

**öffentliche
Beschlussvorlage**

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	02.09.2026	337/2026

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

Tagesordnungspunkt:

Vorhaben im Rahmen des „Bau-Turbo“ / Neuplanung Kita-Fläche Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ ist nicht vorgesehen. Das Vorhaben soll auf Grundlage des „Bau-Turbo“ genehmigt und im weiteren Verfahren positiv begleitet werden.

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
Die Fläche ist bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesichert.			

Erläuterungen:

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“, der im Januar 2026 Rechtskraft erlangt hat.

Bereits in der Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 310 wurde erläutert, dass nach jüngster Aussage des Fachbereichs Betreuung von Kindern der Stadt Gütersloh in dem Ortsteil kein Bedarf mehr besteht, eine weitere Tageseinrichtung für Kinder zu errichten. Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Planungsstands, sollte es bei den aktuellen Festsetzungen „KiTa“ verbleiben, aber bereits eine weitere Wohnbebauung in erster kurzfristiger Änderung angedacht werden. Die Änderung kann nunmehr nach neuer Rechtsgrundlage gemäß „Bau-Turbo“ begleitet werden.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die Fläche künftig einer Wohnnutzung zuzuführen und die Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des sogenannten „Bau-Turbo“ positiv zu begleiten. Hierzu wurden den planungspolitischen Sprecherinnen und Sprechern am 19.05.2026 bereits drei Varianten mit unterschiedlichen Verdichtungsansätzen vorgestellt.

Nach interner Verwaltungsabstimmung und Abwägung aller Belange, soll nunmehr die Variante weiterverfolgt werden, die insgesamt drei Doppelhäuser und zwei Einfamilienhäuser vorsieht. Insgesamt werden also acht Wohneinheiten geplant. Die geplante kleinteilige Bebauung fügt sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur in das Umfeld ein und ermöglicht eine angemessene wohnbauliche Nutzung der Fläche. Die Ausgestaltung orientiert sich an den Festsetzungen der Gebäude für Einfamilien- und Doppelhäuser im restlichen Plangebiet.

Die Umsetzung des Vorhabens soll auf Grundlage des § 246e BauGB erfolgen. Im Rahmen der Vorprüfung der Umweltauswirkungen wurde festgestellt, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der vorgesehenen großzügigen privaten Gartenflächen ist vielmehr von einer geringeren Eingriffsintensität auszugehen als bei der ursprünglich vorgesehenen Errichtung eines Solitärgebäudes mit den dazugehörigen Spiel- und Außenflächen einer Kita.

Zur Sicherung der mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Ziele wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt insbesondere die für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Verpflichtungen, wie KBM, Bauzeiten, Freiflächenplanung usw. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 310 ist nicht vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung soll das Vorhaben im Rahmen des „Bau-Turbo“ genehmigt und im weiteren Verfahren positiv begleitet werden.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

Städtebauliches Konzept