

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	23.04.2026	176/2026

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	02.06.2026

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 343 „nördlich Parkstraße / beidseitig Thesings Allee“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll für den Bebauungsplan Nr. 343 „nördlich Parkstraße / beidseitig Thesings Allee“ durchgeführt werden.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Klimarelevanz	<input type="checkbox"/> Keine	<input checked="" type="checkbox"/> Überwiegend positiv	<input type="checkbox"/> Überwiegend negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:			
Ein Bebauungsplan selbst hat keine Auswirkungen auf das Klima. Der Bebauungsplan Nr. 343 sichert die vorhandenen Grünstrukturen und reguliert eine gebietsverträgliche Nachverdichtung. Somit kommt es im Wesentlichen zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen. Insgesamt erfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Klima.			

Erläuterungen:

Das Plangebiet liegt südöstlich der Gütersloher Innenstadt in etwa 0,8 km Entfernung Luftlinie. Insgesamt wird der Geltungsbereich durch die Parkstraße, Dalkestraße, Emilienstraße sowie der Dalke begrenzt (siehe Übersichtsplan).

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der seit dem 23.10.2007 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) weist den westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche, die Thesings Allee sowie Emilienstraße als Grünfläche und als Landschaftsschutzgebiet und die anderen Teilflächen als Wohnbaufläche aus. Die Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 343 sollen mit Ausnahme des sonstigen Sondergebiets sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wodurch der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird. Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 12.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 14.07.2025 im Amtsblatt veröffentlicht. Aufgrund von zu hohem Nachverdichtungsdruck wurde eine Veränderungssperre am 30.10.2025 im APBI und am 14.11.2025 im Rat beschlossen, die am 11.12.2025 öffentlich bekanntgemacht wurde.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans Nr. 343 „nördlich Parkstraße / beidseitig Thesings Allee“ sind die Sicherung der villenartigen Gebäude mit ihrer historischen Prägung sowie der umfangreichen Grünstrukturen und die Steuerung einer städtebaulichen Ordnung mit einer verträglichen Nachverdichtung. Der Siedlungscharakter soll im Wesentlichen geschützt werden. Dieser definiert sich durch zahlreiche Denkmäler und erhaltenswerten Bausubstanzen in Form von historischen Stadtvillen mit umfangreichen Grünstrukturen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 343 werden Festsetzungen zu den Bautiefen getroffen, die für die teilweise sehr großen und vor allem mit Grünstrukturen geprägten Gartenbereiche von hoher Relevanz sind. Die Grünstrukturen werden anhand von privaten Grünflächen mit Bindungen zum Erhalt gesichert. Darüber hinaus wird anhand einer Verhältniszahl von Wohneinheiten zur Grundstücksgröße eine maßvolle Ausnutzung des Wohngebietes ermöglicht. Das Ortsbild wird durch die Festsetzung von geeigneten Dachformen, Trauf- und Firshöhen sowie der Verortung der Baufenster geschützt und bewahrt.

Unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen bestehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 343 städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Städtebauliche Verträge werden nicht geschlossen, da die Planung nicht von einem konkreten Investor initiiert wurde, sondern die Bauleitplanung allgemein eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung steuern und sichern soll. Da es sich hier um keine Neuausweisung von Wohnbaufläche handelt, findet das kommunale Baulandmanagement (KBM) für das vorliegende Plangebiet keine Anwendung.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 343 „nördlich Parkstraße / beidseitig Thesings Allee“ dient der künftigen städtebaulichen Steuerung der innerstädtischen Entwicklung im historisch geprägten Bestand und wurde deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Es wird nunmehr vorgeschlagen, für den vorliegenden Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

Übersichtsplan
Bebauungsplan Entwurf
Legende
Satzungstext Entwurf
Begründung Entwurf