

Bürgerversammlung am 15.06.2023

# 17. Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan Nr. 306

*„Avenwedder Straße/westlich Spexarder Straße“*

**Beginn: 19:00 Uhr im Ratssaal, Rathaus**

Bauen, Mobilität und Umwelt | Stadtplanung

Alle Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig. Alle Inhalte stehen unter dem Vorbehalt der weiteren Beratungen in den politischen Gremien.

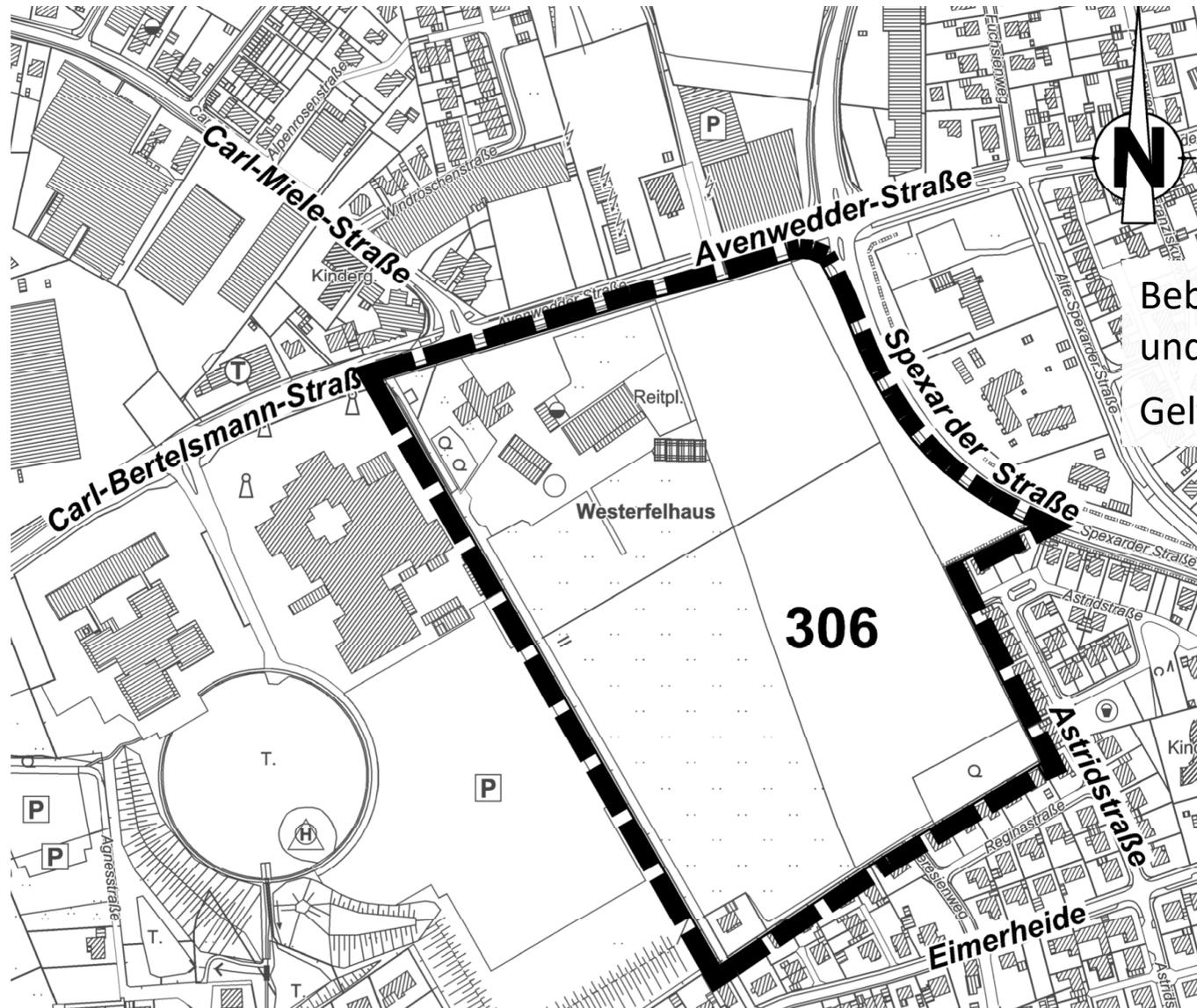
# Verfahrensablauf eines Bebauungsplanes

---

- **Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss**
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Frühzeitige Behördenbeteiligung**
- **Entwurfsbeschluss durch den Planungsausschuss**
- **Öffentliche Auslegung** (in der Regel 1 Monat)
- **Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss**
- **Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Gütersloh**
- **Öffentliche Bekanntmachung** (Amtsblatt)
- **Allgemein verbindliches Recht**

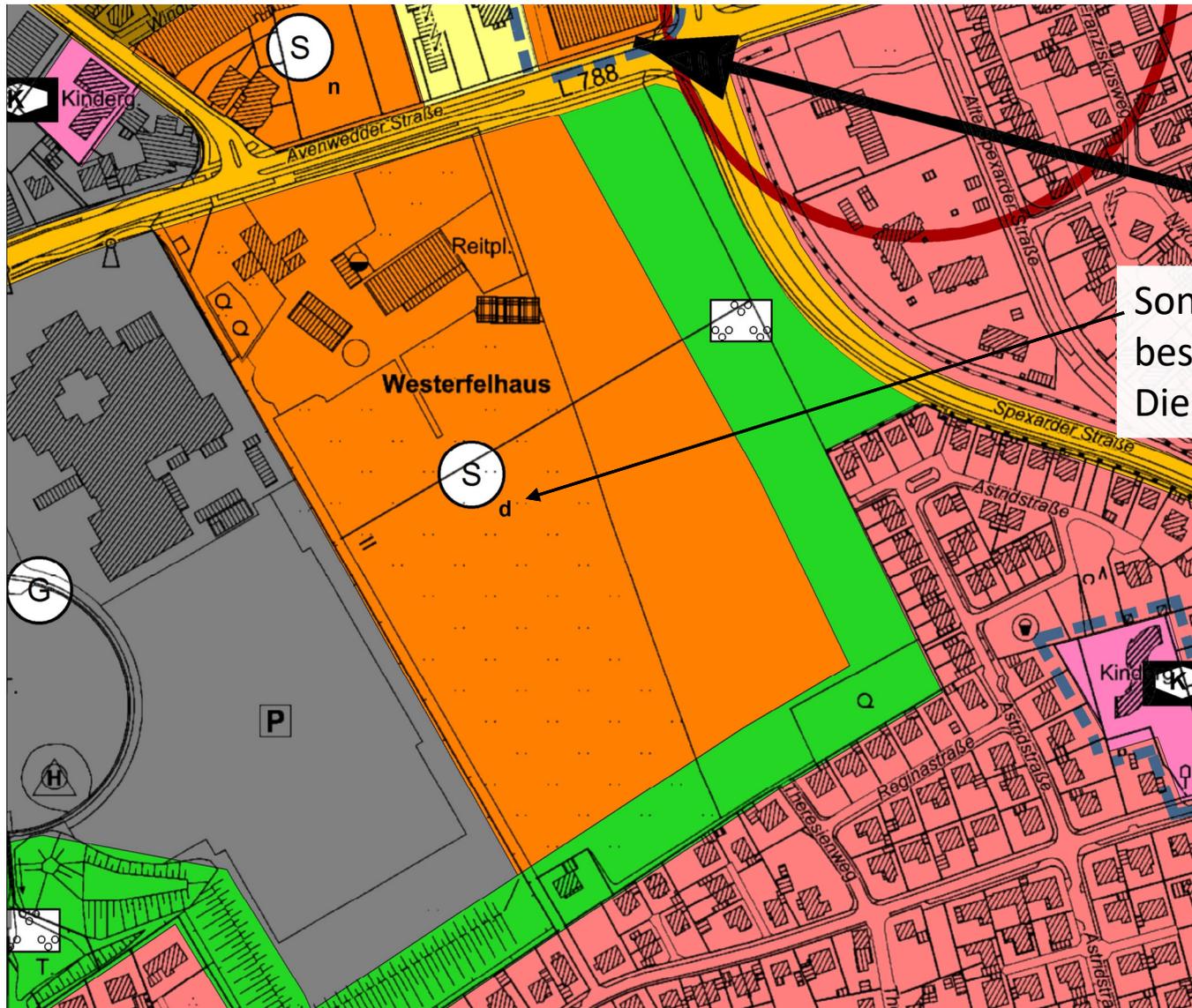
# Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele

# Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 306  
und 17. FNP-Änderung:  
Geltungsbereich 11,8 ha

# Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020

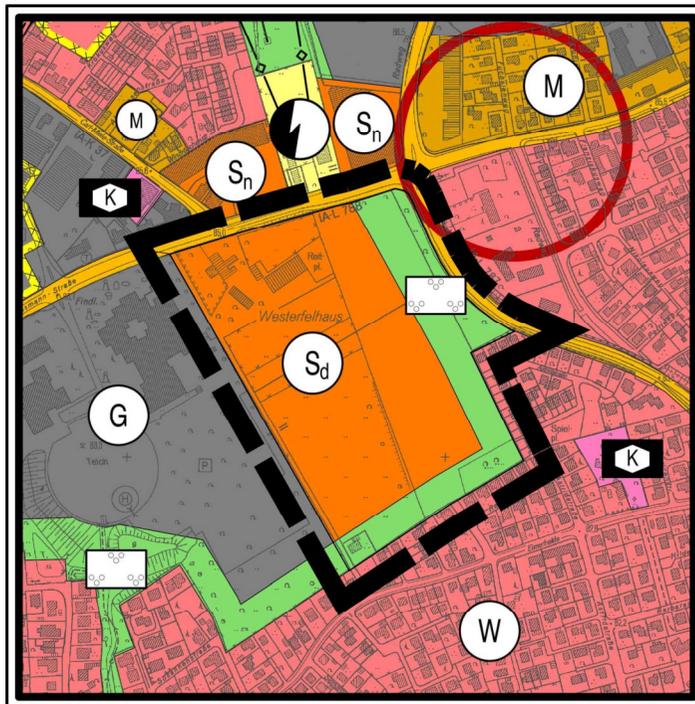


Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Standort für Dienstleistungsgewerbe

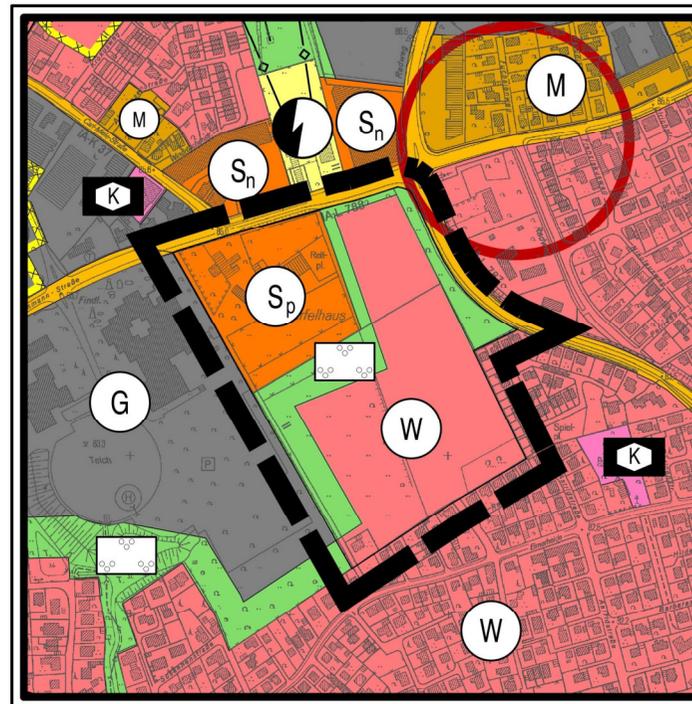
# Flächennutzungsplan (FNP) - Vorentwurf

## 17. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh  
(FNP 2020)



Ausschnitt aus dem wirksamen  
FNP 2020 vom 23.10.2007



Darstellung der  
17. Änderung des FNP 2020



# Luftbild



=> Zwischenergebnis:

- verbliebene Reservefläche im Siedlungsbereich
- günstige Lage im Stadtgrundriss (EZH, Hauptstraßen, Infrastruktur, Arbeitsplätze ...)

# Das Plangebiet

---



# Das Plangebiet

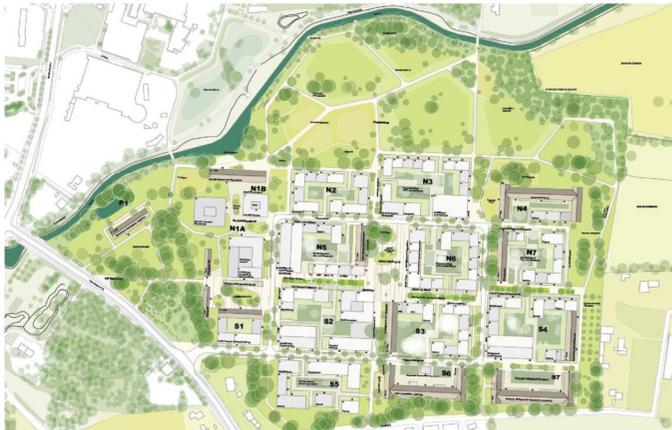
---



# Wohnbaulandbedarf und Planungsziele

## Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse und Wohnungsbaukonzept für das Mansergh Quartier in Gütersloh

Bericht



empirica

## Wohnraumbedarfsanalyse

- Fundierte Grundlagen für eine zielgerichtete Entwicklung für den Wohnungsmarkt

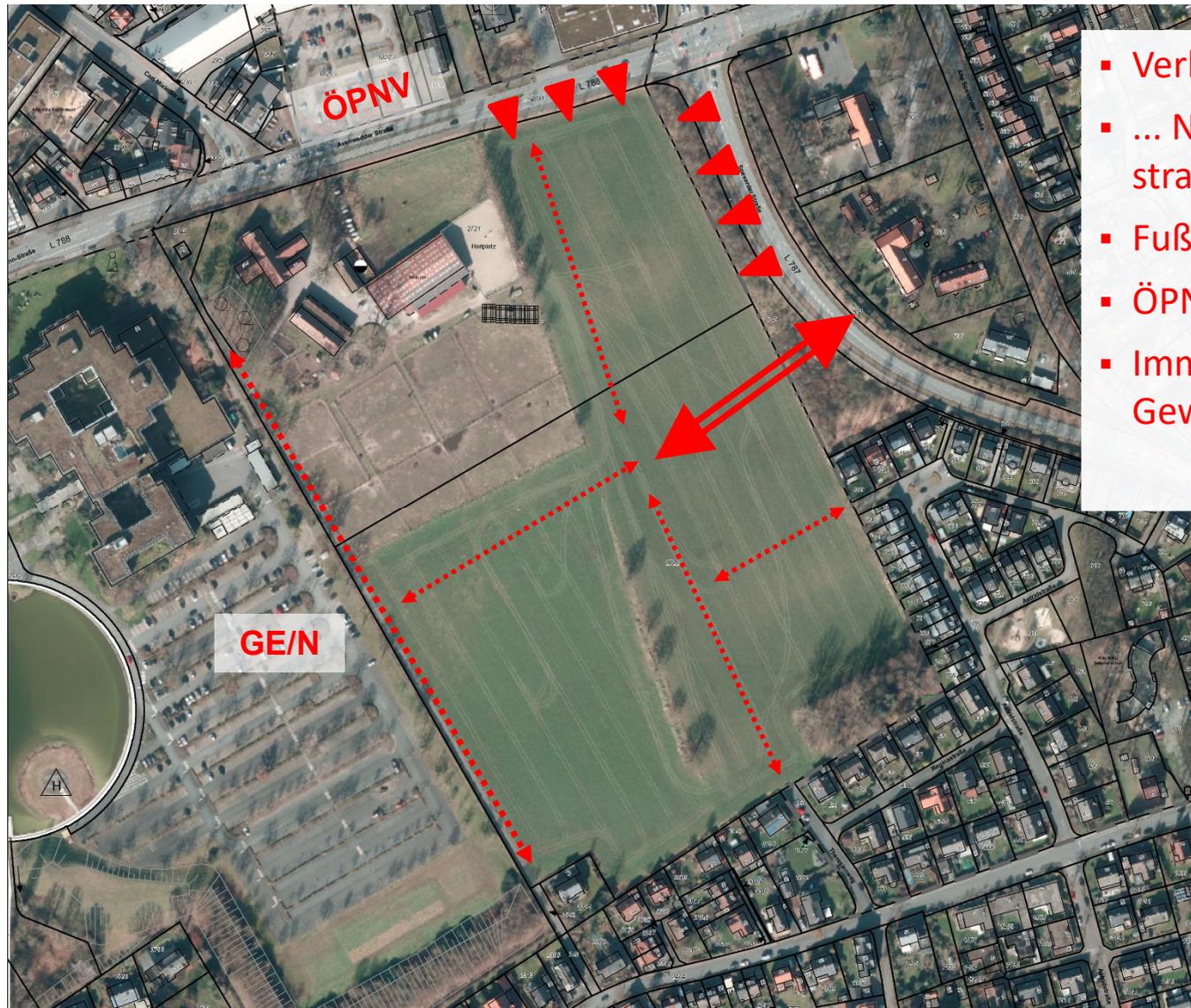
## Sehr hoher Wohnraumbedarf in Gütersloh ...

- ... für alle Bevölkerungsgruppen,
- ... v. a. auch im mittleren Preissegment und im geförderten Wohnungsbau

## Wesentliche Planungsziele:

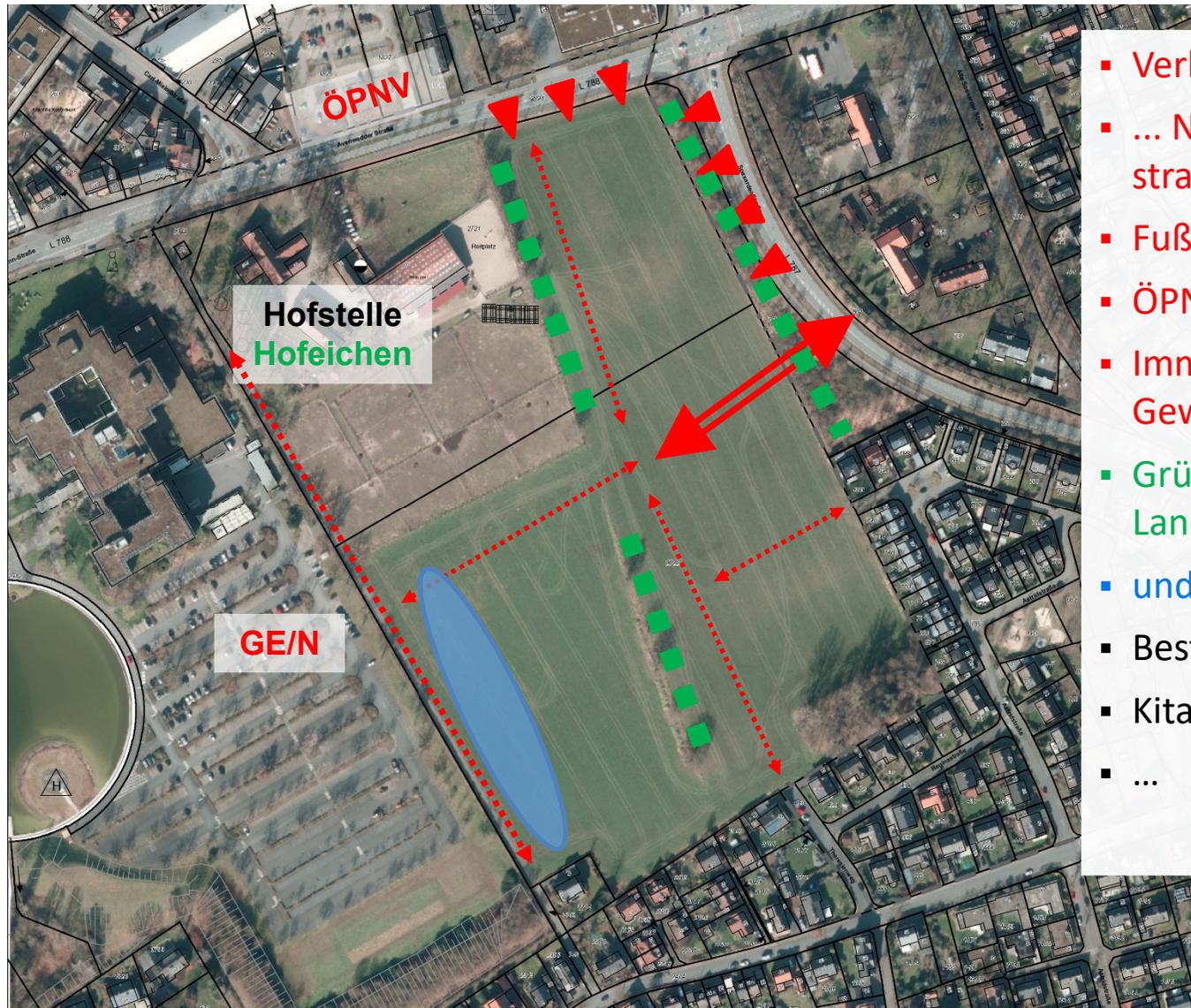
- Wohnraumschaffung mit Wohn-/Hausformen für vielfältige Wohnbedürfnisse
- Städtebaulich verträgliche Entwicklung und Berücksichtigung der Nachbarschaft
- Umsetzung hoher fachlicher Anforderungen, Stichworte: Energieversorgung, Verkehr, Grünordnung, Wasser, Kita, Spielflächen, Immissionsschutz etc.
- Einbindung und Sicherung bestehender Strukturen (Hofstelle, Hangkante etc.)

# Städtebauliche Anforderungen



- Verkehr/Erschließung ...
- ... Nachbarschaften Astridstraße/Theresienweg etc.
- Fuß-/Radwegenetz
- ÖPNV
- Immissionsschutz Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft

# Städtebauliche Anforderungen



- Verkehr/Erschließung ...
- ... Nachbarschaften Astridstraße/Theresienweg etc.
- Fuß-/Radwegenetz
- ÖPNV
- Immissionsschutz Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft
- Grünflächen, Gehölze, Landschaft, Topographie
- und Wasserwirtschaft
- Bestandsbebauung
- Kita-Standort
- ...

# Städtebauliche Rahmenplanung

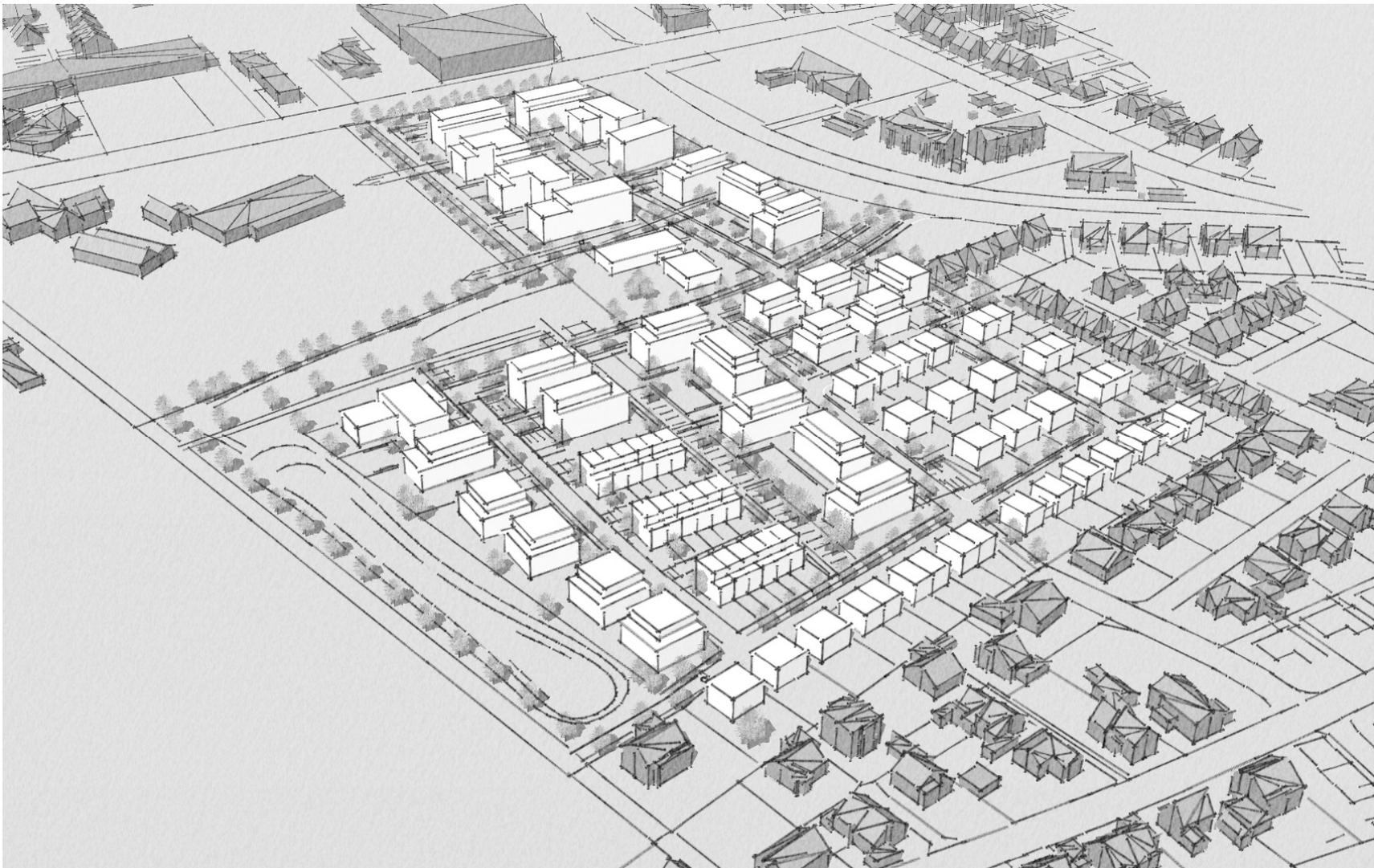
# Bebauungsplan-Vorentwurf: Rahmenplan



## Zentrale Elemente:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Kfz-Erschließung (nur) im Osten
- MFH im Norden + Westen
- E/DH im Süden + Südosten
- Baugruppen mit Grün-FD + PV
- breiter gliedernder Grünzug
- zentraler Kita-Standort
- Erhalt der Hofstelle als Sondernutzung
- ...

# Rahmenplanung, Perspektive aus SW



# Rahmenplanung



## Zentrale Elemente:

- Allgemeines Wohngebiet
- Kfz-Erschließung im Osten
- Baugruppen, FD, Grün, PV
- breiter Grünzug
- Gesamtkonzept Wasser
- Erhalt der Hofstelle
- ...

# Rahmenplanung



## Zentrale Elemente:

- Allgemeines Wohngebiet
- Kfz-Erschließung im Osten
- Baugruppen, FD, Grün, PV
- breiter Grünzug
- Gesamtkonzept Wasser
- Erhalt der Hofstelle
- MFH im Norden/Westen, + Stellplatzkonzept/TG
- **E/DH im Süden/Südosten**
- zentraler Kita-Standort
- ...

# Rahmenplanung



## Städtebauliche Kennzahlen:

### Flächengrößen:

- WA + Kita ca. 5,0 ha
- Grünflächen ca. 2,3 ha
- Hofanlage ca. 3,1 ha

### Wohneinheiten:

- MFH ca. 250 Wo
- Hausgruppe ca. 18 Wo
- K, E, DH ca. 42 Wo

# Bebauungsplan-Vorentwurf: Rahmenplan



## Frühzeitige Beteiligung § 3(1) BauGB:

- **Bürgerversammlung 15.06.2023**
- Gelegenheit zur Information, Äußerung etc. **19.06. - 14.07.2023**

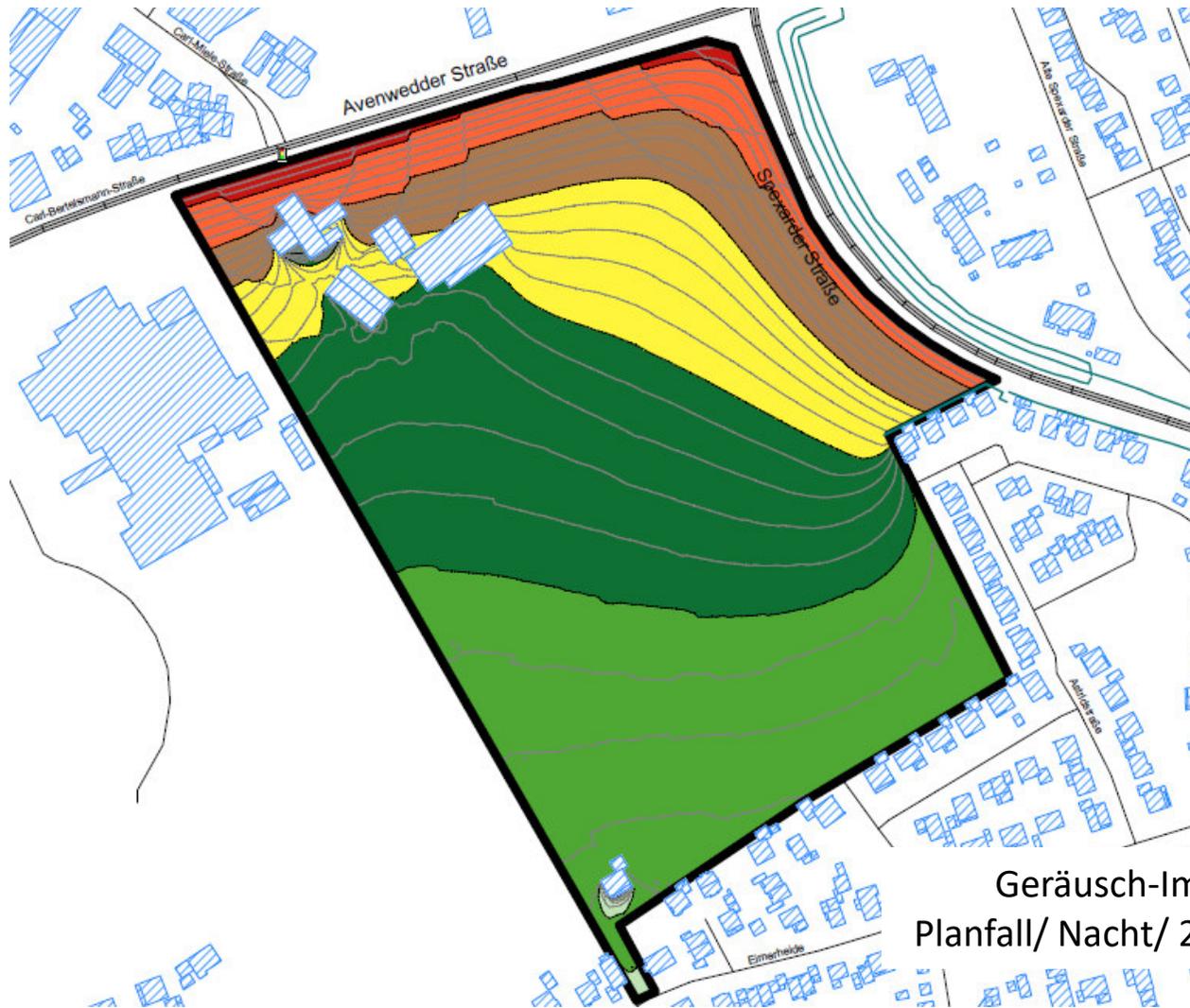
## **Ausblick – weiteres Verfahren:**

- Auswertung §§ 3(1), 4(1) BauGB
- Detailplanung Bebauung, Energiekonzept, Grün, Wasser etc. und
- ... „Rechtsplan Bebauungsplan“
- ... für 2. Öffentlichkeitsbeteiligung „Offenlage gemäß § 3(2) BauGB“

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

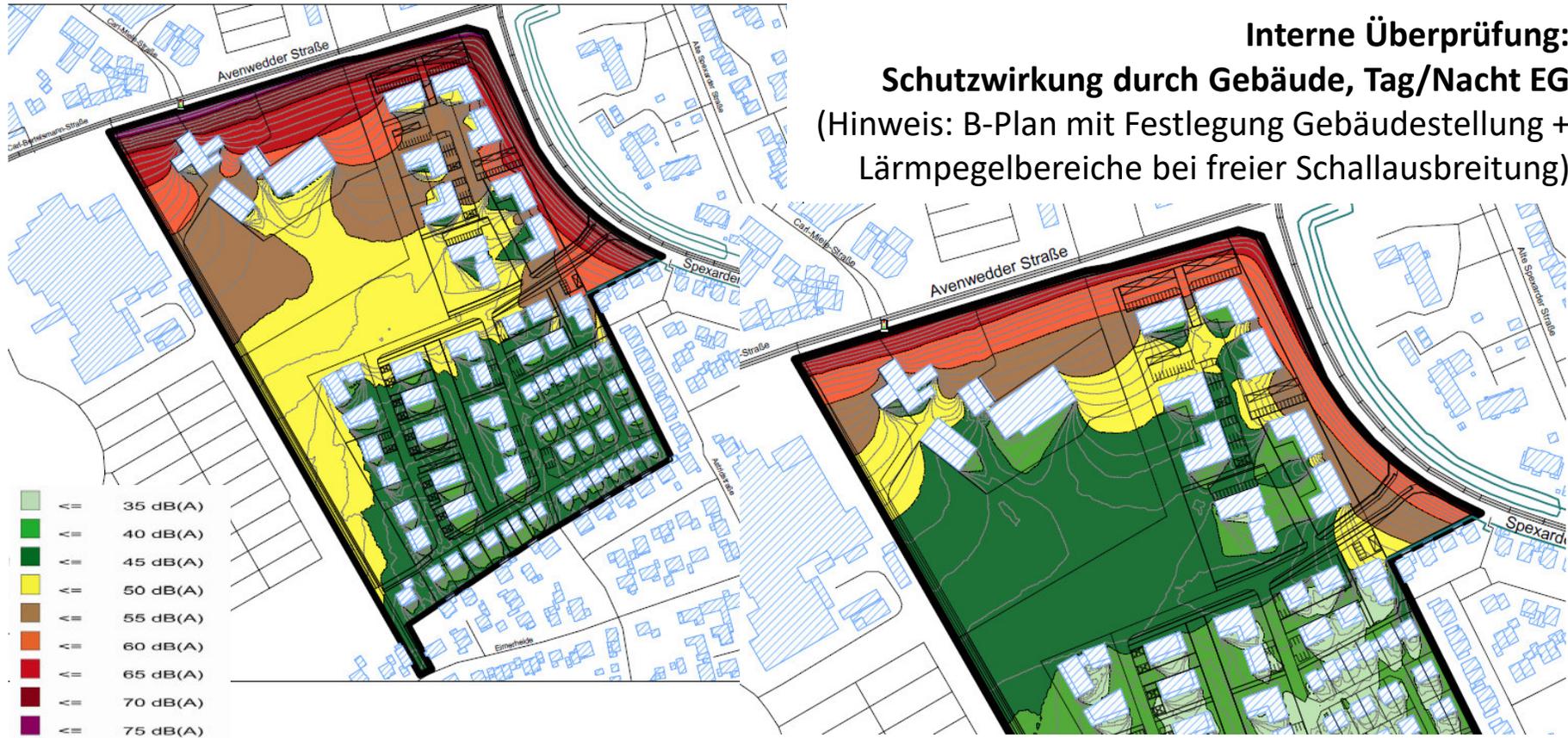
Bauen, Mobilität und Umwelt | **Stadtplanung**

# Schallschutz - Verkehrslärm



Geräusch-Immissionen Straße-Prognose-  
Planfall/ Nacht/ 2. OG. AKUS, November 2020

# Schallschutz - Verkehrslärm



**Interne Überprüfung:**  
**Schutzwirkung durch Gebäude, Tag/Nacht EG**  
(Hinweis: B-Plan mit Festlegung Gebäudestellung +  
Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung)

Geplante Wohnbauentwicklung im Bereich Avenwedder Straße / Spexarder Straße  
Lärmimmissionen Straße - Prognose Planfall / Tag / EG

Geräusch-Immissionen Straße-Prognose-  
Planfall, Tag/Nacht EG, AKUS, April 2022

# Kataster farbig

