

**öffentliche
Beschlussvorlage**

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Bauverwaltungsservice	24.08.2026	317/2026

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	13.10.2026

Tagesordnungspunkt:

Planungsrechtliche Zustimmung zur erstmaligen Herstellung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlage „Im Wiehagen“

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass die Erschließungsanlage „Im Wiehagen“ den in § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht.

Die Entscheidung bezieht sich auf die in den Planunterlagen dargestellte Trassenführung und Ausbaugestaltung der Erschließungsanlage sowie der Abwägungsprüfung der Verwaltung.

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

Klimarelevanz	☒ X	Keine	☐	Überwiegend positiv	☐	Überwiegend negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:						

Erläuterungen:
I. Anforderungen an die rechtmäßige Erhebung von Erschließungsbeiträgen:

Die rechtmäßige Herstellung einer beitragsfähigen Erschließungsanlage setzt grundsätzlich einen Bebauungsplan voraus. Für die Bereiche der o.a. Straßen liegen keine Bebauungspläne vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage richtet sich daher nach § 125 Abs. 2 BauGB. Danach dürfen Erschließungsanlagen auch ohne Bebauungsplan hergestellt

werden, wenn sie den Anforderungen des § 1 Abs. 4–7 BauGB entsprechen, (Ziele der Raumordnung, städtebauliche Entwicklungen und Abwägung öffentlicher und privater Belange).

Der geplante Herstellung der Straße entspricht den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen. Die materiell-rechtliche Prüfung entspricht derjenigen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, jedoch beschränkt auf die Erschließungsanlagen.

Die herzustellenden Flächen befinden sich in städtischem Besitz. Sie werden unter Beibehaltung der vorgegebenen Straßenführung entsprechend an die heutigen Erfordernisse der angrenzenden Bebauung und des Verkehrs angepasst bzw. neu gestaltet und werden kostengünstig hergestellt. Flächen, die über den Altbestand hinausgehen, werden nicht in Anspruch genommen. Die bautechnische Ausführung entspricht der üblichen Ausführungsart der Stadt Gütersloh.

Die erforderliche Feststellung trifft nach der Zuständigkeitsordnung des Rates der Ausschuss für Planen, Bauen und Immobilien (APBI). Sie ist auch Voraussetzung für die spätere rechtmäßige Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

II. Baumaßnahme:

Die Erschließungsanlage „Im Wiehagen“ verläuft von der Isselhorster Straße im Norden über eine Länge von ca. 245 m in südlicher Richtung bis zur Straße Donnerbrink.

Die vorhandene Trasse weist eine Breite von etwa 6 bis 7 m auf und dient bereits seit Jahrzehnten der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die Straße befindet sich bis heute in einem provisorischen Zustand. Mit dem Endausbau wird die Erschließungsanlage erstmalig endgültig i.S.d. §§ 127 ff. BauGB hergestellt.

Ziel der Maßnahme ist insbesondere

- die dauerhafte Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung der angrenzenden Grundstücke,
- die Herstellung eines dauerhaft nutzbaren und funktionsgerechten Straßenraums,
- die Anpassung des Ausbausatzes an die seit Jahrzehnten bestehende Siedlungs- und Erschließungsstruktur sowie
- die rechtskonforme Herstellung der Erschließungsanlage als Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Anlieger sind seit erster Absicht der Stadt, den Endausbau der Straße durchzuführen und über die Planung bereits seit dem Jahr 2021 informiert. Eine Anliegerversammlung fand am 18.11.2025 statt.

Die Plankosten für den Endausbau belaufen sich auf ca. 597.000 €. Hiervon sind voraussichtlich ca. 435.000 € durch Erschließungsbeiträge refinanzierbar. Dies entspricht einem Beitragssatz von etwa 13,50 €/m² bei eingeschossiger Wohnnutzung bzw. 19,58 €/m² bei zweigeschossiger Wohnnutzung.

Mit den Bauarbeiten wurde im September 2026 begonnen.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

- Lageplan

- Abwägung