

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	26.09.2025	342/2025

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	08.09.2026 TOP wurde von der TO herabgesetzt
Rat	18.09.2026 keine Beratung
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	13.10.2026
Rat	15.10.2026

Tagesordnungspunkt:

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in seine Abwägung einbezogen und wertet diese wie in der Anlage aufgeführt.

2. Der Rat der Stadt fasst den Feststellungsbeschluss über die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und beschließt den Bebauungsplan Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und stimmt den jeweiligen Begründungen zu.

Personelle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	☒ Nein	☐ Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Klimarelevanz	☒	Keine	☐	Überwiegend positiv	☐	Überwiegend negativ
----------------------	-------------------------------------	-------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:
Durch den Bebauungsplan Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ selbst werden keine direkten Klimafolgen ausgelöst. Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches, ursprünglich bereits großzügig versiegeltes Grundstück handelt und eine kleinräumige Nachverdichtung gegenüber der Inanspruchnahme des Außenbereiches bevorzugt wird, ergibt sich auch durch die Umsetzung keine negative Klimarelevanz.

Erläuterungen:

Am 18.05.2021 wurden im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan beschlossen (Ds.Nr. 221/2021).

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein allgemeines Wohngebiet als Nachnutzung einer bisher gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Da die vorgesehene Nutzungsänderung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern, damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt wird. Eine landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Detmold wurde mit Schreiben vom 16.02.2021 positiv beantwortet.

Die frühzeitige Beteiligung fand vom 07.06.2021 bis zum 25.06.2021 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit ist während der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme mit dem Wunsch eingegangen, das Plangebiet zugunsten weiterer Bauflächen zu erweitern. Mit Blick auf die Landschaftspflege wurde die Stellungnahme nicht berücksichtigt. Die Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beziehen sich im Wesentlichen auf die Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser sowie auf die Erschließung des Plangebietes. Eine Erschließung mit Anbindung an die Marienfelder Straße wird seitens des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW nicht mitgetragen.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes modifiziert und erneut zur Beratung vorgelegt. Durch die vorgesehene Erschließung des Gebietes von der Straße Am Dettmers Bach ergab sich eine Erweiterung des Geltungsbereiches in diesem Bereich, während sich durch die Anpassung der Planungen entlang der Marienfelder Straße eine Reduzierung des Plangebietes ergab.

Die städtebauliche Kubatur wurde nach Beratungen im Gestaltungsbeirat in Anlehnung der gegenüberliegenden Bebauung der Marienfelder Straße positiv begleitet.

In der Sitzung am 12.06.2025 hat der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien den Beschluss zur Veröffentlichung (§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB) gefasst (Drucksachen-Nr. 172/2025). Dieser Beschluss wurde am 27.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Veröffentlichung erfolgte im Zeitraum vom 07.07.2025 bis zum 22.08.2025. Von Seiten der Öffentlichkeit sind während der Veröffentlichung keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beziehen sich im Wesentlichen auf den Verlauf von Versorgungsleitungen, den Platzbedarf der Trafostation sowie den Vorteil von Fassadenbegrünungen im Hinblick auf eine ausgewogene Wasserhaushaltsbilanzierung. Hierzu erfolgte eine redaktionelle Änderung der Begründung, der Planzeichnung sowie der Hinweise des Satzungstextes.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Prüfung sind aus der beigelegten Anlage ersichtlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Verträge geschlossen, in denen u.a. Regelungen zur Erschließung, Eingrünung und zum Kommunalen Baulandmanagement getroffen wurden.

Der Gestaltungsbeirat hat zuletzt am 09.09.2021 über die Planung beraten und einige Empfehlungen, insbesondere zur Kubatur und Dachform der Gebäude sowie zur Erschließung gegeben. Die Anregungen sind in den Entwürfen nunmehr berücksichtigt.

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Planung insgesamt für angemessen und vertretbar gehalten. Es wird vorgeschlagen, nunmehr den Feststellungs- und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

- Prüfung der Stellungnahmen Flächennutzungsplan Nr. 21
- Prüfung der Stellungnahmen Bebauungsplan Nr. 317
- Übersichtsplan 21. Flächennutzungsplanänderung
- Änderungskarte Flächennutzungsplanänderung Nr. 21
- Erläuterung Flächennutzungsplan Nr. 21
- Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 317
- Plankarte Bebauungsplan
- Legende Bebauungsplan
- Satzungstext Bebauungsplan
- Begründung Bebauungsplan
- Tabelle Planänderungen Flächennutzungsplan
- Tabelle Planänderungen
- Umweltbericht
- Umweltbericht Bestandsplan
- Umweltbericht Konfliktplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodenuntersuchung
- Geotechnisches Gutachten
- Entwässerungskonzept
- Plankarte Entwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnisches Gutachten