

## Inhalt

1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 Baugesetzbuch .....	1
2. Bauflächenkonzept .....	1
3. Landschaftsplanerisches Konzept .....	2
4. Vorrangflächen für Windenergieanlagen .....	2
5. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
6. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	3

### 1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 Baugesetzbuch

Wie soll das Gebiet der Stadt Gütersloh zukünftig genutzt werden? Hierzu werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) die grundlegenden Aussagen über die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet bestimmt. Dabei ist zu beachten, dass sich die Entwicklungsvorstellungen der Stadt im gerechten Ausgleich zwischen sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf einen Planungszeitraum von etwa 15 Jahren, also bis zum Jahr 2020.

Der FNP 2020 löst den am 25.11.1975 wirksam gewordenen ersten Flächennutzungsplan für Gütersloh ab, der inzwischen 50 Änderungen erfahren hat. Durch die zunehmende Zahl an Einzeländerungen geht der Gesamtzusammenhang des Planwerkes verloren. Der neue Flächennutzungsplan soll die kontinuierlichen Veränderungsprozesse in der Stadtentwicklung städtebaulich und nutzungsstrukturell lenken.

Am 17.07.2003 wird vom Planungsausschuss der Stadt Gütersloh die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. In der Sitzung des Planungsausschusses vom 09.09.2004 wird der Aufstellungsbeschluss dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Neuaufstellung auch eine Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen erfolgen soll. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans baut auf den bereits erarbeiteten Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2010) auf.

### 2. Bauflächenkonzept

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen umfassen sowohl die bereits baulich genutzten Bereiche der Stadt als auch unbebaute Bereiche im Innenbereich der Kernstadt und der Ortsteile sowie an deren Rändern (Bauflächenpotenziale). Zur Deckung einer anhaltenden Bauflächennachfrage ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen notwendig. Das Bauflächenkonzept basiert auf Prognosen zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2020.

Bis 2020 ist von einer Bevölkerungszunahme um 3.130 auf 98.845 Einwohner auszugehen. Eine zusätzliche Wohnungsnachfrage entsteht durch eine weitere Verringerung der Haushaltsgrößen bei gleichzeitigem Anstieg der individuellen Wohnflächeninanspruchnahme. Zusammen ergibt sich ein Neubedarf von 4.600 Wohneinheiten. Zwei Drittel davon können durch die Umsetzung vorhandener Flächenpotenziale (Baulücken, begonnene Baugebiete, Baulandreserven des bisher wirksamen FNP) gedeckt werden. Für einen verbleibenden Bedarf zwischen 89 und 109 ha soll der FNP 2020 zusätzliche Wohnbauflächen darstellen. Da diese tatsächlich nur 75 ha umfassen, sind zwischen 13 und 33 ha Wohnbauflächen im Rahmen der

weiteren Flächennutzungsplanung (Änderungsverfahren) zu ergänzen. Die Begründung zum FNP 2020 enthält eine Priorisierung der Wohnbauflächen als Empfehlung zur zeitlichen Reihenfolge ihrer Umsetzung. Insgesamt stellt der FNP 2020 229 ha noch nicht genutzte Wohnbauflächen dar. Hiervon liegen rd. 67 ha in der westlichen Kernstadt (wovon die geplante Stadterweiterung West 27 ha aufweist), 110 ha entfallen auf die südliche und östliche Kernstadt zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen und knapp 52 ha auf die nördlichen Ortsteile Friedrichsdorf, Avenwedde-Bahnhof, Isselhorst und Blankenhagen.

Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sind zusätzliche gewerbliche Bauflächen darzustellen. Da nur ein Teil der im STEK 2010 vorgesehenen Standorte für Gewerbe- und Industrieansiedlungen durch den Gebietsentwicklungsplan (GEP) regionalplanerisch bestätigt werden (die beiden Standorte Am Hüttenbrink und Lupinenweg) und der im GEP der Stadt Gütersloh zugestandene Bedarf nicht komplett konkretisiert ist, wird im Rahmen des FNP 2020 überprüft, welche alternativen Standorte im Stadtgebiet möglich sind. Je nach Prognosemethode ergibt sich für Gütersloh ein Gewerbeflächenbedarf zwischen 90 und 106 ha. Dieser lässt sich z.T. durch 62 ha noch nicht genutzte Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten decken. Mit der Darstellung der neuen gewerblichen Bauflächen Am Hüttenbrink, Lupinenweg, Neuenkirchener Straße, Areal Güterbahnhof und der Sonderbaufläche Altewischers Kamp erhöht sich das Gewerbeflächenangebot um 32 ha Baufläche auf insgesamt 94 ha. Da die bis 2020 zu erwartende Nachfrage an Gewerbegrundstücken damit nur unzureichend gedeckt werden kann, sind in Abstimmung mit der Regionalplanung weitere Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbeflächen zu prüfen.

### **3. Landschaftsplanerisches Konzept**

Ansätze landschaftsplanerischer Entwicklungsziele setzt der bisher wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen der 19. Änderung vom 17.09.1997 um. Diese werden durch das landschaftsplanerische Konzept des FNP 2020 fortgeschrieben. Hauptelemente des Entwicklungskonzeptes sind die Stadtteilparks, die mit ihren Angeboten für intensive und ruhige Erholungsformen die stadtteilnahe Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleisten. In Vernetzung mit den angrenzenden Landschaftsräumen sowie den zugeordneten, flächenhaften Biotopstrukturen entstehen städtebauliche Gliederungselemente (Grünspangen) mit stadtklimatischer Bedeutung. Die bestehenden allgemeinen Grünflächen umfassen 133 ha. Darüber hinaus wird die Grünflächenversorgung durch die Neuanlage von rd. 112 ha naturnaher Grünanlagen entlang der Dalke, im Landschaftspark Blankenhagen sowie im Zusammenhang mit den neuen Bauflächen (z.B. der Stadterweiterung West und dem Gewerbegebiet Am Hüttenbrink) planerisch gesichert. In diesen Bereichen sind vorrangig auch die Maßnahmen, die zum Ausgleich für neue Bauflächen notwendig werden, zu verorten. Weitere Potenzialräume für Ausgleichsmaßnahmen stellen die Bachniederungen sowie die Flächen zur Entwicklung der Landschaft und der Natur dar.

### **4. Vorrangflächen für Windenergieanlagen**

Mit der Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan verfügt die Stadt über ein Instrument, mit dessen Hilfe sie die Errichtung von Windkraftanlagen aktiv auf geeignete Standorte mit gleichzeitiger Ausschlusswirkung für Anlagen außerhalb dieser Gebiete lenken kann. Im Sinne eines gesamtstädtischen Planungskonzepts werden hierfür stadtweit nach der Prüfung der divergierenden Raumansprüche und dem Ausschluss von Tabu- und Restriktionsflächen Potenzialflächen ermittelt, die anschließend unter Abwägung städtebaulicher, landschaftsplanerischer und energiewirtschaftlicher Belange einer

Gesamtbewertung unterzogen werden. Auf Basis dieses Ergebnisses ist im FNP 2020 im östlichen Stadtgebiet am Dürerweg eine Vorrangfläche für Windenergieanlagen dargestellt. Auch vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße der Vorrangfläche (7,6 ha) sollen die etablierten und weitgehend akzeptierten Standorte bestehender Windenergieanlagen auch langfristig gesichert werden.

### **5. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ausweisung neuer Bauflächen folgt dem Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur und dem Erhalt der Identität der Orte, so dass Neuausweisungen in Verbindung mit bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen durch gezielte Erweiterungen der Kernstadt und der Ortsteile sowie kleinräumigen Arrondierungen an den Siedlungsrändern im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Deren Auswirkungen sind im Umweltbericht dokumentiert. Bei der Ermittlung neuer Bauflächen (insbesondere für Gewerbe) werden verschiedene Ausschlusskriterien angewandt, um die Inanspruchnahme wertvoller und für den Freiraumverbund bedeutender Flächen zu vermeiden. Im Zusammenhang der Überprüfung der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen werden an mehreren Stellen diese zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vor allem am östlichen Rand von Avenwedde-Mitte).

### **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

(Eine ausführlichere Dokumentation der einzelnen Verfahrensschritte enthält die Übersicht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh – FNP 2020.)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) findet von Oktober bis Dezember 2005 statt. Es werden fast 200 Stellungnahmen entgegengenommen. Parallel erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB. Von den 80 beteiligten Stellen werden insgesamt 100 Stellungnahmen abgegeben.

Ein Großteil der Stellungnahmen gibt die Wünsche von Flächeneigentümern bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbauland wieder. Verhältnismäßig viele Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit befassen sich mit der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen in Isselhorst. Im Vergleich zur Flächengröße sprechen sich nur wenige gegen die Stadterweiterung West aus. Am 23.06.2006 beschließt der Planungsausschuss, den Nordteil der Stadterweiterung West und Wohnbauflächen östlich der Neuenkirchener Straße zurückzunehmen, zusätzliche Wohnbauflächen am Wulfersweg, am Malvenweg, an der Weserstraße, am Osthusweg und an der Röhrheide darzustellen sowie die neuen Wohnbauflächen Blankenhagen-Ost und Krullsbachhau zu erweitern.

Weitere Schwerpunkte bei den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligungsphase bilden die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen. Die Gewerbeflächenarrondierung nördlich der Isselhorster Straße wird aufgrund eines gesetzlich geschützten Biotops in diesem Bereich zurückgenommen. Des Weiteren beschließt der Planungsausschuss aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die neue gewerbliche Baufläche Trendelheide nicht mehr darzustellen, stattdessen werden zwei Standorte an der B 61 (Postdamm, Stadtring Kattenstroth) neu aufgenommen.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) Zusammenfassende Erklärung

In einer sehr großen Anzahl an Stellungnahmen wird sich gegen die Darstellung einiger Vorrangflächen für Windenergieanlagen ausgesprochen. Aufgrund der Lage im Bereich zum Schutz der Natur gem. GEP (Mönkeweg), problematischer Baugrundverhältnisse (An den Sandgruben) und dem Vorkommen gefährdeter Tierarten (Emser Landstraße/ Rhedaer Straße) werden vier im Vorentwurf dargestellte Vorrangflächen zurückgenommen.

Von August bis Oktober 2006 erfolgt die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs gem. § 3 Absatz 2 BauGB. Es werden über 100 Anregungen entgegengenommen. Wiederum parallel wird die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Hierbei werden über 70 Stellungnahmen abgegeben, die sich größtenteils auf die redaktionelle Ergänzung der Begründung beziehen.

Da der 1. Entwurf des FNP 2020 Bauflächen enthält, bei denen davon ausgegangen werden muss, dass sie aus regionalplanerischer Sicht nicht zustimmungsfähig sind, wurde folgende Anpassung verknüpft mit einer erneuten Offenlage vom Planungsausschuss beschlossen: Rücknahme der Wohnbauflächen Krullsbachau, Malvenweg, Osthusweg und Röhrheide und Reduzierung der Wohnbauflächen Blankenhagen Ost und Weserstraße. Um dem ermittelten Bauflächenbedarf zu entsprechen, sollen im Rahmen einer späteren Flächennutzungsplanänderung weitere Wohnbauflächen neu dargestellt werden.

Ebenfalls zurückgenommen werden die beiden neu dargestellten gewerblichen Bauflächen an der B 61 mit überwiegend negativen Umweltauswirkungen. Auch bei diesen Flächen ist keine regionalplanerische Zustimmung zu erwarten. Neu dargestellt wird eine gewerbliche Baufläche am Lupinenweg, die mit dem GEP vereinbar ist. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung (Siedlung Determeyer) wird ein ausreichender Grüngürtel um die Fläche gelegt, der auch dokumentiert, dass eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets nicht das Ziel der Stadtentwicklung ist.

Aufgrund der grundlegenden Änderungen wird der FNP 2020 in der Fassung des 2. Entwurfs im März und April 2007 gem. § 4a Absatz 3 BauGB erneut ausgelegt und die Behördenbeteiligung wiederholt. Es werden jeweils etwa 30 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden entgegen genommen.

Ein Großteil der Stellungnahmen befasst sich mit der an den aktuellen Planungsstand angepassten Darstellung der Ortsumfahrung Friedrichsdorf. In der Planzeichnung wird betont, dass der Trassenverlauf noch nicht festgelegt ist.

Die Stadtvertretung hat den Flächennutzungsplan am 25.05.2007 beschlossen und die Begründung mit dem Feststellungsbeschluss gebilligt. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold gem. § 6 BauGB erfolgt am 28.09.2007, die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 23.10.2007. Mit letzterer ist der FNP 2020 als neuer Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh wirksam.