

STADT GÜTERSLOH:

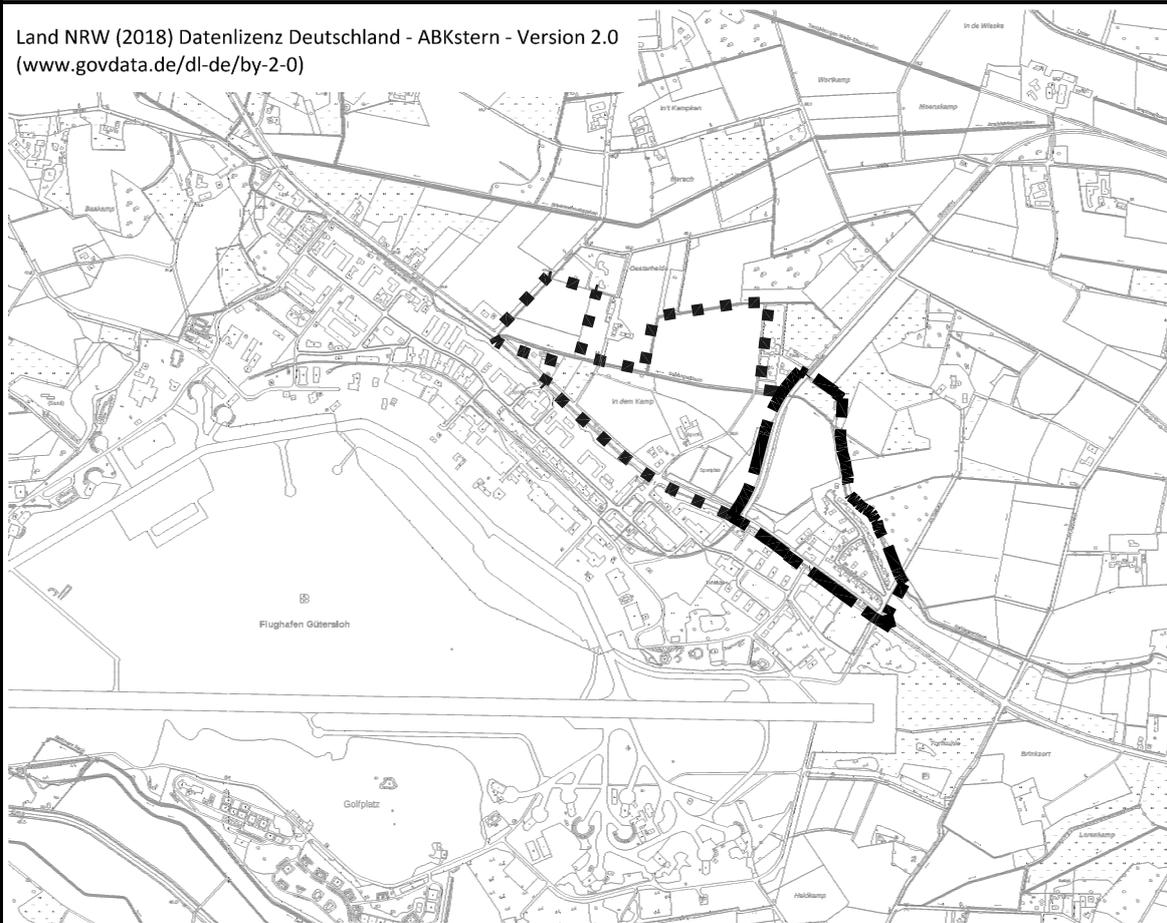
BEBAUUNGSPLAN NR. 400

„Gewerbepark Konversion Flugplatz“

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz – Teilbereich Nord

Blatt 1: Städtebauliche Rahmenplanung Teilbereich Nord

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - ABKstern - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Übersichtskarte: 1:20.000

Maßstab: 1:2.000

Planformat: 110 cm x 90 cm



0

100

200 m

Bearbeitung:

Stadt Gütersloh, FB Stadtplanung und Bauordnung
Berliner Straße 70, 33330 Gütersloh

Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH
Berliner Straße 260, 33330 Gütersloh

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Planungsstand:

Vorentwurf für die Beteiligungsschritte
gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

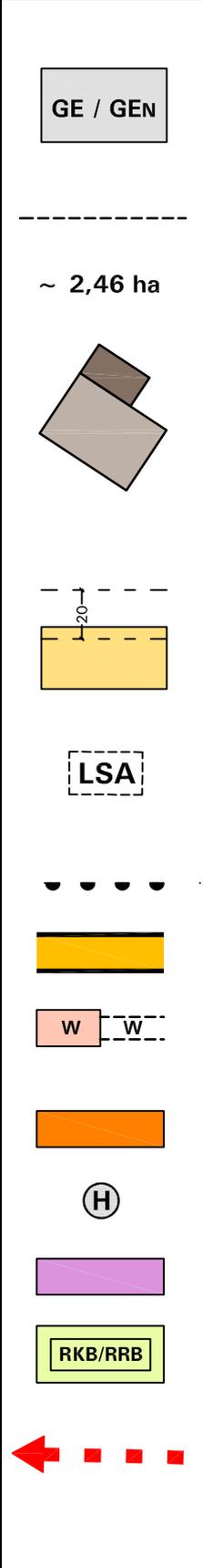
Januar 2021

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Ti, Lo



Zeichenerklärung zur städtebaulichen Rahmenplanung (Plandarstellung ohne Festsetzungscharakter)

| | |
|--|--|
|  | <p><u>Gewerbegebiet</u></p> <p>Geplantes Gewerbegebiet GE und GE_N (= Gewerbe mit Nutzungseinschränkungen)</p> <p>Parzellierungsvorschläge für die geplanten Baugrundstücke mit Grundstücksgrenzen (Flächengrößen variabel!)</p> <p>Mögliche Grundstücksgrößen in Hektar, gerundet</p> <p>Geplante Gebäude und mögliche Grundstücksorganisation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Büro-/Verwaltung und - Produktions-/Logistikgebäude <p><u>Verkehrsflächen, Erschließungs-, Infrastruktur- und Versorgungsanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Marienfelder Straße (B 513) und tlw. anschließende Straßen (Bestand) mit Anbauverbotszone 20 m-Streifen entlang B 513 (vorläufige Lage, Fahrbahnrand gemäß Luftbild), Knotenpunktausbau und Einbezug Anbauverbotszone in Abstimmung mit Straßen.NRW prüfen - Lichtsignalanlage (Bestand/Planung), notwendige Anpassungen in Kombination mit Knotenpunktausbau in Abstimmung mit Straßen.NRW prüfen - Zufahrt-/Anschlussverbote entlang der B 513 - Planstraßen (Querschnitte im weiteren Verfahren abstimmen) - Wirtschaftswege (Bestand/Planung – schematische Darstellung, Detailplanung im weiteren Verfahren erarbeiten) - Fuß-/Radweg und Leitungstrasse für Infrastrukturmaßnahmen (Planung, Querschnitt im weiteren Verfahren abstimmen) - Bushaltestellen im Bereich B 513 (Bestand) - Anschlussgleis zur Bahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) (Bestand), südlich der B 513 ggf. mit neuer Trassenlage - Regenwasserklär-/Regenwasserrückhaltebecken (Planung) - Leitungstrasse (Planung, Breite mind. 5,0 m) für Infrastrukturmaßnahmen sichern, u. a. Abführung Niederschlagswasser in angrenzendes RKB/RRB (vorläufige schematische Lage, Einbezug Anbauverbotszone in Abstimmung mit Straßen NRW prüfen) |
|--|--|

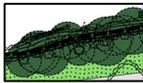
Wald, Grünflächen, Eingrünung, Bäume



- Waldflächen innerhalb des Plangebiets (Bestand), mit Sicherung Kronentraufbereich und Unterhaltungsweg, ggf. mit Artenschutzmaßnahmen und Waldrandgestaltung



- Maßnahmen- und Wasserflächen zur Sicherung und naturnahen Verlegung des Welplagebachs einschl. Retentionsausgleich nördlich des bestehenden Bachlaufs (Planung)



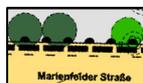
- Gewässerentwicklungskorridor (Breite mind. 20,0 m) entlang Welplagebach inkl. Anpflanzung Ufergehölze entlang Bestandsgewässer (Planung)



- Gebietseingrünung (Breite mind. 6,0 m) inkl. Anpflanzung mehrreihiger standortgerechter Laubhecken in Abstimmung mit notwendigen Leitungstrassen (Planung)



- Maßnahmenflächen zur Gliederung des Plangebiets und Sicherung sowie naturnahen Entwicklung des Baum-/Gehölzbestands beidseits des Nottebrockswegs (Planung)



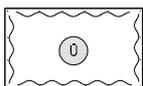
- Sicherung und Entwicklung Baumbestand entlang bestehender „Ränder“ (Straßen, Bahntrasse, Welplagebach) (neue Baumstandorte = schematisierte Darstellung!)



- Sicherung Baum-/Gehölzbestand im Kernbereich des östlichen Plangebiets und Ergänzung Richtung Welplagebach zur Gliederung des Plangebiets sowie Verbindung bestehender Biotopstrukturen

Hinweis bez. Baum-/Gehölzbestand: Der genaue Umfang des Erhalts wird im Vorfeld der Entwurfsberatung festgelegt. Die ggf. notwendige Ergänzung der aktuellen Bestandserfassung/Einmessung ist im weiteren Verfahren vorzunehmen.

Katasteramtliche und sonstige Plandarstellungen



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Welplagebachs

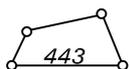
Hinweis: Bei baulicher Inanspruchnahme des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist ein Antrag auf ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und vorliegend die Genehmigung für die Verlegung von Teilen des Gewässers erforderlich. Die entsprechenden Planungen und Abstimmungen erfolgen in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren



Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh (LSG-3914-001)



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen, Flurstücksnummer



Vorhandene Flur- und Gemeindegrenzen



Fotostandorte



Geltungsbereich städtebauliche Rahmenplanung nördlich der B 513



