# STADT GÜTERSLOH - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 232 / 1 "HOLZSTRASSE"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 1990) (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt von den beauftragten Planungsbüros in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh. | Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ vom Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien des Rats der Stadt Gütersloh beschlossen worden. | Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien des Rats der Stadt Gütersloh hat am _____ dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt. | Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat nebst Begründung in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Gütersloh am _____ als Satzung beschlossen worden. | Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Die Übereinstimmung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt. |
| Gütersloh, den<br>Stadt Gütersloh<br>Der Bürgermeister<br>im Auftrag<br>Stadtbaurätin / Fachbereichsleiterin | Gütersloh, den<br>Vorsitzender | Gütersloh, den<br>Stadt Gütersloh<br>Der Bürgermeister<br>im Auftrag<br>Verwaltungsfachwirtin | Gütersloh, den<br>Vorsitzender | Gütersloh, den<br>Stadt Gütersloh<br>Der Bürgermeister<br>im Auftrag<br>Verwaltungsfachwirtin | Gütersloh, den<br>Bürgermeister | Gütersloh, den<br>Stadt Gütersloh<br>Der Bürgermeister<br>im Auftrag<br>Verwaltungsfachwirtin | Gütersloh, den<br>Stadt Gütersloh<br>Der Bürgermeister<br>im Auftrag<br>Verwaltungsfachwirtin |

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

### I. FESTSETZUNGEN:

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- GEe — Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m² sowie Anlagen für sportliche Zwecke"

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

- z.B. **GRZ 0,8** — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. **GHmax 88,50** — Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) in Meter, als Höchstmaß
- z.B. **II** — Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- a — Abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäuden mit mehr als 50,00 m Länge zulässig)
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

**Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO)**

- FD 5°max — Flachdach (FD), max. 5° Dachneigung

**Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Hinweis zu Kampfmitteln)

### II. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art der baulichen Nutzung)
- z.B. 72 – 73 dB(A) — Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 für Räume (siehe Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 7.2)
  - mit Übernachtungsnutzung
  - z.B. 62 – 63 dB(A) — ohne Übernachtungsnutzung

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 70/3 — Flurstücksbezeichnung
- * 77.24 — Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (üNHN) (Amtlicher Lageplan und Einmessung, Vermessungsbüro Schumann)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel (Fahrradfachmarkt, Verkaufsfläche max. 1.700 m²) sowie Anlagen für sportliche Zwecke" sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Fahrräder und Zubehör) gemäß Gütersloher Sortimentsliste nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

1.3 Die Verkaufsfläche ist wie folgt aufzuteilen:

Nicht-zentrenrelevantes Sortiment (Fahrräder und E-Bikes, Fahrradersatzteile und sonstiges Zubehör im engeren Sinne): max. 1.530 m² Verkaufsfläche

Fahrradzubehör (im weiteren Sinne): max. 170 m² bzw. max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (Fahrrad-Funktionsbekleidung, Fahrradschuhe, Fahrradhelme und Sportbrillen).

1.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe sowie Tankstellen als allgemein zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nrn 1. und 3 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

1.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Wettlokale, Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag gemäß Plankarte.

2.3 Definition Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach durch den oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante der Attika) bestimmt.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.4 Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik) bis zu einer Höhe von 3,5 m allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch maximal 30% der Gebäudegrundfläche einnehmen und müssen um das Maß ihrer eigenen Höhe von der äußeren Gebäudekante abgerückt sein. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Solaranlagen) gilt abweichend von den Sätzen eins bis drei:

- Sie sind nur auf Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig,
die Oberkante der Attika darf nur bis zu einer Höhe von 1,2m überschritten werden, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe,
- aufgeständerte Solaranlagen müssen an allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher dem 1 1/2-fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attikka entspricht.

Die Kombination von Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von über 50 Meter ist zulässig.

**4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4.2 Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.

6.2 Sammelstellplätze mit 5 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm je angefangene 5 Stellplätze im Gewerbegebiet und je angefangene 11 Stellplätze in Sonstigen Sondergebiet einzugrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Vorhandene Bäume im Bereich der Stellplatzflächen können angerechnet werden.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Stein- bzw. Schotterschüttungen sind generell unzulässig.

Mindestqualität Alleebaum, 3xv., mit Drahtballierung, StU 18-20 cm

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Corylus colurna | (Baum-Hasel) |
| Liquidambar styraciflua | (Amberbaum) |
| Quercus palustris | (Sumpf-Eiche) |
| Tilia cordata 'Greenspire' | (Winter-Linde) |

Bodendeckerpflanzung, kniehoch

| | |
|---|---|
| Alchemilla mollis | (Frauenmantel, 7 St/m²) |
| Campanula poroschaskyana 'Stella' | (Polster-Glockenblume, 12 St/m²) |
| Carex morrowii | (Japan-Segge) |
| Cornus canadensis | (Teppich-Hartriegel, 9 St/m²) |
| Euonymus fortunei 'Emerald Gaiety' | (Kriechspindel, 9 St/m²) |
| Geranium macrorrhizum 'Spessart' | (Balkan-Storchschnabel, 9 St/m²) |
| Geranium x cantabrigiense 'Biokovo' | (Storchschnabel, 9 St/m²) |
| Iberis sanatilis | (Felsen-Schleifenblume, 9 St/m²) |
| Lonicera nitida 'Maigrün' | (Heckenmyrthe, 3 St/m²) |
| Luzula sylvatica | (Wald-Marbel) |
| Pachysandra terminalis | (Dickmännchen, 9 St/m²) |
| Pennisetum 'Hameln 'Heavy Metal' | (Lampenputzergras, 3 St/m²) |
| Potentilla fruticosa 'Manchu' | (Fünffingerstrauch, 9 St/m²) |
| Rosa 'Diamant' | (Bodendeckerrose weiß, 3 St/m²) |
| Spiraea betulifolia 'Tor' | (Spierstrauch, 1-2 St/m²) |
| Thymus praecox 'Minor' | (Zwerg-Thymian, 9 St/m²) |
| Vinca minor | (Kleinblättriges Immergrün, 9 St/m²) |

6.4 Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auf den Hauptbaukörpern auch Solaranlagen zulässig. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen, als Fluchtwege, der Gewährleistung des Brandschutzes, der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Energiegewinnung dienen.

**7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

7.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

| Maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. R'w,res der Außenbauteile, jeweils für Räume | |
|---|---|---|
| | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | für Büroräume und Ähnliches |
| 62 – 63 dB(A) | 33 dB | 28 dB |
| 63 – 64 dB(A) | 34 dB | 29 dB |
| 64 – 65 dB(A) | 35 dB | 30 dB |
| 65 – 66 dB(A) | 36 dB | 31 dB |
| 66 – 67 dB(A) | 37 dB | 32 dB |
| 67 – 68 dB(A) | 38 dB | 33 dB |
| 68 – 69 dB(A) | 39 dB | 34 dB |
| 69 – 70 dB(A) | 40 dB | 35 dB |
| 70 – 71 dB(A) | 41 dB | 36 dB |
| 71 – 72 dB(A) | 42 dB | 37 dB |
| 72 – 73 dB(A) | 43 dB | 38 dB |
| 73 – 74 dB(A) | 44 dB | 39 dB |
| 74 – 75 dB(A) | 45 dB | 40 dB |
| 75 – 76 dB(A) | 46 dB | 41 dB |
| 76 – 77 dB(A) | 47 dB | 42 dB |
| 77 – 78 dB(A) | 48 dB | 43 dB |

7.3 Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 abzuleiten.

7.4 Für die Fenster von Schlafräumen von Betriebsleiterwohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.

7.5 Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

7.6 Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

*Hinweis: Die DIN-Normen 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 werden im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereitgehalten.*

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

1. Unzulässig sind Werbeanlagen

a) in grellen Farben und in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben),

b) an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, o.ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 0,5m.

## HINWEISE

**Gestaltung baulicher Anlagen**
Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (z B. Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen) sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 „Holzstraße" vereinbart. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232/1 wird ergänzend verwiesen.

**Verortung Werbeanlagen**
Die Verortung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

**Altlasten**
Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

**Kampfmittel**
Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der der Fundstellen-Nr. 57-02-97429 geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurde komplett eine Bombardierung festgestellt. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nötig. Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen.

**Artenschutz**
Gehölz- und Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden.

**Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung**
Im Durchführungsvertrag wird eine Vereinbarung zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung mit Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED <3.000 Kelvin) als Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen getroffen.

**Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 16 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen. Ein entdecktes Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht der Landrat des Kreises Gütersloh als Obere Denkmalschutzbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW).

**Bodenordnung**
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232/1 „Holzstraße" werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße" (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) aufgehoben.

**Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielweise):

| Fläche | festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN | angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN | Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe |
|---|---|---|---|
| SO | GH max 88,50 | 77,15 | 11,35 |
| GEe | GH max 90,50 | 77,15 | 13,35 |
| | GH max 93,00 | 77,15 | 15,85 |

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Getzes am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 3905);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.12.2021 (GV. NRW S. 1470);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

## SORTIMENTSLISTE DER STADT GÜTERSLOH

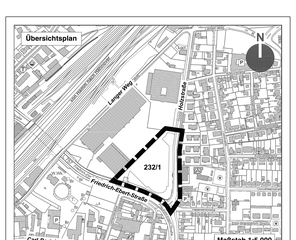
Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh
(Dr. Lademann und Partner, Hamburg und Düsseldorf. Mai/August 2017)

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Gütersloher Sortimentsliste")

| Nahversorgungsrelevant* | Zentrenrelevant | Nicht zentrenrelevant |
|---|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel<br>Getränke<br>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel<br>Pharmazeutika, Reformwaren<br>Schnittblumen<br>Zeitungen, Zeitschriften | Bekleidung, Wäsche<br>Lederwaren, Schuhe<br>Haushaltswaren<br>Glas, Porzellan, Keramik<br>Geschenkartikel<br>Spielwaren<br>Optik, Augenoptik, Hörgeräte<br>Uhren, Schmuck<br>Sportbekleidung, Sportschuhe<br>Sportgroßgeräte)<br>Sportbekleidung, Sportschuhe<br>Bücher, Papier, Schreibwaren<br>Sanitätsbedarf<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Unterhaltungselektronik<br>Bild- und Tonträger<br>Telekommunikation und Zubehör<br>Computer und Zubehör<br>Foto<br>Heimtextilien<br>Haushaltsartikel, Kurzwaren, Stoffe<br>Bettwäsche<br>Gardinen<br>Sanitätsbedarf<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen | Möbel, Küchen<br>Camping und Zubehör<br>Bettwaren, Matratzen<br>Leuchten<br>Rollläden, Markisen<br>Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen<br>Kfz- und Motorradzubehör<br>Sanitärbedarf<br>Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen<br>Zoologischer Bedarf<br>Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial<br>Büromöbel<br>Fahrräder und Zubehör<br>Kinderwagen<br>Maschinen, Werkzeuge<br>Bauelemente, Baustoffe<br>Eisenwaren, Beschläge<br>Farben, Lacke<br>Kamine, Kachelöfen<br>Angeln, Waffen, Jagdbedarf<br>Erotikartikel |

*zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.




**SATZUNG DER STADT GÜTERSLOH ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 232 / 1 "HOLZSTRASSE"**

**für das Gebiet**
westlich der "Holzstraße" und nördlich der "Friedrich-Ebert-Straße", in der Gemarkung Gütersloh.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Teilplan 1**

| | |
|---|---|
| Datum: | Fassung vom 10. August 2023 |
| Verfahrensstand: | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB<br>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB |
| Planungsbüro: | Evers & Partner StadtPlaner PartGmbB<br>Ferdinand-Beit-Straße 7 b<br>20099 Hamburg |

Evers & Partner | Stadt Planer