

Bürgerversammlung am 05.02.2024

Bebauungsplan Nr. 65/10

*"Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/  
Alter Westring"*

Beginn: 19 Uhr

Bauen, Mobilität und Umwelt | Stadtplanung

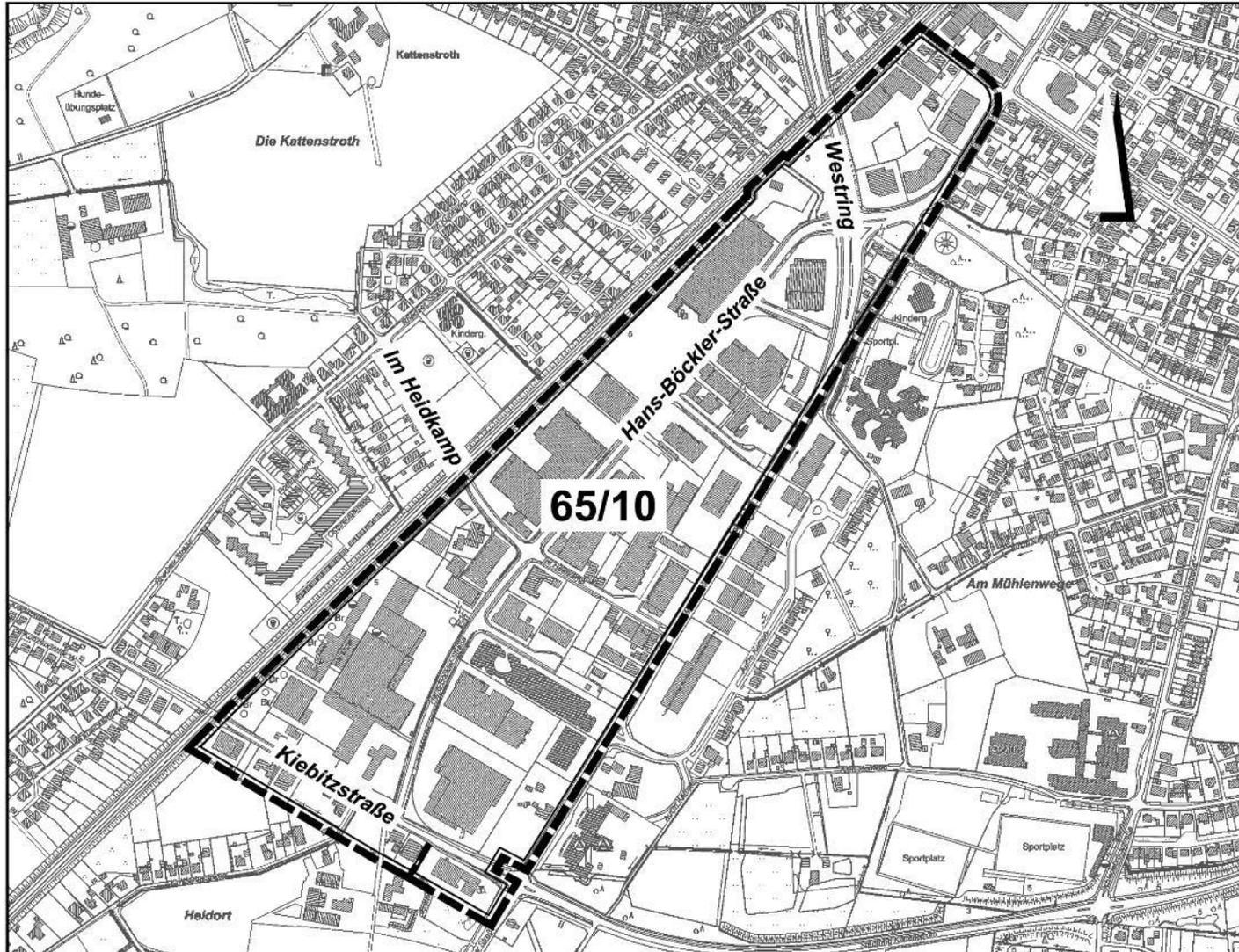
[www.stadtplanung.guetersloh.de](http://www.stadtplanung.guetersloh.de)

# Verfahrensablauf eines Bebauungsplanes

---

- **Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss**
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Frühzeitige Behördenbeteiligung**
- **Entwurfsbeschluss durch den Planungsausschuss**
- **Veröffentlichung** (in der Regel 1 Monat)
- **Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss**
- **Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Gütersloh**
- **Öffentliche Bekanntmachung** (Amtsblatt)
- **Allgemein verbindliches Recht**

# Übersichtsplan



# Luftbild

---



# Anlass und Ziele der Planung

---

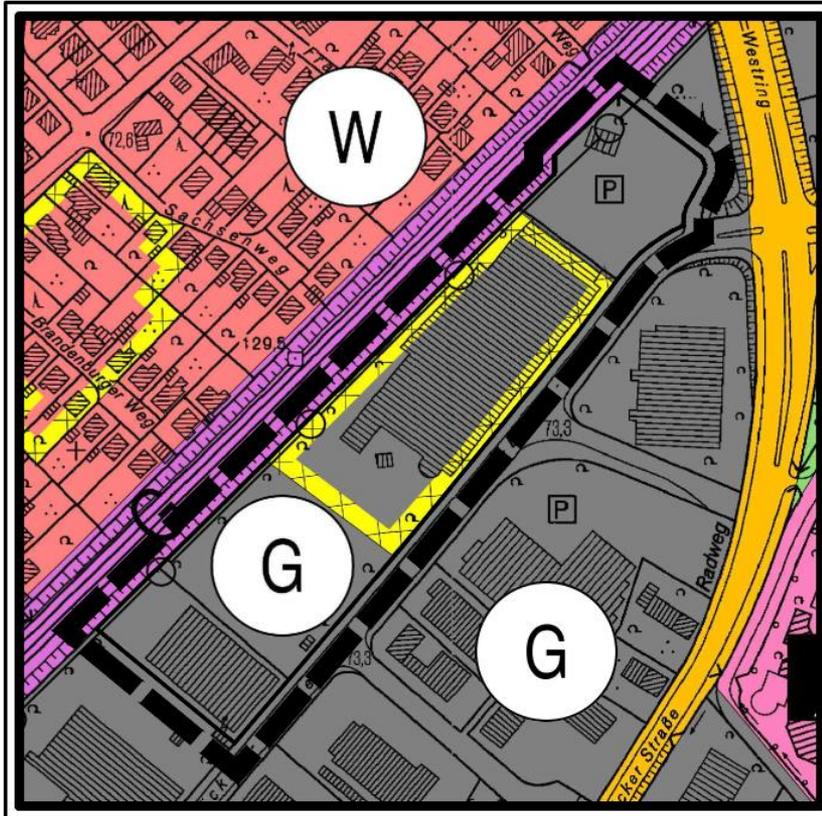
- **Rechtssichere Steuerung der bisherigen Festsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 65/6 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2003) nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 65/10**
- **Sicherung der Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe**
- **Vorhandene Baurechte / Nutzungen bleiben im Bestandschutz unberührt**
- **Einschränkungen lediglich bei Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen**
- **Zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen**
- **Stärkung der Innenstadt und Nahversorgungsbereiche**

# Steuerungsmaßnahmen

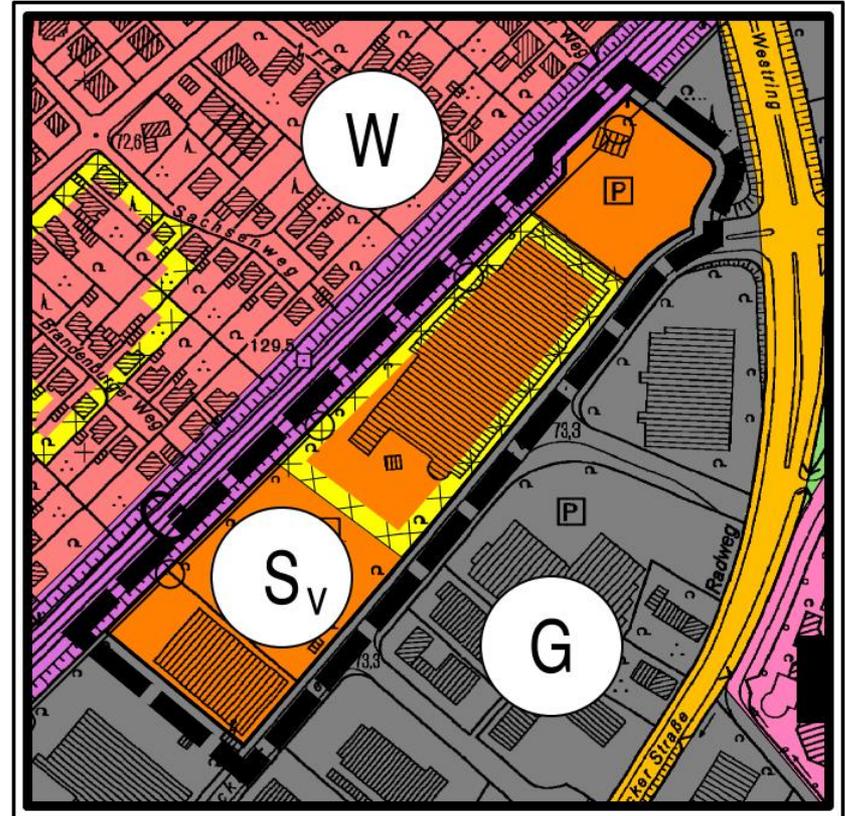
---

- **Im Gewerbegebiet 1 (GE 1 / südlich vom Westring) erfolgt ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**
- **Im Gewerbegebiet 2 (GE 2 / östlich vom Westring) sollen lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden**
- **Berücksichtigung des vorhandenen großflächigen SB-Warenhauses über die Festsetzung als Sondergebiet (SO)**

# Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen  
FNP 2020 vom 23.10.2007

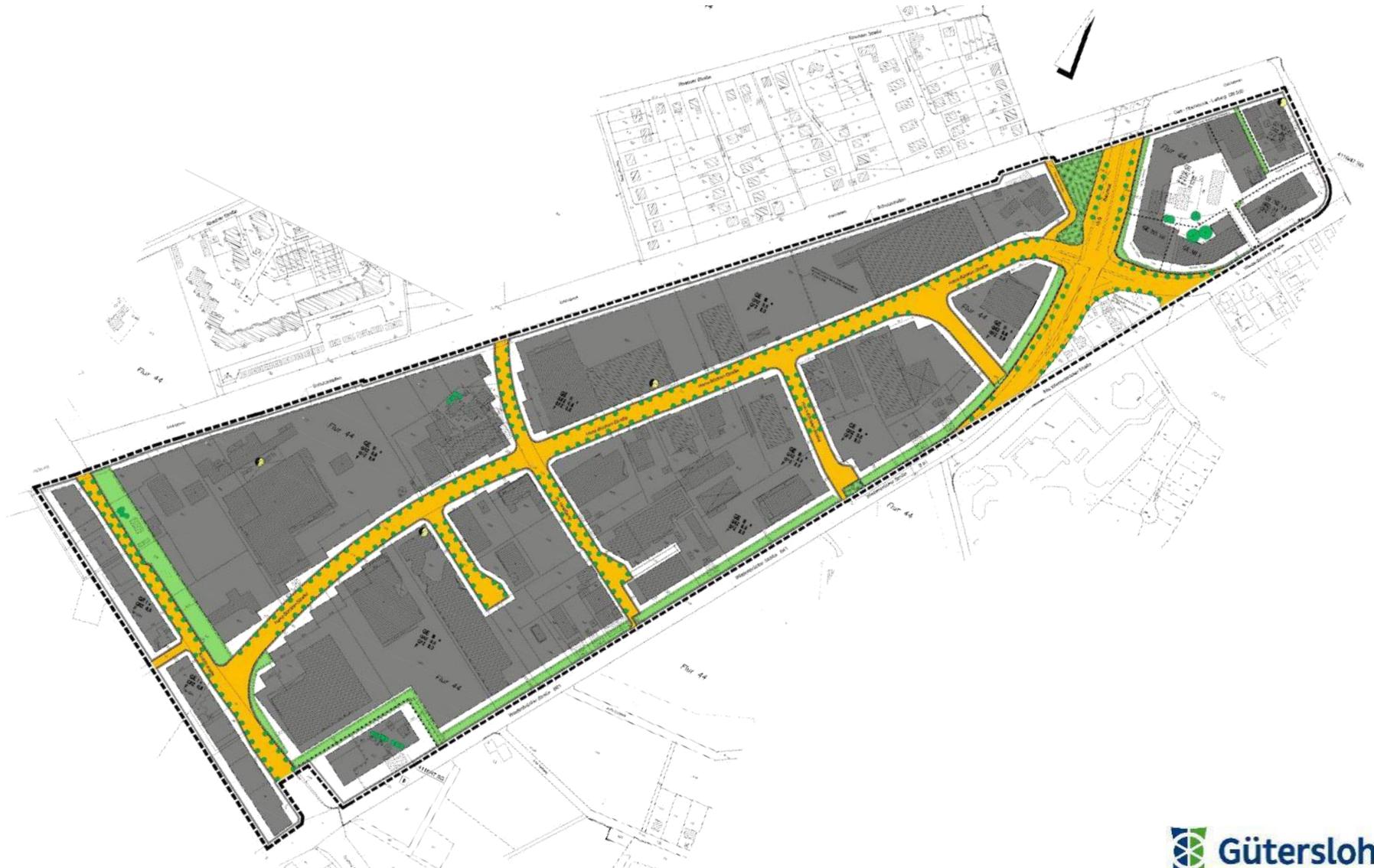


Darstellung der  
13. Änderung des FNP 2020

# Entwurf Bebauungsplan 65/10



# Bebauungsplan 65/6



# Textliche Festsetzungen

## Text zum Bebauungsplan Nr. 65/6 (Auslegungsfassung)

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439, 445) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

## Text zum Bebauungsplan Nr. 65/10

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
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 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020);  
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);  
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S: 560, 718);  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353);  
Störfall-Verordnung - 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) i. d. F. vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);  
Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 06. 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

# Textliche Festsetzungen

<b>B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen</b>
<p>1. <u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>1.1 <u>Gewerbegebiet (GE)</u></p> <p>1.1.1 Gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO sind unzulässig:</p> <p>a) Anlagen der Abstandsklasse I - V der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlaß NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283, S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Störgrad ohne Speditionsbetriebe atypischer Betriebsart.</p> <p>Anlagen der Abstandsklasse VI der o.a. Abstandsliste einschließlich Speditionsbetriebe können als Ausnahme i.S. des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, soweit im Einzelfall durch betriebliche Vorkehrungen eine atypische Betriebsart erreicht und/oder durch besondere technische oder bauliche Maßnahmen i.S. des § 9 (1) 24 BauGB schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 BImSchG für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft vermieden werden.</p> <p>b) Schank- und Speisewirtschaften,</p> <p>c) Anlagen für sportliche Zecke,</p> <p>d) Einzelhandelsbetriebe (ohne Autohandel)</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1) gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Gemäß § 1 (Abs. 5 und 9) BauNVO sind unzulässig:</p> <p>a) Schank- und Speisewirtschaften,</p> <p>b) Anlagen für sportliche Zecke,</p> <p>c) Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Zulässig ist Einzelhandel, der in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb steht, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.</p>

# Textliche Festsetzungen

<p>1.1.2 Gemäß § 1 (10) BauNVO gelten für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe für</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teppiche, Wiedenbrücker Straße 54 (Flurstück 636),</li><li>- Schuhe, Wiedenbrücker Straße 56 (Flurstück 635),</li><li>- Farben u. Tapeten, Bodenbeläge u. Teppiche, Gardinen u. Heimtextilien, Hans-Böckler-Str. 3 (Flurstück 461),</li><li>- Gartenmöbel u. Spielgeräte, Hans-Böckler-Str. 3 (Flurstück 461),</li><li>- Camping u. Spielgeräte, Elektrogeräte, Fahrräder u. Autozubehör, Hans-Böckler-Straße 15 (Flurstück 725),</li><li>- Baubedarf u. Bauelemente, Hans-Böckler-Str. 25-27 (Flurstücke 640, 641, 330),</li><li>- Getränke, Hans-Böckler-Str. 28 (Flurstück 751)</li><li>- Bekleidung (Modemarkt), Hans-Böckler-Str. 32 (Flurstück 634),</li><li>- Schuhe, Hans-Böckler-Str. 32 (Flurstück 634),</li><li>- Lebensmittel u. Getränke (Aldi), Hans-Böckler-Str. 32 (Flurstück 634),</li><li>- Frischemarkt (Fleischerei, Pizzeria, Bäckerei), Hans-Böckler-Str. 32 (Flurstück 634),</li><li>- Spielwaren, Gartenmöbel, Hans-Böckler-Str. 55 (Flurstück 603),</li><li>- Baubedarf - u. Heimwerkerbedarf (Baumarkt), Hans-Böckler-Straße 57 (Flurstück 542),</li><li>- Standuhren, Im Heidkamp 1 (Flurstücke 145,146).</li></ul>	<p>1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2) gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Gemäß § 1 (Abs. 5 und 9) BauNVO sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Schank- und Speisewirtschaften</li><li>b) Anlagen für sportliche Zecke,</li><li>c) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (Sortimentsliste).</li></ul> <p>Zulässig ist Einzelhandel, der in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb steht, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.</p>
---	---

# Textliche Festsetzungen

<p>- Industriebedarf, Im Heidkamp 2 (Flurstück 291),</p> <p>- Industriebedarf, Im Heidkamp 8 (Flurstücke 287,288)</p> <p>- Motorradbekleidung und Motorradzubehör, Im Heidkamp 16 (Flurstück 625),</p> <p>folgende Festsetzungen:</p> <p>a) Als vorhandenes Kernsortiment wird das in vorstehender Auflistung jeweils dem genannten Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Sortiment verstanden; gleiches gilt für die dort genannten Sortimentsgruppen.</p> <p>b) Erdgeschossige Erweiterungen zum Verkauf von Waren ohne Sortimente der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 - MBl. NW. 1996 S. 922 - (ohne Teppiche) sind allgemein zulässig, soweit das vorhandene o.a. Betriebsgrundstück für Gebäude und Stellplatzanlagen nicht überschritten wird.</p> <p>c) Bauliche Änderungen sind allgemein zulässig.</p> <p>d) Nutzungsänderungen in Form von Änderungen des vorhandenen Kernsortiments in ein anderes (Kern-)Sortiment der Anlage 1 (ohne Teppiche) des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 sind unzulässig.</p> <p>e) Sortimente der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 können ausnahmsweise i.S. des § 31 (1) BauGB zur Ergänzung des Angebots als Randsortiment zugelassen werden, soweit es einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet ist und sich ihm deutlich unterordnet. Negative städtebauliche Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO sind zu vermeiden.</p> <p>f) Sortimente der vorgenannten Anlage 1 sind als Nebensortiment unzulässig.</p> <p>g) Erneuerungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe können als Ausnahme i.S. des § 31 (1) BauGB</p>	<p>1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO</p> <p>Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“,</p> <p>Zulässig sind:</p> <p>a) SB- Warenhaus mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 7.200 m².</p> <p>Grundlagen für das festgesetzte Sondergebietes SO sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt GÜTERSLOH (Dr Lademann &amp; Partner, Hamburg/Düsseldorf, Februar 2018 sowie 1. Teilfortschreibung November 2020 (redaktionell angepasst im Juli 2021).</p> <p>Definition Verkaufsfläche gemäß BVerwG: Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.</p> <p>Sortimentsliste:</p>
--	--

# Textliche Festsetzungen

zugelassen werden, soweit negative städtebauliche Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO durch den betreffenden Betrieb nicht auftreten können.

1.1.3 Abweichend von der vorgenannten Regelungen sind erdgeschossige Erweiterungen der vorhandenen 4 Läden auf dem Grundstück Hans-Böckler-Str. 32 (Flurstück 634) zum Verkauf ihrer o.a. vorhandenen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zu max. 700 qm Verkaufsfläche pro Laden zulässig.

Diese Erweiterungen sind auf die vorhandene "Gewerbehalle 6" und auf die in Richtung Bahndamm projektierte Anschluß-"Gewerbehalle 5" auf dem Flurstück 634 zu begrenzen; Ausnahmen im geringen Umfange können zugelassen werden.

Zur sachlichen Ergänzung des vorhandenen Kernsortiments - Lebensmittel und Getränke - des ALDI Lebensmittelmarktes sind Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren als Randsortimente im o.a. Sinne allgemein zulässig; sonstige Sortimente der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 können als Nebensortimente bis zu max. 10% der Verkaufsfläche pro Laden als Ausnahme i.S. des § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

Die übrigen Regelungen unter 1.1.2 gelten fort.

1.1.4 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind erdgeschossige Erweiterungen und Nutzungsänderungen des vorhandenen, großflächigen SB-Warenhauses Hans-Böckler-Straße 14 (Flurstück 723) allgemein zulässig. Eine Erweiterung über das Flurstück 723 hinaus ist unzulässig. Alle diesem Betrieb dienenden Stellplätze sind ebenerdig auf diesem Flurstück nachzuweisen.

# Textliche Festsetzungen

<p>Bauliche Änderungen sind allgemein zulässig. Erneuerungen sind unzulässig.</p> <p>1.1.5 Abweichend von den vorstehenden Regelungen können Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes bis zu 100 qm Verkaufsfläche zum Verkauf der auf diesem Betriebsgrundstück hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Waren zugelassen werden.</p> <p>1.2 Gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten nur als Tanzlokale und Betriebe ähnlicher Art zulässig.</p> <p>2. <u>Bauweise</u></p> <p>Gemäß § 22 (4) BauVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit Seitenlängen von mehr als 50,0 m allgemein zulässig.</p> <p>3. <u>Sonstige Festsetzungen</u></p> <p>3.1 Gemäß § 51a (4) Satz 1 LWG NW ist bei Neubebauungen das Niederschlagswasser über Mulden mit Überlauf in die vorhandene Regenwasserkanalisation auf dem Betriebsgrundstück zu versickern. Die Mulden sind naturmah (Erdbecken) zu gestalten. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen.</p> <p>3.2 Gemäß § 9 (1) 21 BauGB ist das Flurstück 290 (Weg) mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger und der Eigentümer der an dieser Fläche liegenden Grundstücke zu belasten.</p> <p>3.3 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind für Büroräume und Wohnräume von Betriebswohnungen bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 - Lärmpegelbereich V - vorzunehmen.</p>	<p>2. Bauweise</p> <p>Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit Seitenlängen von mehr als 50,0 m allgemein zulässig.</p> <p>3. Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte</p> <p>Die maximale Traufhöhe in Metern, ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen, der in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt, bestimmt. Die Bezugshöhe ist als Oberkante Fahrbahn (OK fertige Erschließungsanlage) der öffentlichen Erschließungsfläche ermittelt und in der Plankarte eingetragen (72,14 NHN).</p> <p>4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>Gemäß § 9 (1) 21 BauGB ist das Flurstück 290 (Weg) mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger und der Eigentümer der an dieser Fläche liegenden Grundstücke zu belasten.</p>
--	--

# Textliche Festsetzungen

<p>3.4 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen für die Einzelhandelsbetriebe nur ebenerdig zulässig.</p> <p>3.5 Gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Gehölzstreifen intensiv mit standortheimischen Laubbäumen l. Ordnung und Sträuchern zu begrünen.</p> <p>3.6 Gemäß § 9 (1) 10 BauGB sind mind. 20% des Baugrundstücks von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Festgesetzte Pflanz- und Gehölzstreifen sind darauf anzurechnen.</p>	<p>Gemäß § 9 (1) 21 BauGB ist das Flurstück 154 im nordwestlichen Bereich entlang der Bahntrasse mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten. Hier ist eine Leitung vorhanden.</p> <p>5. Bindung für Bepflanzung</p> <p>5.1 Gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Gehölzstreifen intensiv mit standortheimischen Laubbäumen l. Ordnung und Sträuchern zu begrünen.</p> <p>5.2 Gemäß § 9 (1) 10 BauGB sind mind. 20% des Baugrundstücks von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Festgesetzte Pflanz- und Gehölzstreifen sind darauf anzurechnen.</p> <p>6. Sonstige Festsetzungen Gemäß § 51a (4) Satz 1 LWG NW ist bei Neubebauungen das Niederschlagswasser über Mulden mit Überlauf in die vorhandene Regenwasserkanalisation auf dem Betriebsgrundstück zu versickern. Die Mulden sind naturmah (Erdbecken) zu gestalten. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen. Eine Ausnahme kann auf Flächen erteilt werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, und somit eine Beeinträchtigung der Ablagerung zu erwarten ist.</p> <p>Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und Erlasse können bei der Stadt Gütersloh im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>
--	--

# Textliche Festsetzungen

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Stellplatzflächen sind je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen mit 1 standortheimischen Hochstamm-Laubbaum I. Ordnung der Sortierung 18 - 20 der Baumarten Stieleiche, Platane, Linde oder gleichwertig fachgerecht zu durchgrünen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2. Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Gehölzstreifen entlang der B 61 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

3. Zur Bahnlinie hin sind die Grundstücke mit einem dauerhaften, das Betreten des Bahngrundstücks verhindernden Zaun einzufrieden.

4. Sichtdreiecke nach RAS-K-1 sind in den Einmündungsbereichen von Sichtbehinderungen oberhalb 70 cm über Fahrbahn/Straßenkrone freizuhalten.

## C. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

### 1. Stellplätze und Garagen

Stellplatzflächen sind je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen mit 1 standortheimischen Hochstamm-Laubbaum I. Ordnung der Sortierung 18 - 20 der Baumarten Stieleiche, Platane, Linde oder gleichwertig fachgerecht zu durchgrünen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12m<sup>3</sup> bzw. 6m<sup>2</sup> mit Baums substrat herzustellen. Dabei sollte die Tiefe mind. 1,5m betragen.

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Ausnahme kann von der Wasserdurchlässigkeit erteilt werden soweit die Stellplätze auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erstellt werden sollen und somit eine Beeinträchtigung der Ablagerung zu erwarten ist.

### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungsbedürftig.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen gebracht werden. Über die maximale Höhe baulicher Anlagen hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Je Grundstück sind maximal 3 Fahnen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen

-In Form von beweglichen (laufenden) und / oder Wechsellichtanlagen,  
-als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente oder Bänder. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe / Breite/ Tiefe von 3,0 / 1,0 / 1,0 m nicht überschreiten.

# Textliche Festsetzungen

-an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, ö.ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schriftgröße von mehr als 0,5 m.

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen,  $\frac{1}{2}$  der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Schrifthöhe darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

Ausragende Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,9 m Auskragung haben und nicht größer als 1,0 m<sup>2</sup> sein. Im Einzelfall können für Werbeanlagen oder Werbesymbole Abweichungen zugelassen werden.

Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Gehölzstreifen entlang der B 61 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

### 3. Einfriedungen

Zur Bahnlinie hin sind die Grundstücke mit einem dauerhaften, das Betreten des Bahngrundstücks verhindernden Zaun einzufrieden. Die Einfriedung der Grundstücke zur Bahnseite hin ist in Abstimmung mit der DB Netz AG mit Türen auszuführen, um den gesetzlichen Regelungen gem. § 22b AEG nicht entgegenzustehen.

### 4. Extensive Flachdachbegrünung

Auf den Hauptbaukörpern, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgebeigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptbaukörpern die zu den Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas/

# Textliche Festsetzungen

	<p>Belichtungsflächen und technische Einrichtungen /Anlagen.</p> <p>Hinweis: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammenstellung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.</p> <p>5. Sichtdreiecke</p> <p>Sichtdreiecke nach RAS-K-1 sind in den Einmündungsbereichen von Sichtbehinderungen oberhalb 70 cm über Fahrbahn/Straßenkrone freizuhalten.</p>
<p><b>D. Hinweise</b></p> <p>Das Plangebiet ist stark bombardiert worden. Bisher in unmittelbarer Nähe geborgene Bombenblindgänger haben keine erkennbaren Einschlagstellen hinterlassen. Ein systematisches Absuchen ist erforderlich; sämtliche Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind daher einzeln der Kampfmittelbeseitigung bei der Bezirksregierung Detmold zur Überprüfung anzuzeigen.</p>	<p><b>D. Hinweise</b></p> <p>Bisherige Festsetzungen Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65, der 1. Ergänzende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, des Bebauungsplanes Nr. 65/5 sowie des Bebauungsplanes Nr. 65/6 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65/10 für den Bereich dieses Planbereiches überplant.</p> <p>Das Plangebiet ist stark bombardiert worden. Auch für die Bereiche, für die keine konkrete Kampfmittelgefährdung festgestellt wurde, gilt: Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.</p>

# Textliche Festsetzungen

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen und/oder Abbruchmaßnahmen sowie Aufbruch vorhandener Bodenversiegelungen im Bereich der Altstandort-Verdachtsflächen 4116/46 SG und 4116/47 SG (ehemalige Tankstellen) sind vertiefende Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei Arbeiten in der Altablagerung 4116 IM 33 (Haus- und Industriemüll von 1936 - 1941/42) ist eine gutachterliche Begleitung sicherzustellen; entsprechende Arbeitsschutz- und Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Zur sachlichen Zuordnung von Randsortimente zu bestimmten Kernsortimenten wird auf die im "Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 1978, S. 8, genannten "Gastpositionen" verwiesen.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen und/oder Abbruchmaßnahmen sowie Aufbruch vorhandener Bodenversiegelungen im Bereich der Altstandort-Verdachtsflächen 4116.0033-IM und 4116.0046-SG sind vertiefende Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei Arbeiten in der Altablagerung 4116 IM 33 (Haus- und Industriemüll von 1936 - 1941/42) ist eine gutachterliche Begleitung sicherzustellen; entsprechende Arbeitsschutz- und Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen durch entsprechende Gestaltung und Verwendung geeigneter Materialien vermieden wird. Weiterführende Hinweise hierzu finden sich z.B. in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008)".

# Beteiligung am Verfahren

---

[www.stadtplanung.guetersloh.de](http://www.stadtplanung.guetersloh.de)

> Bauleitplanung

> **Bebauungspläne im Verfahren**

zB: **Öffentliche Auslegungen**

Bebauungspläne /sonstige Satzungen

- [65/10 "Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße/Alter Westring" \(05.02.2024 - 15.03.2024\)](#)

## Öffentlichkeitsbeteiligung

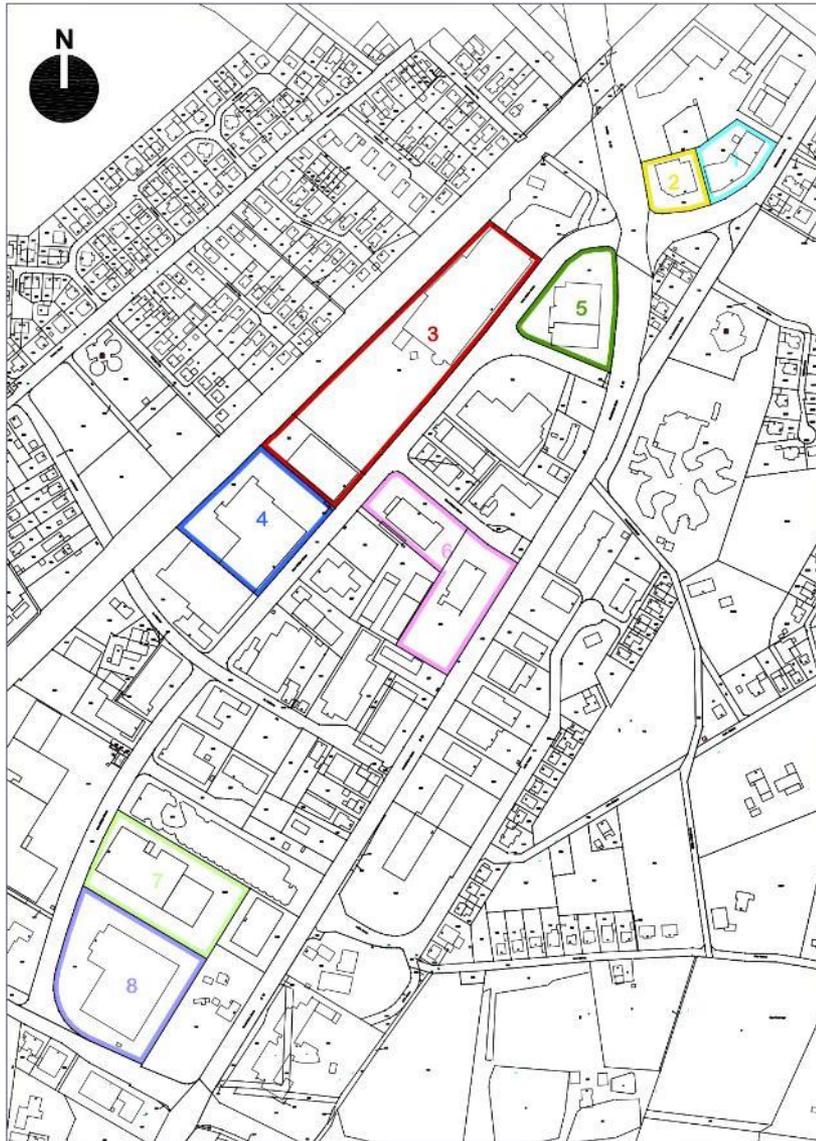
- ▶ Teilen Sie uns hier Ihre  
Stellungnahme mit  
(05.02.2024 -  
15.03.2024)

<https://www.guetersloh.de/de/rathaus/fachbereiche-und-einrichtungen/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.php>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bauen, Mobilität und Umwelt | **Stadtplanung**

# Verkaufsflächen



## Verkaufsflächen, die derzeit im Bebauungsplan 65/10 vorhanden sind

<b>1   Wiedenbrücker Straße 44 + 54</b>	
Rickmann + Rehage	692m <sup>2</sup>
Teppiche etc., die im Zusammenhang mit einem Raumausstatterbetrieb angeboten werden	○
<b>2   Wiedenbrücker Straße 56</b>	
Siemens Schuhcenter	717m <sup>2</sup>
Schuhe	△
<b>3   Hans-Böckler-Straße 14 / 28</b>	
SB- Warenhaus	7.067m <sup>2</sup>
inklusive Getränkemarkt (1000m <sup>2</sup> )	
<b>4   Hans-Böckler-Straße 32</b>	
Schuhpark Facies	466m <sup>2</sup>
Schuhe	△
Takko Textilmarkt	700m <sup>2</sup>
Bekleidung	△
Aldi	1188m <sup>2</sup>
Lebensmittel u. Getränke	□
<b>5   Hans-Böckler- Straße 3</b>	
Hammer Markt (Epke)	2.554m <sup>2</sup>
Farben u. Tapeten, Bodenbeläge u. Teppiche, Gardinen u. Heimtextilien	○
<b>6   Hans-Böckler-Straße 25/27</b>	
Bussemas + Pollmeier	
Baubedarf u. Bauelemente	○ 994m <sup>2</sup>
<b>7   Hans-Böckler-Straße 55</b>	
Toys World	
Spielwaren	△ 1.025m <sup>2</sup>
Gartenmöbel	○
<b>8   Hans-Böckler-Straße 57</b>	
Hornbach Baumarkt	
Baubedarf u. Heimwerkerbedarf	○ 6.014m <sup>2</sup>
<b>21.417m<sup>2</sup></b>	

- Nicht-Zentrenrelevant
- △ Zentrenrelevant
- Nahversorgungsrelevant