



Städtebauliche Entwicklungsplanung "Pavenstädt"



März 2011

Inhalt

1.	Einleitung	
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Untersuchungsgebiet	3
2.	Bestandsanalyse	
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.1.1	Flächennutzungsplan	5
2.1.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
2.1.3	Standort Nahversorger	6
2.2	Verkehrliche Erschließung	7
2.3	Nutzungen	9
2.4	Topografische Situation	10
3.	Entwicklungsplanung	
3.1	Konzeption	12
3.1.1	Städtebaulicher Entwicklungsplan	12
3.1.2	Fokusbereiche	15
3.1.3	Bürgerbeteiligung / politische Beschlüsse / weiteres Vorgehen	18
3.2	Projektdateien	19
3.3	Vorkonzepte	20
3.3.1	Vorstudien	20
3.3.2	Vorentwurf	21

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

- die Findung eines Standortes im Plangebiet für den SB-Markt, der in der Sitzung des Planungsausschusses vom 12.06.2008 beschlossen wurde,
- die städtebauliche Neuordnung im Eingangsbereich der Heilig-Geist-Kirche,
- die Entwicklung einer Lösung zur Wohnbauentwicklung entsprechend des seit dem 23.10.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020),
- die Schaffung von Angeboten unterschiedlicher Wohnformen,
- die Darstellung aufeinander folgender Entwicklungsabschnitte,
- die Arrondierung des Fuß- und Radwegenetzes,
- die Verknüpfung / Vernetzung der vorhandenen und der geplanten Grünstrukturen,
- die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen.



Planungsgebiet im Luftbild

1.2 Untersuchungsgebiet

Das ca. 43 ha große Untersuchungsgebiet liegt in der Gemarkung Pavenstädt. Es wird im Norden räumlich begrenzt durch die im Flächennutzungsplan dargestellte nördliche Kante der Wohnbauflächen (inkl. des "Gartenhofes") und der Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten) - im Osten durch die

Bebauung der Ostseite der Thomas-Morus-Straße - im Süden durch die Herzebrocker Straße - und im Westen durch den kath. Friedhof und den östlichen Siedlungsbereich Pavenstädter Weg / Ostermannsweg.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden zurzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Pavenstädter Weges befindet sich eine Grundschule sowie der "Gartenhof". Der östliche Bereich wird von der Heilig-Geist-Kirche geprägt, die vom Landschaftsraum aus gesehen und von der Herzebrocker Straße kommend eine starke städtebauliche Wirkung (städtebauliche Dominante) entfaltet.

Der südöstliche Bereich wird von der Großkörnigkeit und der horizontalen Gliederung der dreigeschossigen Baukörper des Kreishauses und der Polizei bestimmt.

Der westliche Bereich mit einem zentralen Gehöft (keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, nur Wohnen mit Freizeitpferdehaltung) grenzt im Norden an den Siedlungsrand und bildet im Süden den Übergang zum Landschaftsraum bzw. zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

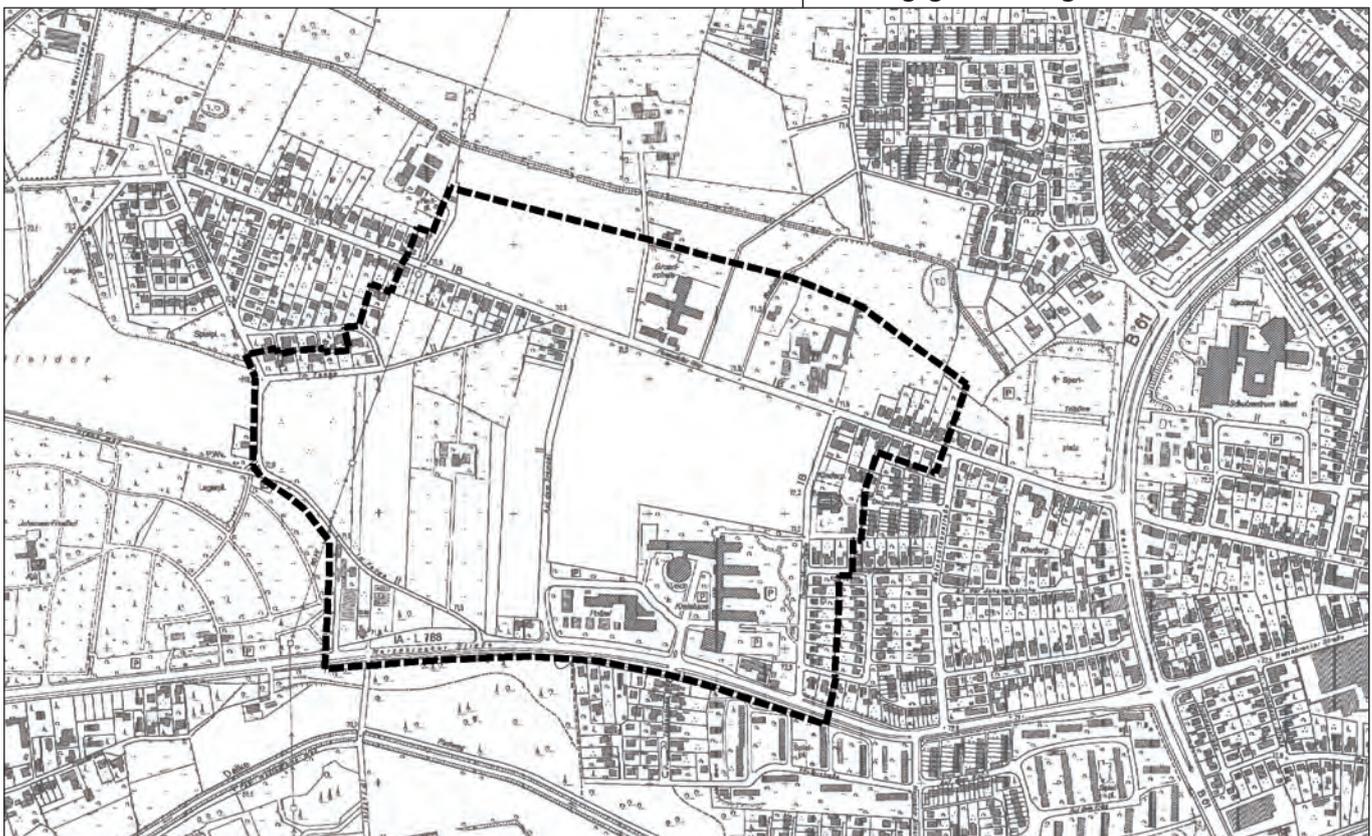


Fotostandort: Auf dem Stempel
Blick auf das Plangebiet nach Osten
in der Bildmitte die Heilig-Geist-Kirche
rechts das Kreishaus



Fotostandort: Auf dem Stempel
Blick auf das Plangebiet nach Westen
in der Bildmitte das Gehöft
rechts davon ein Mast der 110-kV-Leitung

Planungsgebiet - Lage in der Stadt



2 Bestandsanalyse

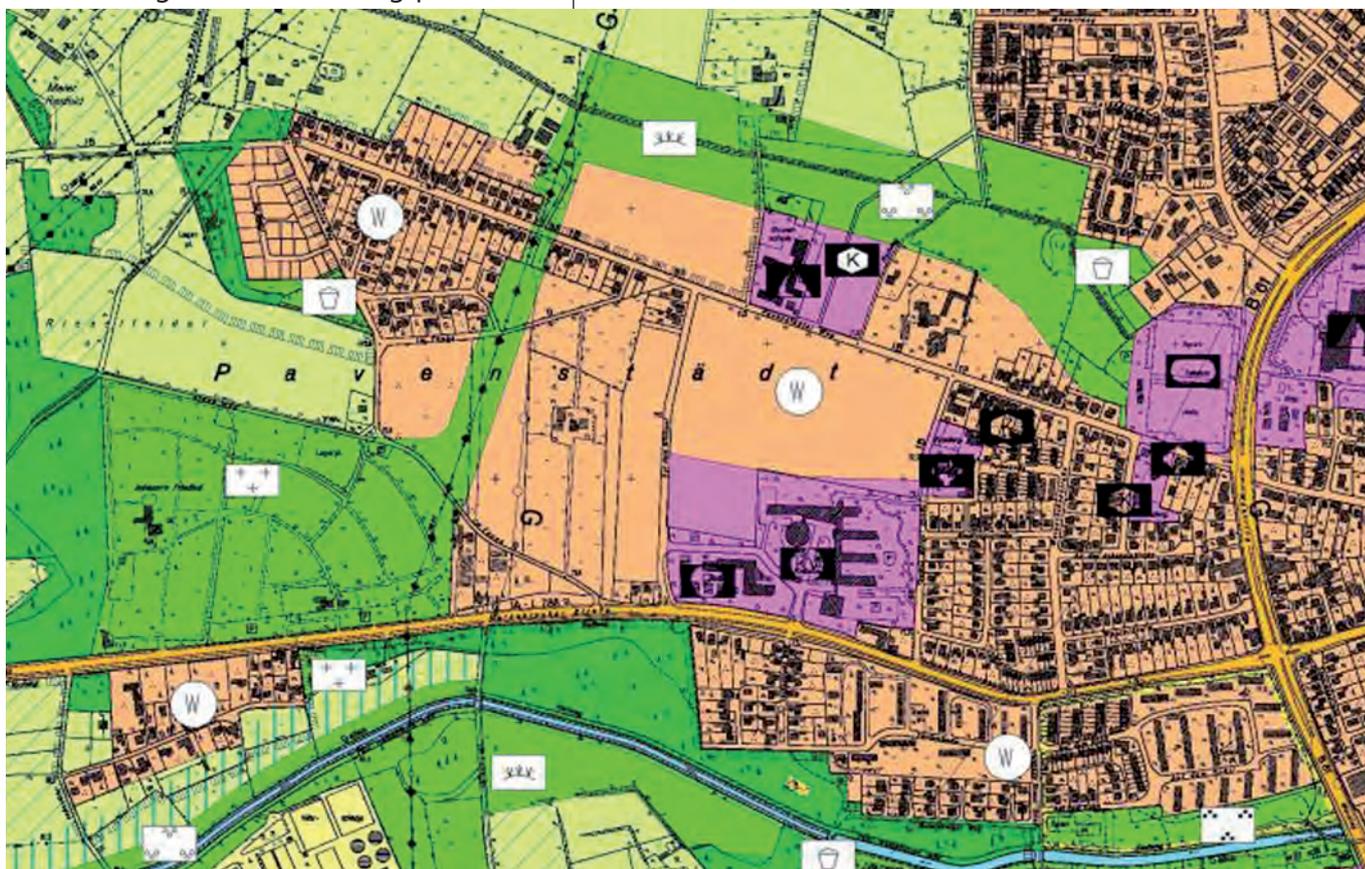
2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Flächennutzungsplan

Im seit dem 23.10.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh sind für das Plangebiet neue Wohnbauflächen östlich und westlich der Straße Auf dem Stempel und nördlich des Pavenstädter Weges festgesetzt.

Gemeinbedarfsflächen sind vorgesehen: nördlich des Pavenstädter Weges (vorh. Grundschule und geplante Kindertagesstätte), nördlich der Herzebrocker Straße zwischen den Straßen "Thomas-Morus-Straße" und "Auf dem Stempel"

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



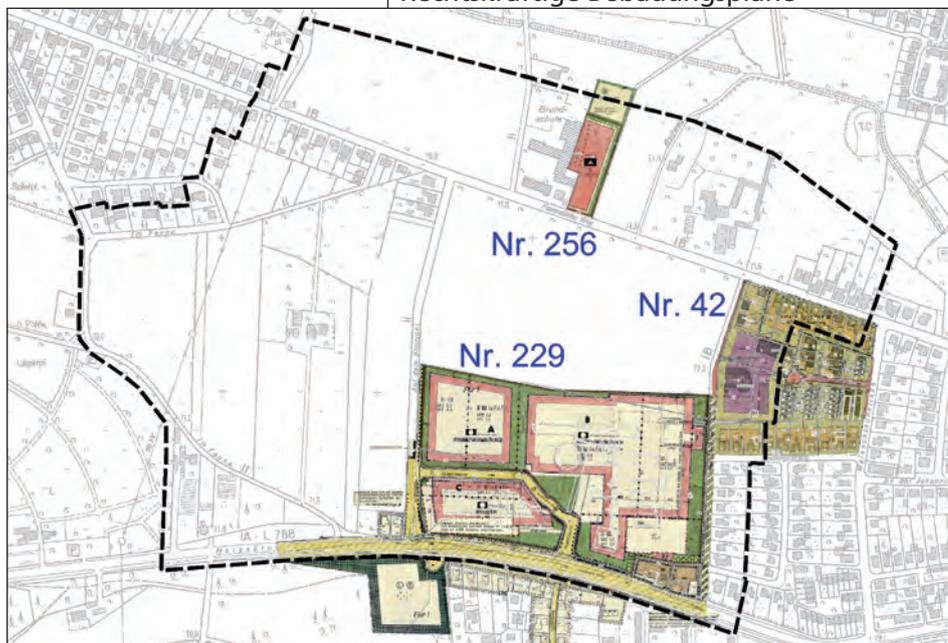
(Kreishaus, Polizei) und östlich der Thomas-Morus-Straße der Bereich der Heilig-Geist-Kirche und des vorhandenen Kindergartens.

Eine Grünvernetzung über den Korridor der 110 kV Hochspannungsleitung zwischen Friedhof und den Grünflächen entlang der Dalke und dem nördlich gelegenen Landschaftsraum ist ebenfalls dargestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne 2.1.2

Die im Plangebiet vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungspläne (siehe Übersicht) werden bei Bedarf in Teilbereichen der städtebaulichen Entwicklungsplanung im Rahmen der späteren Bauleitplanung angepasst.

Rechtskräftige Bebauungspläne

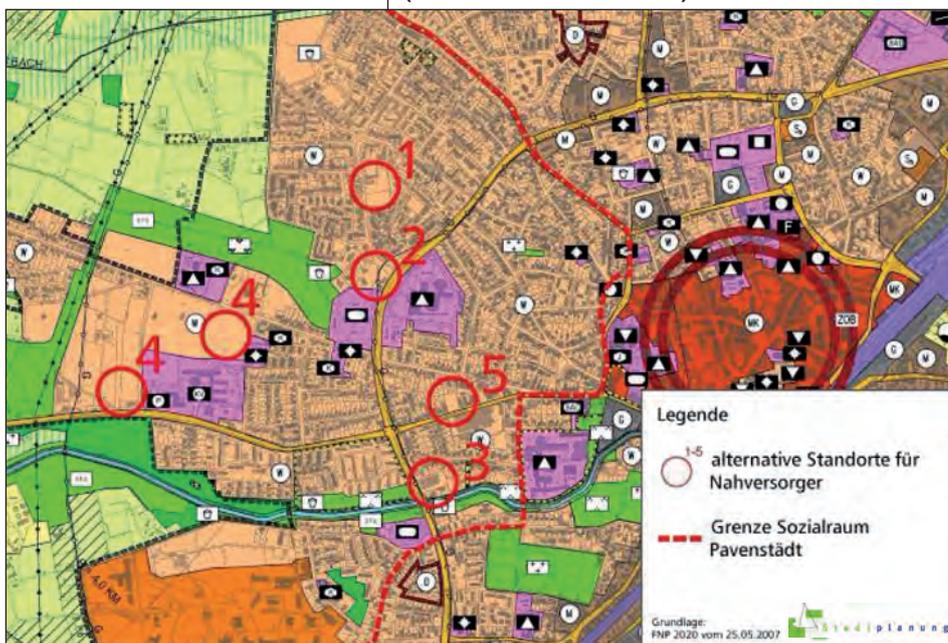


Standort Nahversorger 2.1.3

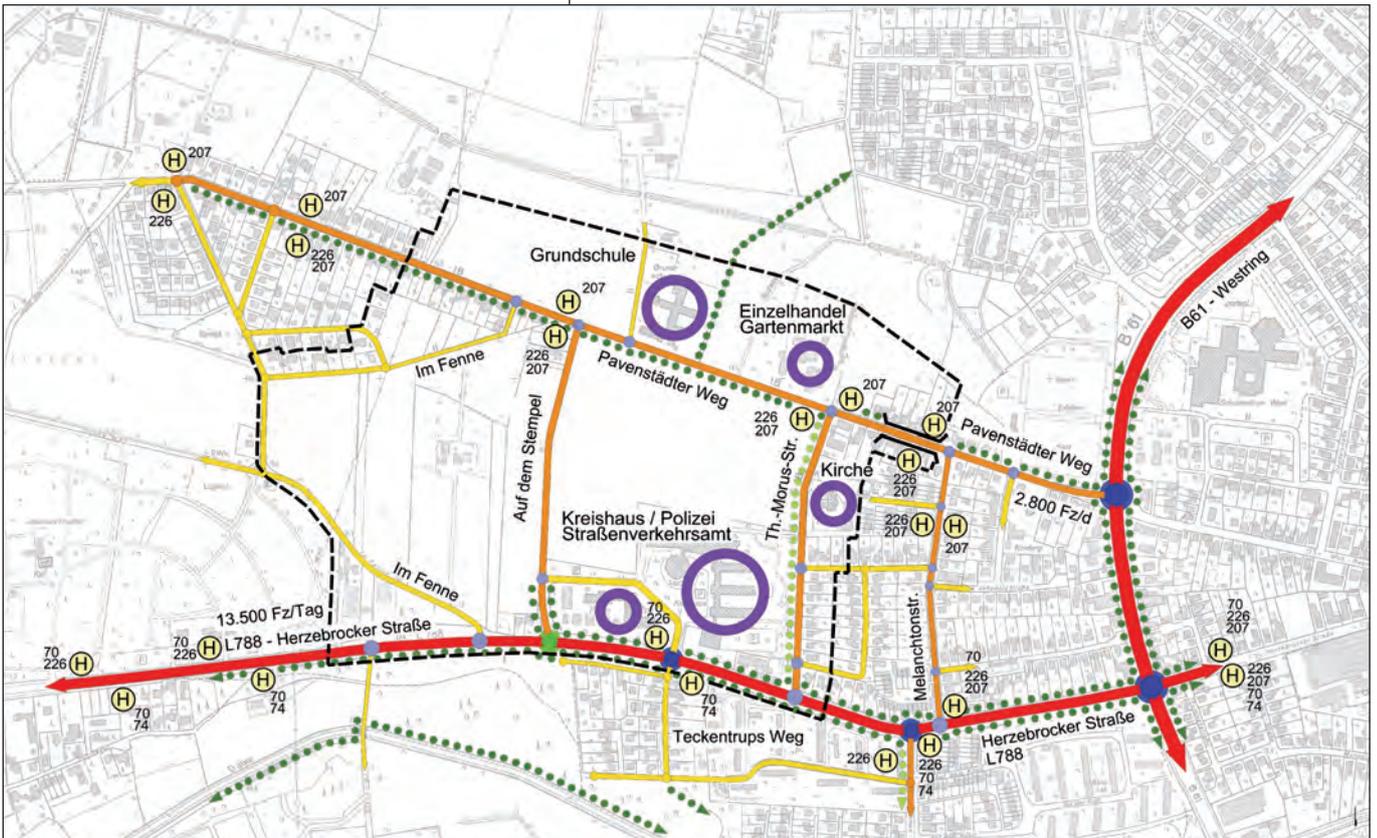
In der Sitzung des Planungsausschusses vom 12.06.2008 wurde die vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh erarbeitete Standortuntersuchung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Pavenstädt vorgestellt und besprochen.

Laut Beschluss vom 12.06.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, die in der Übersichtskarte mit "4" bezeichneten Standortvarianten im Rahmen der hier vorliegenden Entwicklungsplanung "Pavenstädt" zu prüfen.

Alternative Standorte für den Nahversorger (Abb.: Stadt Gütersloh)



2.2 Verkehrliche Erschließung



Verkehrliche Erschließung

-  Erschließungsstraße
-  Sammelstraße
-  innerörtliche Hauptverkehrsstraße
-  Radwegverbindung, separat
-  Radwegverbindung, begleitend
-  Knotenpunkt mit Ampel
-  Knotenpunkt ohne Ampel
-  Knotenpunkt ohne Ampel ausgebaut
-  Nutzungen mit bes. Zielverkehren
-  Einengung Verkehrsfläche (ca.9,0m)
-  Planungsgebiet

Pavenstädter Weg

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

Thomas-Morus-Straße

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

Auf dem Stempel

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



Einmündung
Herzebrocker Straße / Auf dem Stempel



Auf dem Stempel
Blick nach Norden



Thomas-Morus-Straße
Blick nach Norden



Pavenstädter Weg / Melanchthonstraße
Richtung Westen

Topografische Situation 2.4



Topografische Situation

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

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

	öffentliche Grünflächen
	Grünland / Acker / Weide
	Gewässer
	stark raumwirksame Gehölzstrukturen / Wald / Gehöfteingrünungen / Baumreihen
	Gehölzstrukturen mit geringerer Raumwirkung
	Hochspannungsleitung - 110 kV
	bebaute Siedlungsfläche / Verkehrsfläche
	Raumkanten / raumwirksamer Baukörper
	großkörnige Bebauung
	prägnanter Solitärbau mit Fernwirkung
	Sichtbeziehung zum Solitär

Blick von Westen
auf die Heilig-Geist-Kirche



Blick von Nordwesten
auf das Kreishaus und die Polizeiwache



Hofstelle im Plangebiet
Blick von Nordosten



Baumreihe und Fußweg
am Pavenstädter Weg
Blick von Westen



Entwicklungsplanung 3

Konzeption 3.1

Städtebaulicher Entwicklungsplan 3.1.1



Städtebaulicher Entwicklungsplan im städtebaulichen Umfeld

Idee

Eine wesentliche Gestaltungsidee des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die Schaffung einer zentralen trapezförmigen Grünfläche. Diese erlaubt die Blickbeziehung zwischen Heilig-Geist-Kirche im Osten und der freien Landschaft im Westen und verknüpft die vorhandenen mit den geplanten Grünstrukturen im Planungsraum. Hierdurch wird eine stärkere Verknüpfung der Grünstrukturen erreicht und der Landschaftsraum kann deutlicher in den Siedlungsraum einbezogen werden.

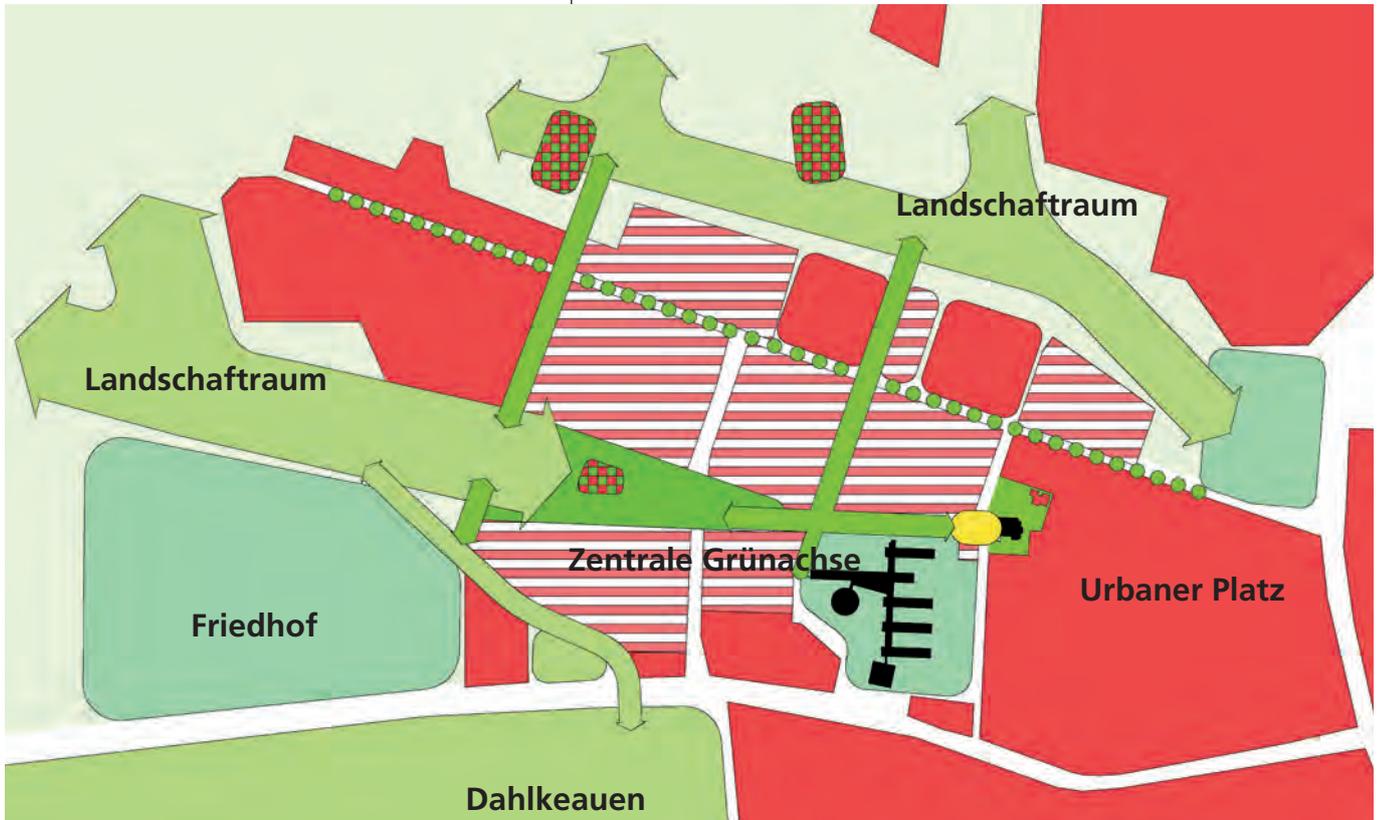
Zentrale Grünfläche

- sowohl trennendes wie auch verbindendes Element zwischen den Großstrukturen des Kreishauses und der Polizei sowie der im Norden angrenzenden neuen Wohnbebauung,
- Blickachse zur und von der Heilig-Geist-Kirche in die freie Landschaft,
- bauliche Verdichtung bzw. Konzentration im Osten und Öffnung zum Siedlungsrand bzw. Landschaftsraum im Westen,
- Verknüpfung der vorhandenen mit den geplanten Grünstrukturen,
- Angebote für Spielplätze, Begegnungsflächen mit Aufenthaltsqualität, die der Kommunikation dienen,

	vorh. Bebauung mit privater Freifläche
	gepl. Bebauung mit privater Freifläche
	öff. Erschließung mit Fußwegen / Begleitgrün
	öff. Grünfläche mit Wegen
	Retentionsflächen
	öff. Platzraum

- Flächen für Regenrückhaltung,
- Einbindung und Neuordnung der vorhandenen Hofstelle.

Siedlungsentwicklung und Grünvernetzung



	vorh. Siedlungsbereich
	Siedlungserweiterung
	Bebauung innerhalb einer öff. Grünfläche
	im Landschaftsraum eingelagerte Bebauung
	Landschaftsraum
	Grünverbindungen Grünräume
	Grünanlagen

Fahrrerschließung

- Die Straße Auf dem Stempel bildet die Haupteerschließung für das neue Wohnquartier,
- der Pavenstädter Weg sowie die Thomas-Morus-Straße ergänzen die äußere Erschließung,
- die primäre innere Erschließung erfolgt nördlich und südlich der Wohnbebauung, die der zentralen Grünfläche zugeordnet ist und deren räumliche Fassung bildet,
- die einzelnen Quartiere erhalten eine Schleifen- bzw. Sticherschließung, die an die geplanten und vorhandenen Straßen anknüpfen.

Fuß- und Radwege

Der zwischen der Grundschule und dem Gartenmarkt verlaufende Fuß- und Radweg, der die einzige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem nordöstlichen Siedlungsbereich in Richtung Grenzweg bildet (s. auch: 2.2, S. 7), wird nach Süden innerhalb einer Grünzone in Richtung Nahversorger verlängert und mit dem übrigen Fuß- und Radwegenetz verknüpft.

Bebauung / Nutzungen

Bei der neuen Bebauung handelt es sich hauptsächlich um zweigeschossige Wohngebäude, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen:



Städtebaulicher Entwicklungsplan

- Schaffung von Angeboten für barrierefreies Service- und Mehrgenerationenwohnen um einen öffentlichen Platz gruppiert im Bereich der Heilig-Geist-Kirche,
- Angebote für Einfamilienhäuser in kompakter Bauweise nördlich der zentralen Grünfläche und in den übrigen Bereichen als Einzel- und Doppelhausbebauung,
- ergänzend werden Baumöglichkeiten für privaten wie auch öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau nördlich und westlich des neuen Nahversorgers (westlich des Kreishauses und nördlich der Polizei gelegen) vorgesehen.

Die städtebauliche Struktur erlaubt unterschiedliche Grundstücksgrößen wie z.B. für Einzelhausbebauung von ca. 400 qm bis ca. 850 qm am Siedlungsrand.

Erweiterung Kreishaus

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt der Entwicklungsplan eine Erweiterungsmöglichkeit des Kreishauses im Norden.

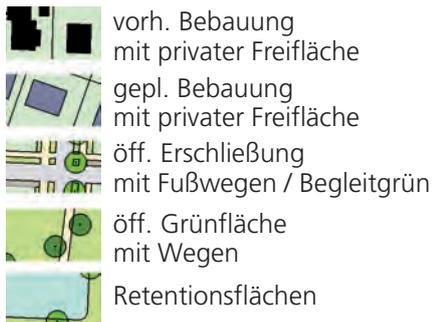
Standort Kita

Wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, ist nördlich des Pavenstädter Weges zwischen der Grundschule und dem Gartenhof ein Kita-Standort vorgesehen. Der Bedarf einer solchen Einrichtung ist vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zur gegebenen Zeit zu prüfen.

3.1.2 Fokusbereiche

Nahversorger

Nach einer Untersuchung von fünf potenziellen Standorten im Plangebiet (1. Bereich Pavenstädter Weg / Thomas-Morus-Straße, 2. Bereich Pavenstädter Weg / Auf dem Stempel, 3. Bereich nördlich des Pavenstädter Weges zwischen der Grundschule und dem Gartenhof, 4. Bereich westlich des südlichen Abschnittes Auf dem Stempel und 5. Bereich nördlich der Polizei an der Straße Auf dem Stempel (s. auch: 3.3.1, S. 20) wird im vorliegenden Entwicklungsplan aus folgenden Gründen die Fläche Nr. 5 vorgeschlagen:



- 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 mit ca. 70 Stpl. und der Polizei mit ca. 60 Stpl. / Neuordnung in gleicher Anzahl wie vorhanden) unter Erhalt der direkten Zuordnung sowie der Anlieferungsgebiete für den Nahversorger und das Kreishaus.

Fokusbereich Nahversorger



Die für den Nahversorger vorgesehene Grundstücksfläche beträgt ca. 6.000 qm. Das Gebäude beinhaltet ca. 2.000 qm Bruttogeschossfläche in einer Ebene. Die hier überplante Fläche muss nicht mehr für das Finanzamt, das bereits an einer anderen Stelle realisiert wurde, vorgehalten werden. Der Flächennutzungsplan wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan sind entsprechend der neuen Planung zu ändern.

Hochbauliche Belange

Vor dem Hintergrund der herausragenden Architektur des Kreishauses und der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Standortes als Bindeglied zwischen den Nutzungen des Kreishauses, der Polizei und der neuen Wohnnutzung soll das Gebäude des Nahversorgers und die dazugehörigen Freianlagen der städtebaulichen Situation gerecht werden und eine hochwertige zeitgenössische Architektur, die sich aus den spezifischen örtlichen Gegebenheiten und Randbedingungen entwickelt, erhalten.

Im Zusammenhang mit der anspruchsvollen Gestaltung der Außenflächen des Kreishauses (offene Parklandschaft) und im Sinne einer Qualitätssicherung soll die Freianlagengestaltung von einem Freiflächenplan begleitet werden.

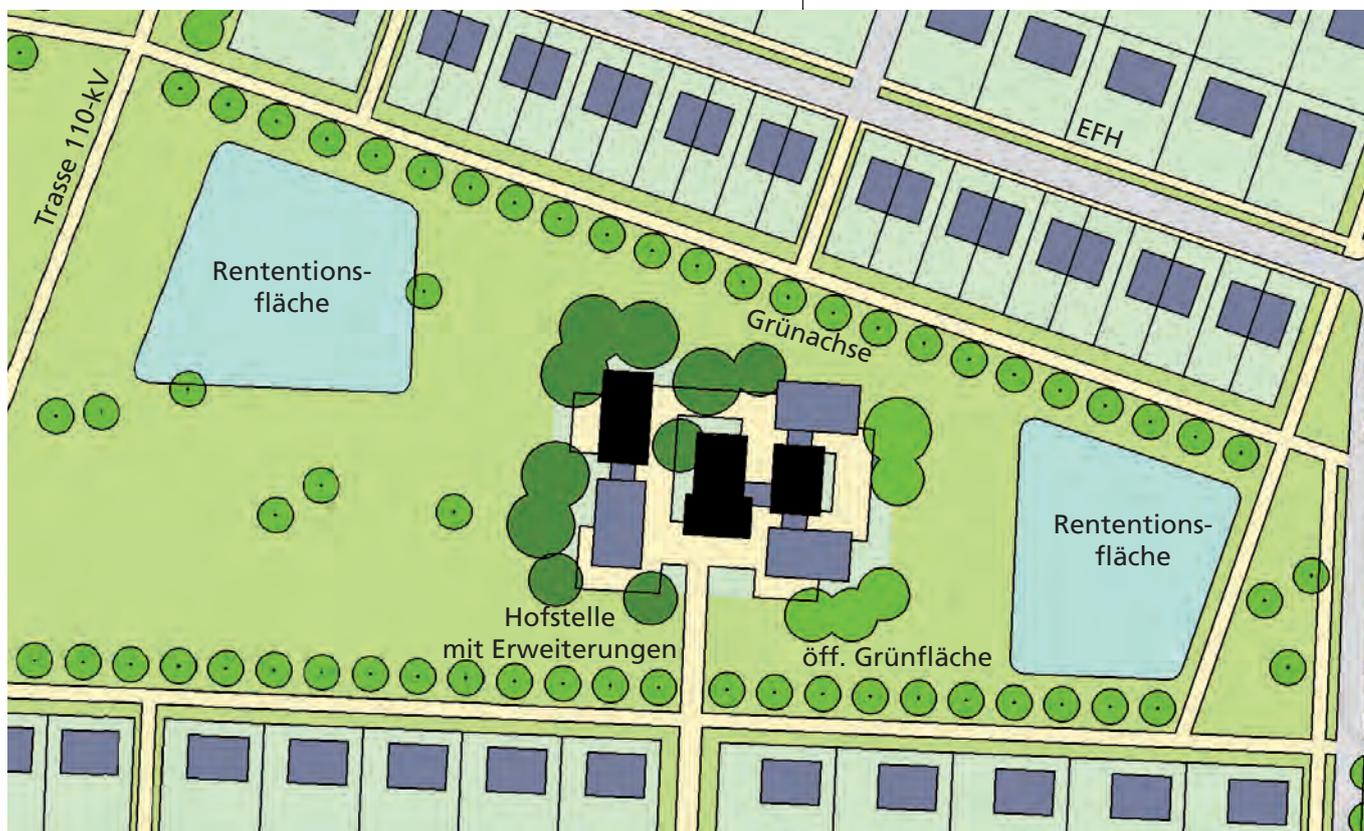
Hofstelle

Die vorhandene Hofstelle wird in ihrer solitären Gestalt und Lage im zentralen Grünzug erhalten:

- Erhalt des Ortes,
- Erhalt der prägenden Bebauung und des Baumbestandes,
- besondere Lage im Grünzug,
- bauliche Erweiterungsangebote,
- variable Nutzungsmöglichkeiten:
 - alternative Wohnformen,
 - Gastronomie,
 - Bauernmarkt.



Fokusbereich Hof im Plangebiet



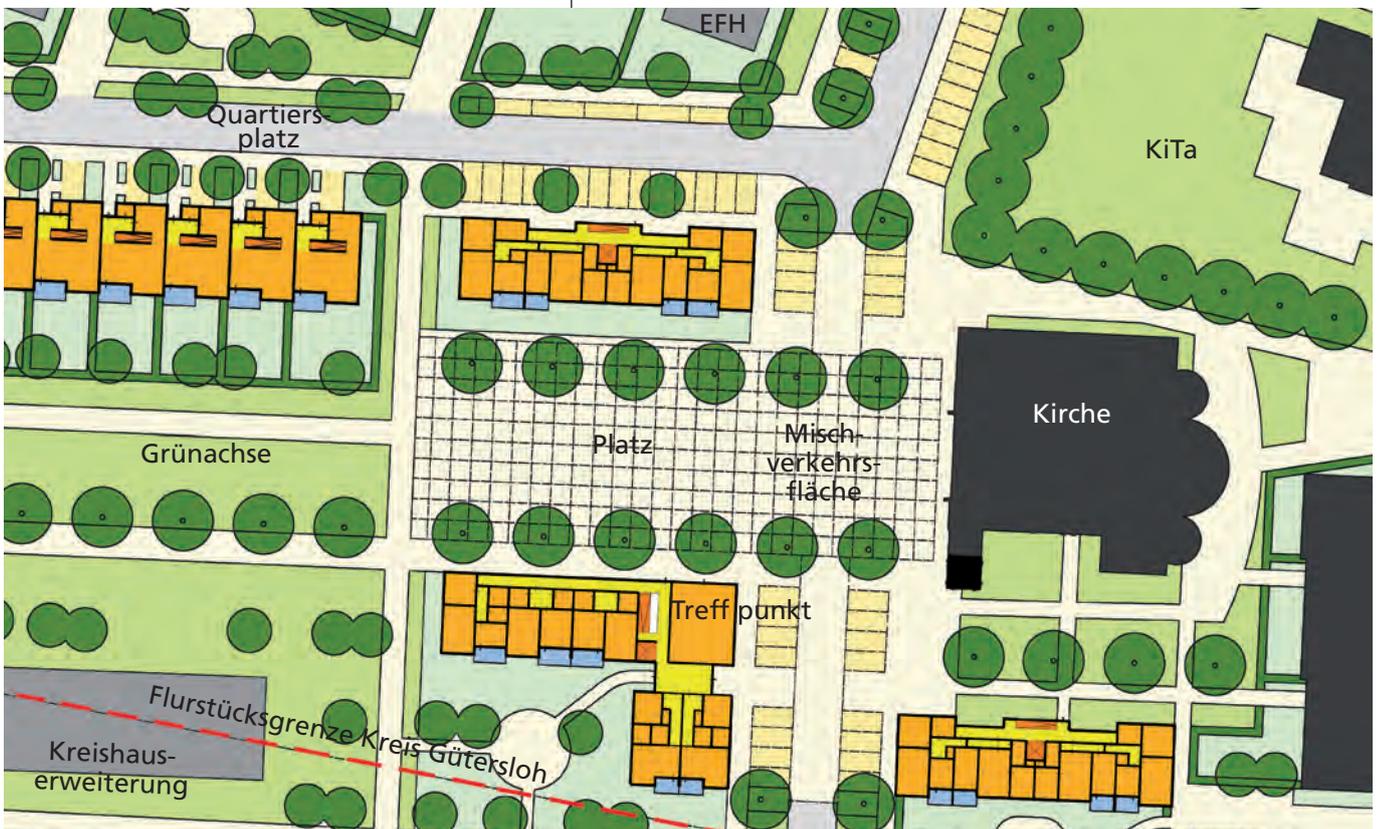
Kirchenumfeld

Die zentrale Grünachse führt von Westen direkt auf den Fokusbereich Kirchenumfeld als den zentralen öffentlichen Aufenthaltsbereich zu:

- achsialer Bezug auf die Kirche,
- Blickachse in die Landschaft,
- raumbildende Arrondierung,
- Platzfläche für Begegnung und Aufenthalt,
- Mischverkehrsflächen.
- ergänzende Nutzungsangebote bezogen auf das Quartier:
 - Service- und Mehrgenerationenwohnen (ca. 30 WE / 70 qm),
 - privater und öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau,
 - notwendige Stellplätze direkt zugeordnet.



Fokusbereich Kirchenumfeld



Bürgerbeteiligung / Politische Beschlüsse / Weiteres Vorgehen **3.1.3**



Entwicklungskonzept
und 1. Bauabschnitt

In der Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Gütersloh am 7.10. 2010 wurde folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Der städtebaulichen Entwicklungsplanung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 180 "Auf dem Stempel" wird als erster Bauabschnitt für das aus dem anliegenden Übersichtsplan (s. oben) ersichtliche Plangebiet ausgewählt.

Die hier vorgeschlagene Entwicklungsplanung nimmt die Anregungen aus der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.6.2010, der Bürgerversammlung vom 14.9.2010 und den Gesprächen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh auf. Das sich somit ergebende Entwicklungskonzept soll die Grundlage für die weiteren bauleitplanerischen Schritte bilden.

Es wird vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren für den aus dem abgebildeten Übersichtsplan ersichtlichen Geltungsbereich eines ersten Bauabschnittes zu beginnen. Die Fläche wurde gegenüber dem Vorschlag eines ersten Bauabschnittes (s. Entwicklungsabschnitte Vorentwurf), der in der Sitzung des Planungsausschusses am 17.06.2010 diskutiert wurde, etwa um die Hälfte reduziert. Der neue Abgrenzungs-

vorschlag geht von einer Realisierung von etwa 65 Wohneinheiten aus. In der Bürgerversammlung wurde angeregt, den im Rahmenplan dargestellten geplanten Fuß- und Radweg bis zum Grenzweg als Anbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete als wichtigen Bestandteil des Gesamtkonzeptes im ersten Bauabschnitt zu realisieren. Da der Fuß- und Radweg in Richtung Grenzweg nicht der unmittelbaren Erschließung von Bauflächen dient, müsste die Stadt ihn deshalb zwischenfinanzieren. Zudem würden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen zerschnitten. Die Anbindung soll aus diesen Gründen nicht Teil des ersten Bauabschnittes werden.

Der Bebauungsplan Nr. 180 soll entwickelt werden mit dem Ziel, hier einen Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Pavenstädt zu sichern und eine Wohnbaufläche zur Entwicklung des Stadtteiles anzubieten, die sowohl den Bedarf an familiengerechten Wohnformen als auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abdecken kann. Weiterhin soll die Erweiterung des Kreishauses ermöglicht und eine fußläufige Anbindung des neuen Nahversorgungsstandortes an die bestehende Wohnbebauung in Pavenstädt geschaffen werden.

3.2 Projektdaten

- Auftragserteilung 3. Dezember 2009
- Bedarfsermittlung / Interviews 16. März 2010
- Ideenwerkstatt 26. März 2010
- Besprechung Grundstückseigentümer 3. Mai 2010
- Ämtervorabbeteiligung 5. Mai 2010
- 1. Präsentation im Planungsausschuss 17. Juni 2010
- Bürgerversammlung 14. September 2010
- 2. Präsentation im Planungsausschuss (Ergebnisvariante und Beschlüsse) 7. Oktober 2010

Vorkonzepte 3.3

Vorstudien 3.3.1

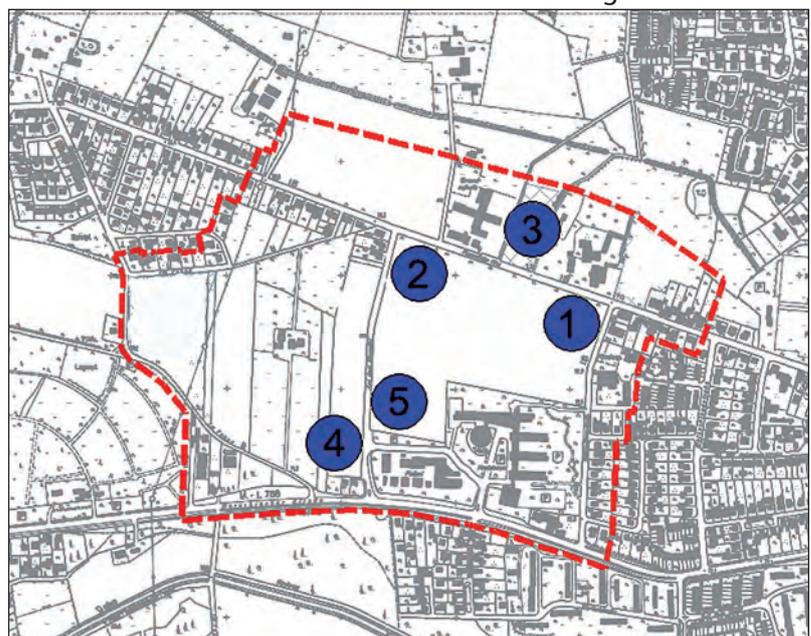


Im Rahmen der hier vorliegenden Vorstudien wurden fünf unterschiedliche Standorte für den Nahversorger untersucht.

Standortvarianten Nahversorger im Überblick

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

Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wurde der Standort „5“ für den Nahversorger bei der Entwicklungsplanung weiterverfolgt (s. Fokusbereich Nahversorger).



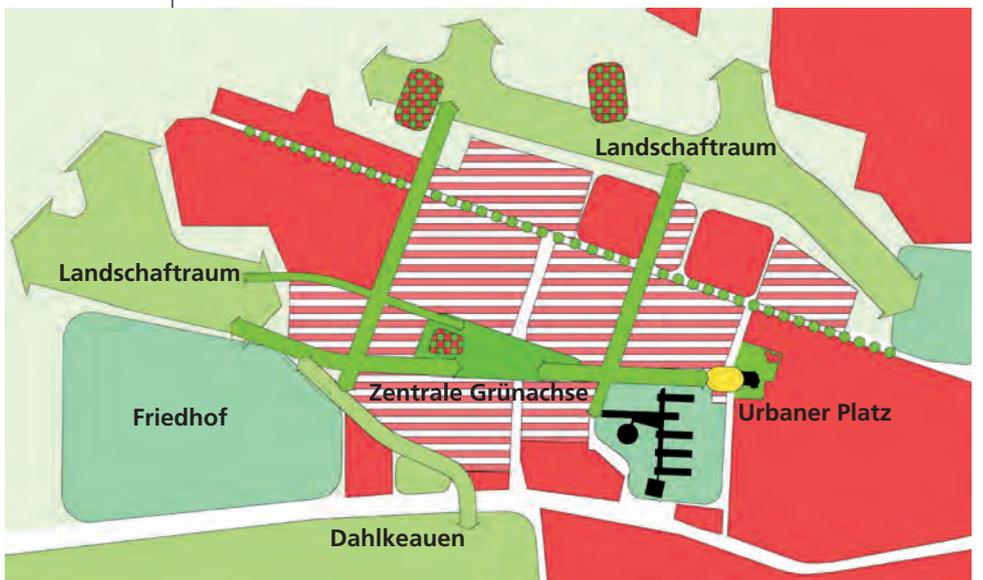
3.3.2 Vorentwurf

Der hier vorliegende Vorentwurf basiert auf der maximalen Darstellung von Wohnbauflächen im rechtsverbindlichen Flächenutzungsplan. Die einzelnen Wohnquartiere gruppieren sich um die zentrale Grünfläche mit der vorhandenen und neugeordneten Hofstelle.



Städtebaulicher Entwicklungsplan

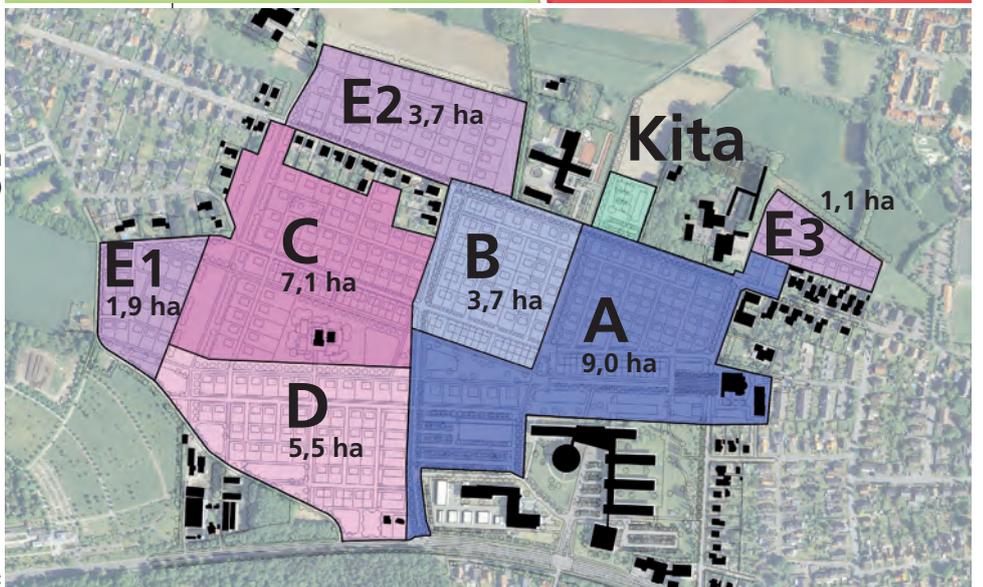
Vorentwurf im städtebaulichen Umfeld



Siedlungsentwicklung und Grünvernetzung

Vorentwurf

Gesamtfläche: 32,0 ha
(Flächenangaben sind ca.-Werte)



mögliche Entwicklungsabschnitte

Vorentwurf

Impressum

Auftraggeber

Stadt Gütersloh
Die Bürgermeisterin

Träger des Verfahrens:



FB Stadtplanung

Berliner Straße 70
33330 Gütersloh

05241 82 2385
www.stadtplanung.guetersloh.de
stadtguetersloh.stadtplanung@gt-net.de

Michael Zirbel
Renate Ahrens
Andrea Thiessat

Auftragnehmer

Drees & Huesmann Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
05205 3230
www.dhp-sennestadt.de

Bearbeitung:

Jens-Peter Huesmann
jens-peter.huesmann@dhp-sennestadt.de

Alois Lompa
alois.lompa@dhp-sennestadt.de

Andreas Hollstein
andreas.hollstein@dhp-sennestadt.de

© 2011 Fachbereich Stadtplanung
Drees & Huesmann • Planer
Gestaltung: Drees & Huesmann • Planer