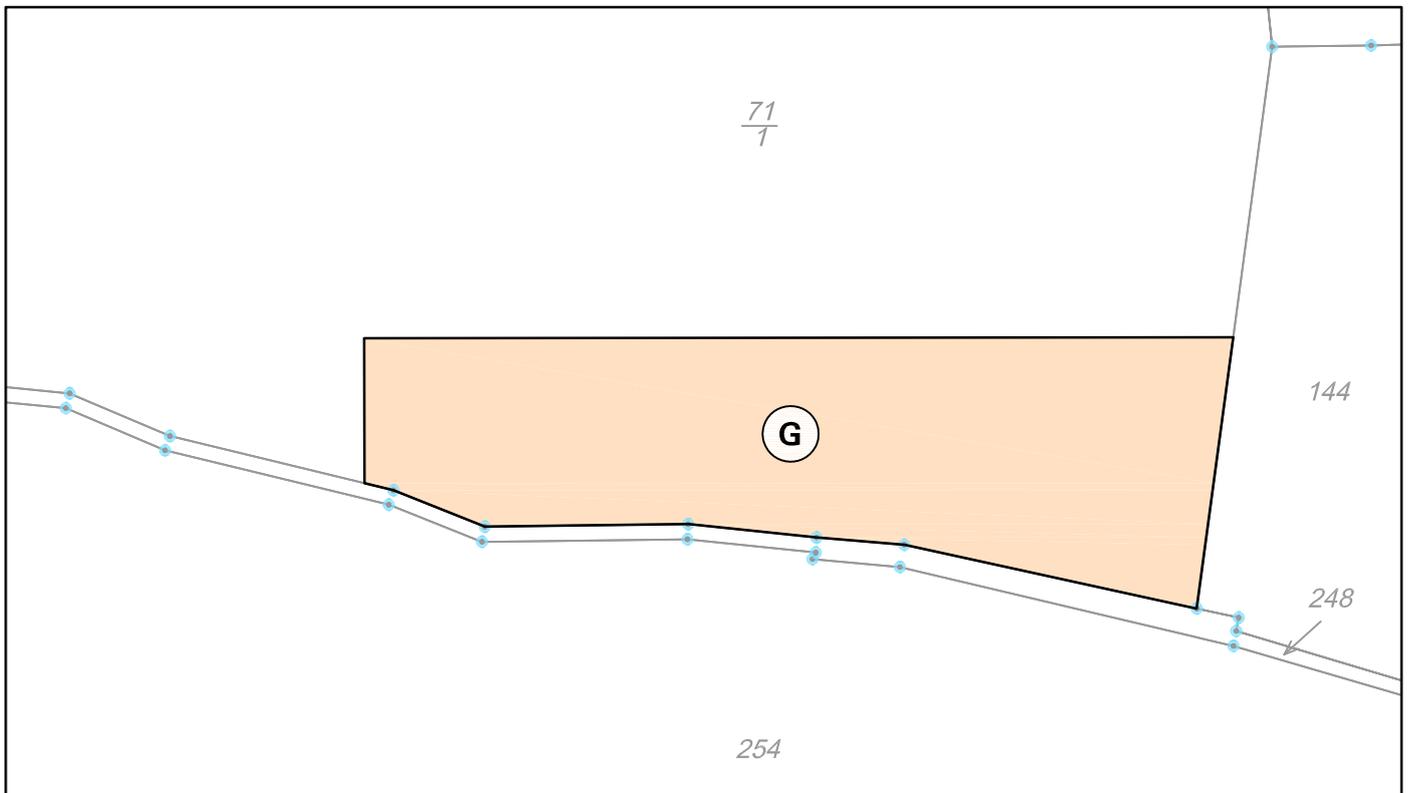
Hinweis:

Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte z. T. von den rechnerischen Werten abweichen.

# Ausgleichsfläche

(Größe: 3.066 m<sup>2</sup>)

## A. Ausgangszustand: Acker



## B. Planung: Wald

