

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	30.03.2026	153/2026

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	21.04.2026

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 342 „Bahnhofsquartier“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 342 „Bahnhofsquartier“ wird für das aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtliche Plangebiet aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll 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 checked="" type="checkbox"/> Keine	<input type="checkbox"/> Überwiegend positiv	<input type="checkbox"/> Überwiegend negativ
Da eine nahezu vollständig versiegelte Fläche durch eine Bebauungsplanänderung neu geordnet wird, ist eine negative Klimarelevanz nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Gründächer festgesetzt und vertraglich eine Überkompensation der Grünstrukturen gesichert.			

Erläuterungen:

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 30.10.2025 (DS-Nr. 354/2025) den Rahmenbedingungen als Grundlage für die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Fläche des ehemaligen Postareals zugestimmt. Insgesamt wurden fünf Planungsbüros zur Teilnahme aufgefordert, drei Büros haben die Aufgabe angenommen und jeweils ein Konzept für die zukünftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Die Entwürfe wurden seit Anfang Dezember 2025 ausgearbeitet und am 19.02.2026 vor einer Empfehlungskommission - bestehend aus exter-

nen Fachleuten, Vertreterinnen und Vertretern der Investoren sowie der Verwaltung und unter beratender Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Fachämtern - präsentiert und erörtert.

Unter Würdigung der unterschiedlichen Beiträge sowie deren Entwicklungspotenzialen wurde abschließend mehrheitlich empfohlen, die weiteren städtebaulichen Planungen unter Berücksichtigung definierter Überarbeitungseckpunkte auf Grundlage des Entwurfs des Teams Heitmann Architekten PartGmbH, Gütersloh, fortzuführen. Dieser weiterentwickelte Entwurf bildet nunmehr die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 342 „Bahnhofsquartier“.

Das ehemalige Postareal an der Kaiserstraße/ Ecke Friedrich-Ebert-Straße liegt zentral in der Gütersloher Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Die Fläche wurde über einen langen Zeitraum durch die Deutsche Post genutzt und liegt seit dem Jahr 2021 brach. Ein Teilabriss der Bestandsgebäude ist bereits erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) stellt den Planbereich als Kerngebiet (MK), konkretisiert mit der Gemeinbedarfsnutzung Post, dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 C Blatt 1 sicherte bislang den Standort der Post.

Ziel der Planung ist, die Entwicklung eines gemischt genutzten, urbanen Quartiers. Vorgesehen sind Nutzungen aus den Bereichen Bildung, Wohnen, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsflächen, ergänzt durch ein Parkhaus, welches in Teilen auch öffentlich genutzt werden soll.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 342 ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festsetzen. Die Festsetzungen sollen die Umsetzung des aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Entwurfs ermöglichen und zugleich ein verträgliches Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 342 dient der Innenentwicklung im Bestand. Der Bebauungsplan soll deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitere Baulandreserven im Innenbereich städtebaulich steuern zu können, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan nach Maßgabe des anliegenden Entwurfes aufzustellen; ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Im weiteren Verfahren ist der Abschluss verschiedener städtebaulicher Verträge vorgesehen. Diese umfassen unter anderem Regelungen zur großzügigen Kompensation entfallender Baumbestände, Freiflächenplanung, zur Anwendung des Kommunalen Baulandmanagements (KBM), zur Gestaltung, sowie zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die Planung soll im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt werden. Zudem wird das Vorhaben für den Gestaltungsbeirat vorgesehen.

Angesichts des engen Zeitplans bestand wenig Zeit zur Erstellung der Unterlagen des Verfahrens. Diese konnten durch die Verwaltung nur grob vorgeprüft werden. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss auf Basis des vorliegenden Entwurfs zu fassen, um den straffen Zeitplan positiv zu begleiten. Im weiteren Verfahren erfolgen weitere Detaillierungen, werden die Gutachten überarbeitet und somit können noch wesentliche Anpassungen vor der Veröffentlichung vorgenommen werden.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 342 Entwurf
- Legende Entwurf

- Textliche Festsetzungen Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 342 Entwurf
- Gutachten zur Baugrundsituation
- Entwässerungstechnische Stellungnahme
- Schalltechnische Ersteinschätzung
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme