

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	24.02.2026	107/2026

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	21.04.2026
Rat	30.04.2026

Tagesordnungspunkt:

25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 323 „Verler Straße / Am Coesfeld“

1. Durchführungsvertrag
2. Abwägung der Stellungnahmen
3. Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Durchführungsvertrag nebst Anlagen wird zugestimmt.
2. 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.
3. Der Rat der Stadt fasst den Feststellungsbeschluss über die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 323 „Verler Straße / Am Coesfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und stimmt den jeweiligen Begründungen zu.

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 checked="" type="checkbox"/> Keine	<input type="checkbox"/> Überwiegend positiv	<input type="checkbox"/> Überwiegend negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:			
Das Plangebiet ist aufgrund seiner vormaligen Nutzung bereits weitgehend vollständig versiegelt. Insofern werden durch die Planung keine zusätzlichen Versiegelungen hervorgerufen, die das			

Stadtklima weiter beeinträchtigen könnten. Durch die Bauleitplanung selbst wird keine Klimarelevanz ausgelöst.

Erläuterungen:

Ziel der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 ist es, den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Spexard durch die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels zu stärken. Im Stadtteil Spexard und der Umgebung liegt ein Defizit der verbrauchernahen Versorgung der Bewohnerschaft vor. Durch die Neuansiedlung eines Edeka Schenke-Markts an der Verler Straße mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² soll der zentrale Versorgungsbereich erweitert und zukunftsfähig gestaltet werden. Damit folgen die beiden genannten Bauleitpläne der Zielsetzung der vom Rat der Stadt am 19.09.2025 beschlossenen 2. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die u.a. die Einbeziehung des Vorhabenstandorts in den zentralen Versorgungsbereich Spexards zum Gegenstand hat (s. DS-Nr. 261/2025).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 04.11.2024. Die Veröffentlichung der Planunterlagen i.S. der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025. Die während des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind anliegend aufgeführt und mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen.

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Planung insgesamt für angemessen und vertretbar erachtet.

Wesentliche Planänderungen gegenüber den in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Immobilien am 09.09.2025 vorgelegten Entwürfen haben sich nicht ergeben. Lediglich die Darstellung eines weiteren Sichtdreiecks außerhalb des Plangebiets wurde im Bebauungsplan ergänzt. Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Es wird vorgeschlagen, nunmehr den Feststellungsbeschluss zur 25. FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 323 zu fassen.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste

- Durchführungsvertrag
- Vertragsgebiet
- Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
- Tabelle Planänderungen
- Übersichtsplan
- Plankarte
- Legende
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Begründung
- Gemeinsamer Umweltbericht
- Übersichtsplan zur 25. Änderung des FNP 2020
- Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2020 sowie Darstellung der 25. Änderung des FNP 2020
- Begründung zur 25. Änderung des FNP 2020

- Verträglichkeitsgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Ermittlung der verkehrlichen Kennwerte
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzfachbeitrag