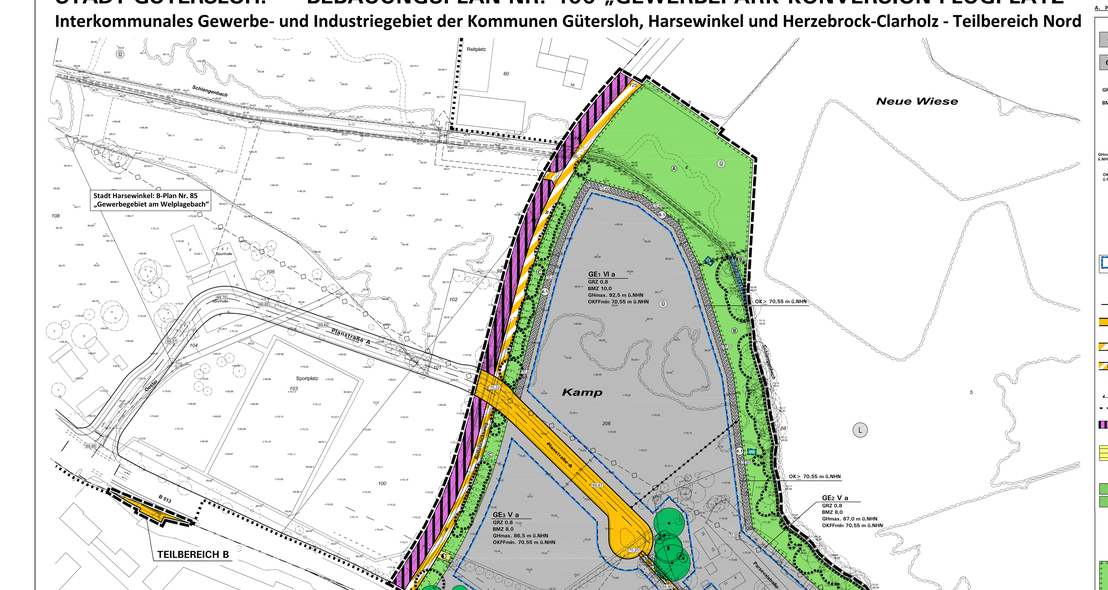
STADT GÜTERSLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 400 „GEWERBEPARK KONVERSION FLUGPLATZ“

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



Diese Bebauungsplan wurde erteilt und ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Faltbleich Bebauungsplan am heute bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) des BauGB am

am 16.02.2021 vom Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien

des Rats der Stadt Gütersloh beschlossen worden.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Henning
Stadtbaurätin

Gez. Linzel
Fachbereichsleiter

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Festlegung der sölcebaulichen Planung ist – i. V. m. dem digitalen Planladen-Bestand (Hec DXF-Data) als Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans – geometrisch eindeutig.

Planungsunterlage Stand vom 04.08.2020

Warendorf, den 06.06.2022

Gez. Jungemann
Vermessungsbüro Jungemann

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) des BauGB

am 16.02.2021 vom Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien

öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden

am 27.07.2021

ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien des Rats der Stadt Gütersloh hat

am 17.07.2021

dem Entwurf dieses Bebauungsplans zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Gütersloh, den 06.06.2022

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat nebst Begründung (gemäß § 3(2) BauGB) in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021

öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden

am 27.07.2021

ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeinde-ordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom heute, hat der Rat der Stadt Gütersloh

am 16.06.2021 als Satzung

beschlossen worden.

Gütersloh, den 21.06.2022

Gez. Norbert Morkes
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde entworfen und gezeichnet.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Trepper
Vermessungsfachwirt

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB

am 10.11.2022

ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den 17.11.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB

am 10.11.2022

ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB

am 16.06.2021

ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Trepper
Vermessungsfachwirt

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien des Rats der Stadt Gütersloh hat

am 16.06.2021 als Satzung

beschlossen worden.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB

am 10.11.2022

ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den 17.11.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Dieser Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 BauGB

am 10.11.2022

zur Einsicht Nordrhein-Westfalen von Jedermann bereitgehalten.

Gütersloh, den 06.06.2022

Stadt Gütersloh
Der Bürgermeister
LS

Gez. Schmidt
Verwaltungsfachwirt

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 400

A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.1.
Teilflächen GE, (ü), sind hiervon unterschiedlichen Festsetzungen zu Nutzungsmaßen, Höhenlage etc.

Eingeschränktes Gewerbegebiet **GEs** (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.2

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier: 0,8

BMZ 8,0 — Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier z. B. 8,0

V — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier z. B. fünf Vollgeschosse

GHmax. ...m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 16, § 18 BauNVO, § 9(3) BauGB) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

OKFF ...m ü.NHN — Teilflächen GE, (ü), GE1, GE2 und GE3 – Mindestmaße der Erdgeschossfußböden baulicher Anlagen (OKFF ab Oberkante des Rohfußbodens)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise
- Abweichende Bauweise, siehe Text B.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe Text B.3.2

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, durch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenmündung, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg, öffentlich, hier Wirtschaftsweg und Erschließungsweg für den Außenbereich
- Fuß-/Radweg, öffentlich (überfahrbar für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, für Unterhaltungsdienste der Grünflächen oder teilweise gegf. überfahrbar für Anlieger gemäß GH, unter Zeichenerklärung A.8)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche Ein- und Ausfahrt im GE, für gewerbliche Nutzungen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr und ohne Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer

Anschlusspunkt zur Bahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE)

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Grünzug mit Baum-/Gehölzbestand, privat

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für den Erhalt (§ 9(1) Nr. 25, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe Text B.4.1 und B.4.2:
- Teilfläche A: Naturnahe Erstaufaue durch Verlegung des Schlängenbachs/Welplagebachs (Renaturierung Grünlandfläche und Gehölzbestanden
- Teilfläche B: Sicherung eines gewässerbegleitenden naturnahen Verlaufs-korridors (Breite mind. 20,0 m)
- Teilfläche C: Sicherung und naturnahe Entwicklung des Baum-/Gehölzbestands mit Saumzone dicht des Notabrookbaches

CEF-Erstaufforstung, Standortfestsetzung mit Baugrenzen

Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer oder klimaresilienter Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm sowie Schnitthecke entlang der Marienfelder Straße, siehe Text B.4.3
- Wildstrauch-/Baumhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Sträuchern und Bäumen, siehe Text B.4.4
- Schnitthecke entlang Fuß-/Radweg und Trafostation zwischen Planstraße A und Planstraße B, siehe Text B.4.5
- Strauchhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen, siehe Text B.6.1

Fachgerechter Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Baumsonderbestände/Einzelbäume, siehe Text B.4.8
- Baumstandorte/Baumgruppe mit fächenhafter Erhaltungsvorschrift, siehe Text B.4.8

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Schnittlinie (§ 9(1) Nr. 1b BauGB) und von Schttlinienbindungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,0 m und 2,5 m ü. Gelände, siehe Text B.1.3 und Begründung Anhang 1 Schnittenplan

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 i. V. m. § 9(5) BauGB): Randlicher Bischungsbereich im GE, und GE1, mit Heckenpflanzung (Pflanzung, Erhalt und Pflege) und Zaun innerhalb anschließenden Betriebsfläche, siehe Text B.6.1, Angaben in Meter über NHN

Wasserfläche, hier Schlangenbach/Welplagebach in der verbleibenden Bachaue (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
Hinweis: Für die Inhalte Verlegung und Neugestaltung (Gewässerausbau) des Bachlaufs wurde ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Der Kreis Gütersloh hat mit Schreiben vom 12.12.2022 grundsätzlich Planungsrechtliches Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der jeweiligen Maßnahmeffizienz gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Gütersloh, GE
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten gewerblicher Folgenutzungen im (ü), gilt nicht für gewerbliche Nutzungen im Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 400 und für Versorgungsträgern im GE,(ü) und zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Gütersloh

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Hinweis: Tierlebnis A = Bereich östlich Nottebrockweg und Teilbereich B = Bereich westlich Nottebrockweg (Ausbaubereich) Verkehrsflächen der Schotterrasen, locker Kiesdecke, Verplattungen Bushaltestelle auf der Südseite der B 513 – gleich auch die Bushaltestelle vorrückt Bereiche Vorgarten und Grünstreifen Bereich Straßen und Gärtnerei

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Maßangaben in Meter, z. B. 6,0 m

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs/Welplagebachs, bisherige Berichtslinie
Hinweis: Vor der baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Ausgebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Ausweisung Gewässerrandstreifen für Verlegung von Teilen des Gewässers nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgten in separaten wasserrechtlichen Verfahren. Der Kreis Gütersloh hat mit WHG vom 12.08.2022 mit Ihrem Schreiben vom 29.08.2022 und der Antrag nach § 68 WHG vom 22.12.2021 mit mit Schreiben vom 12.12.2022 vom Kreis Gütersloh genehmigt wurden.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landschaftsplans Gütersloh (in Kraft getreten am 07.04.2021; Kreis Gütersloh / entlang Welplagebach LSG „Gütersloher Bachtäle (Nr. 2.2.2)“ und daran angrenzende LSG „Kulturlandschaft Gütersloh (Nr. 2.2.1)“)

Baubeschränkungen gemäß § 9 FStG, gemessen vom äußeren Rand der festgelegten Fahrbahn der B 513 (ohne ggf. vorhandenen D.7 (Bewegliche Fahrbahnrand gemäß ALKIS-Daten Kreis Gütersloh, August 2020):
Anbauverbotszone (20 m) und Anbaubeschränkungszone (40 m)

Richtfunkstrecke HY1324:HY0720 der Deutschen Telekom Technik GmbH, siehe auch Punkt D. Hinweise

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des vorhandenen Geländes

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flur-/Gemeindegrenze

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über NHN gemäß Einmessung (Spittdrüver und Jungmann, August 2020)

Eingemessene Baumstandorte und Kronentraufen (Spittdrüver und Jungmann, Mai 2021)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Sperrpfosten im Bereich Nottebrockweg/Höhe B 513, Durchfahrt für Rad-/Fußverkehrsgefährten möglich (ohne ggf. gesetzlich zulässige Gesamtmaße baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) als Höchstmaß in Meter über NHN, hier z. B. 92,5 m ü.NHN, siehe Text B.1.1

Teilflächen GE, (ü), GE1, GE2 und GE3 – Mindestmöhe der Erdgeschossfußböden baulicher Anlagen (OKFF ab Oberkante des Rohfußbodens)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise
- Abweichende Bauweise, siehe Text B.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe Text B.3.2

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, durch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenmündung, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg, öffentlich, hier Wirtschaftsweg und Erschließungsweg für den Außenbereich
- Fuß-/Radweg, öffentlich (überfahrbar für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, für Unterhaltungsdienste der Grünflächen oder teilweise gegf. überfahrbar für Anlieger gemäß GH, unter Zeichenerklärung A.8)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche Ein- und Ausfahrt im GE, für gewerbliche Nutzungen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr und ohne Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer

Anschlusspunkt zur Bahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE)

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Grünzug mit Baum-/Gehölzbestand, privat

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für den Erhalt (§ 9(1) Nr. 25, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe Text B.4.1 und B.4.2:
- Teilfläche A: Naturnahe Erstaufaue durch Verlegung des Schlängenbachs/Welplagebachs (Renaturierung Grünlandfläche und Gehölzbestanden
- Teilfläche B: Sicherung eines gewässerbegleitenden naturnahen Verlaufs-korridors (Breite mind. 20,0 m)
- Teilfläche C: Sicherung und naturnahe Entwicklung des Baum-/Gehölzbestands mit Saumzone dicht des Notabrookbaches

CEF-Erstaufforstung, Standortfestsetzung mit Baugrenzen

Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer oder klimaresilienter Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm sowie Schnitthecke entlang der Marienfelder Straße, siehe Text B.4.3
- Wildstrauch-/Baumhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Sträuchern und Bäumen, siehe Text B.4.4
- Schnitthecke entlang Fuß-/Radweg und Trafostation zwischen Planstraße A und Planstraße B, siehe Text B.4.5
- Strauchhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen, siehe Text B.6.1

Fachgerechter Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Baumsonderbestände/Einzelbäume, siehe Text B.4.8
- Baumstandorte/Baumgruppe mit fächenhafter Erhaltungsvorschrift, siehe Text B.4.8

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Schnittlinie (§ 9(1) Nr. 1b BauGB) und von Schttlinienbindungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,0 m und 2,5 m ü. Gelände, siehe Text B.1.3 und Begründung Anhang 1 Schnittenplan

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 i. V. m. § 9(5) BauGB): Randlicher Bischungsbereich im GE, und GE1, mit Heckenpflanzung (Pflanzung, Erhalt und Pflege) und Zaun innerhalb anschließenden Betriebsfläche, siehe Text B.6.1, Angaben in Meter über NHN

Wasserfläche, hier Schlangenbach/Welplagebach in der verbleibenden Bachaue (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
Hinweis: Für die Inhalte Verlegung und Neugestaltung (Gewässerausbau) des Bachlaufs wurde ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Der Kreis Gütersloh hat mit Schreiben vom 12.12.2022 grundsätzlich Planungsrechtliches Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der jeweiligen Maßnahmeffizienz gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Gütersloh, GE
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten gewerblicher Folgenutzungen im (ü), gilt nicht für gewerbliche Nutzungen im Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 400 und für Versorgungsträgern im GE,(ü) und zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Gütersloh

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Hinweis: Tierlebnis A = Bereich östlich Nottebrockweg und Teilbereich B = Bereich westlich Nottebrockweg (Ausbaubereich) Verkehrsflächen der Schotterrasen, locker Kiesdecke, Verplattungen Bushaltestelle auf der Südseite der B 513 – gleich auch die Bushaltestelle vorrückt Bereiche Vorgarten und Grünstreifen Bereich Straßen und Gärtnerei

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Maßangaben in Meter, z. B. 6,0 m

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs/Welplagebachs, bisherige Berichtslinie
Hinweis: Vor der baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Ausgebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Ausweisung Gewässerrandstreifen für Verlegung von Teilen des Gewässers nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgten in separaten wasserrechtlichen Verfahren. Der Kreis Gütersloh hat mit WHG vom 12.08.2022 mit Ihrem Schreiben vom 29.08.2022 und der Antrag nach § 68 WHG vom 22.12.2021 mit mit Schreiben vom 12.12.2022 vom Kreis Gütersloh genehmigt wurden.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landschaftsplans Gütersloh (in Kraft getreten am 07.04.2021; Kreis Gütersloh / entlang Welplagebach LSG „Gütersloher Bachtäle (Nr. 2.2.2)“ und daran angrenzende LSG „Kulturlandschaft Gütersloh (Nr. 2.2.1)“)

Baubeschränkungen gemäß § 9 FStG, gemessen vom äußeren Rand der festgelegten Fahrbahn der B 513 (ohne ggf. vorhandenen D.7 (Bewegliche Fahrbahnrand gemäß ALKIS-Daten Kreis Gütersloh, August 2020):
Anbauverbotszone (20 m) und Anbaubeschränkungszone (40 m)

Richtfunkstrecke HY1324:HY0720 der Deutschen Telekom Technik GmbH, siehe auch Punkt D. Hinweise

Text zum Bebauungsplan Nr. 400

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

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

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserwirtschaftlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

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);

Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16ºBImSchV-Verordnung - 16. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 481), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

B. Baugliederungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

im Gewerbegebiet GE, GE1, GE2, GE3, GE4, GE5 und GE6 sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

a) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig;

b) Tankstellen sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig;

c) Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig;

d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig;

e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Freje-Shops, Freizeitbäder etc.) sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig;

f) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO: Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Betriebe sowie in Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stattfindet oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal deutlich untergeordnet sein.

Freiflächensolaranlagen als eigenständiger gewerbliche Nutzung unabhängig von einem gewerbetauglichen Unternehmen sind im GE, GE1, GE2, GE3 und GE4 unzulässig. Betriebsbezogene Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung der Unternehmen sind auf den Grundstücksreserveflächen zulässig, eine netzweise Einspeisung überschüssiger Erträge in das öffentliche Netz oder eine Nutzung dieser durch Nachbarunternehmen ist jeweils zulässig.

Fachgerechter Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Baumsonderbestände/Einzelbäume, siehe Text B.4.8
- Baumstandorte/Baumgruppe mit fächenhafter Erhaltungsvorschrift, siehe Text B.4.8

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Schnittlinie (§ 9(1) Nr. 1b BauGB) und von Schttlinienbindungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,0 m und 2,5 m ü. Gelände, siehe Text B.1.3 und Begründung Anhang 1 Schnittenplan

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 i. V. m. § 9(5) BauGB): Randlicher Bischungsbereich im GE, und GE1, mit Heckenpflanzung (Pflanzung, Erhalt und Pflege) und Zaun innerhalb anschließenden Betriebsfläche, siehe Text B.6.1, Angaben in Meter über NHN

Wasserfläche, hier Schlangenbach/Welplagebach in der verbleibenden Bachaue (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
Hinweis: Für die Inhalte Verlegung und Neugestaltung (Gewässerausbau) des Bachlaufs wurde ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Der Kreis Gütersloh hat mit Schreiben vom 12.12.2022 grundsätzlich Planungsrechtliches Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der jeweiligen Maßnahmeffizienz gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEs, gemäß § 8 BauNVO

Im gesamten **eingeschränkten Gewerbegebiet GEs,** sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

a) Im GE,(ü) sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** zur Versorgung der Gebiete zulässig;

b) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze sind im GE,(ü) unzulässig;

c) Tankstellen sind im GE,(ü) unzulässig;

d) Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE,(ü) unzulässig;

e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im GE,(ü) unzulässig;

f) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Freje-Shops, Freizeitbäder etc.) sind im GE,(ü) unzulässig;

g) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im GE,(ü) unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO: Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stattfindet oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal deutlich untergeordnet sein.

h) Freiflächensolaranlagen als eigenständiger gewerbliche Nutzung unabhängig von einem gewerbetauglichen Unternehmen sind im GE,(ü) unzulässig. Betriebsbezogene Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung der Unternehmen sind auf den Grundstücksreserveflächen zulässig, eine netzweise Einspeisung überschüssiger Erträge in das öffentliche Netz oder eine Nutzung dieser durch Nachbarunternehmen ist jeweils zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) in den Teilflächen GE, (ü), GE1, GE2 und GE3: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise a ohne Begrenzung). Die Bestimmungen des sechsten Die Einzelabstände können im jeweils unberücksichtigt.

3.2 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(3) BauNVO in Bereichen mit GE,(ü)-, überlagernden Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen gen oder sonstige Betriebsdichten sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Ausgenommen sind – soweit zulässig – Zufahrten und Durchgänge. z. B. für Pflegemaßnahmen sowie Einfriedungen und Leitungsrechte.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 CEF-Maßnahmen – Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zum Ausgleich von beeinträchtigten Lebensräumen gemäß § 44 BNatSchG (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

Erstaufpartieren für Fledermäuse für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Altbaudestand „Forsvarsbrøtt“ im Gutsgebiet des Bauernhofes Nr. 400: Im Gutsmuseum-funktionalen Zusammenhang sind drei Ersatz/Artenschutzgebäude von Regier der Aktiverarbeiten der Altgebäude zu errichten und dauerhaft zu sichern (Standortfestsetzung durch Baugrenzen in den Maßnahmeflächen A und B gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, Gebäudelänge/-höhe jeweils mindestens 6 m, Grundmaße mindestens 4 m über Gelände, strukturierte Bauausführung mit Zegeldach und doppelschaligen Fassadenelementen, innenseitige begehbar, mind. zwei Gebäude mit Schornstein, mind. ein Gebäude ebenerdig, ansonsten Aufstiegshilfe möglich).

Grundlage: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Oktober 2021.

Hinweis: Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh erfolgt. Siehe ergänzend Hinweis D.5.

4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

a) Teilfläche A, Entwicklungsziel: Naturnahe Erstaufaue durch Verlegung des Schlängenbachs/Welplagebachs mit begleitenden Grünlandflächen und Gehölzbestanden.

Maßnahmen:
- Naturnahe Verlegung des Welplagebachs gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG (Neutrassierung des neuen Gewässerbettes, Lattböhl „Landger