Gütersloh

Der Bürgermeister

öffentliche

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	14.10.2026	**210/2026**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	10.11.2026

Tagesordnungspunkt:

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 339 „Senner Straße / Südwestweg“
1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Beschluss zur Veröffentlichung (§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden in die Abwägung mit einbezogen und gewertet wie in der Anlage aufgeführt.
2. Dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 „Senner Straße / Südwestweg“ jeweils mit Begründung in vorliegender Fassung wird zum Zwecke der Veröffentlichung zugestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll durchgeführt werden.

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	[ ] Keine	[X] Überwiegend positiv	[ ] Überwiegend negativ

Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:
Das Plangebiet ist aufgrund seiner vormaligen gewerblichen Nutzung bereits weitgehend vollständig versiegelt. Insofern werden durch die Planung keine zusätzlichen Versiegelungen hervorgerufen, die das Stadtklima weiter beeinträchtigen könnten. Stattdessen werden u. a. die teilweise Entsiegelung und geplante Durchgrünung zu einer Verminderung der Klimaauswirkungen beitragen. Durch den Bebauungsplan Nr. 339 „Senner Straße / Südwestweg“ selbst werden keine direkten Klimafolgen ausgelöst.

Erläuterungen:

Ziel der Bauleitplanung ist die Umnutzung des etwa 4,4 ha großen, bisher gewerblich genutzten Standorts der ehemaligen Möbelfabrik Flötotto zu einem Wohnquartier. Unter teilweiser Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz und durch ergänzende Neubauten sollen etwa 200-230 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Ergänzend sind gemeinschaftliche und wohnverträgliche Nutzungen, Grün- und Freiflächen, ein öffentlicher Spielplatz sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich bislang überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der 29. Änderung sollen künftig insbesondere Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt werden.

Für die beiden Bauleitplanverfahren hat der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien in seiner Sitzung am 09.09.2025 den Änderungs- beziehungsweise Aufstellungsbeschluss gefasst (siehe DS-Nr. 178/2025). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 beziehungsweise § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ergänzend fand am 08.10.2025 eine Bürgerversammlung statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Anlage zu entnehmen.
Aus der Öffentlichkeit gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein. Diese betrafen im Wesentlichen Verkehr und Stellplätze, soziale und technische Infrastruktur, Entwässerung und Starkregenvorsorge sowie die geplante Bebauungsdichte.
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden wurden insbesondere die verkehrssichere Anbindung an die Senner Straße, der Schutz vor Verkehrslärm, mögliche Bodenbelastungen, der Biotop- und Artenschutz, die Energie- und Leitungsinfrastruktur sowie der Verlust gewerblicher Bauflächen und mögliche gewerbliche Nachnutzungen thematisiert.

Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt. Die Planunterlagen wurden insbesondere durch Untersuchungen zu Verkehr, Schall, Entwässerung, Boden und Artenschutz ergänzt. Zudem wurden die Verkehrsanbindung, passive Schallschutzmaßnahmen, die Kennzeichnung belasteter Bodenbereiche, der Schutz der Biotopfläche und eine Fläche für die technische Versorgung konkretisiert. Den Anregungen zur Verringerung der Bebauungsdichte und zur Beibehaltung einer eigenständigen gewerblichen Nutzung wurde nicht gefolgt. An dem städtebaulichen Grundkonzept soll festgehalten werden. Für den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben sich lediglich geringfügige Verschiebungen der Flächendarstellungen.

Die Umweltauswirkungen der Planung wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargestellt. Durch die Wiedernutzbarmachung des weitgehend versiegelten Gewerbestandorts, den teilweisen Rückbau und die vorgesehene Entsiegelung ergeben sich positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich wird nach den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung nicht für erforderlich gehalten. Die Belange des Arten- und Immissionsschutzes sowie der Starkregenvorsorge werden durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen verschiedene vertragliche Regelungen zur Umsetzung der Planung getroffen werden. Diese betreffen insbesondere die Erschließung, die Herstellung und Entwicklung der Grünflächen, Anzahl der Wohnungen sowie das Kommunale Baulandmanagement.
Mit der Umsetzung der Planung sind Folgekosten für die Stadt Gütersloh verbunden, die zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend benannt und beziffert werden können. Für den Fachbereich Grünflächen entstehen insbesondere durch die Übernahme der neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen nach Abschluss der Entwicklungspflege dauerhafte zusätzliche Unterhaltungsaufwendungen. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen sind bei der künftigen Haushaltsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird vorgeschlagen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu werten und den vorliegenden Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 339 „Senner Straße / Südwestweg“ sowie der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den jeweiligen Begründungen und dem Umweltbericht zum Zwecke der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

- Stellungnahmen und Abwägungsvorschlage sowie Protokoll zur Bürgerversammlung - Bebauungsplanentwurf
- Stellungnahmen und Abwägungsvorschlage sowie Protokoll zur Bürgerversammlung - 29. FNP-Änderung
- Tabelle Planänderungen

- Bebauungsplanentwurf - Übersichtsplan
- Bebauungsplanentwurf
- Bebauungsplanentwurf - Plankarte A4-2000
- Bebauungsplanentwurf - Festsetzungen-A4
- Bebauungsplanentwurf - Legende-A4
- Bebauungsplanentwurf - Begründung

- 29. FNP-Änderung Übersichtsplan
- 29. FNP- Änderung - Plandarstellung
- 29. FNP- Änderung - Begründung

- Umweltbericht inkl. Anlagen für 29. FNP- Änderung & Bebauungsplanentwurf

- Verkehrsuntersuchung
- Verkehrsuntersuchung (Anlagen)
- Erschließung- und Entwässerungskonzept
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 339 (Verkehrslärm und Schallschutz)
- Schalltechnischer Bericht / Vorprüfung zur Bauleitplanung unter Berücksichtigung der möglichen Ortsumgehung L 791
- Arbeitskarte mit möglicher Trassenführung Ortsumgehung Friedrichsdorf
- Geotechnischer Bericht mit Baugrunderkundung und orientierender Altlastenuntersuchung
- Orientierendes Gebäudeschadstoffkataster - Teil 1
- Orientierendes Gebäudeschadstoffkataster - Teil 2