

---

Gütersloh, den 15-09-2020

Ort/ Zeit: Stadthalle Stadt Gütersloh, 33330 Gütersloh, 14-09-2020, 19:00Uhr

Teilnehmer Plenum: Frau Linzel, Frau Tellkamp, Frau Uhrmacher

Teilnehmer: 38

Fragenteil:

B Stellungnahme Bürgerinnen und Bürger  
VL Stellungnahme Verwaltung Frau Linzel  
VT Stellungnahme Verwaltung Frau Tellkamp

---

Frau Linzel begrüßt die Anwesenden und stellt die Anwesenden im Plenum und deren jeweilige Funktionen und Aufgabengebiete vor. Sie ergänzt um die Hintergründe der Bürgerinformation und wie mit den jeweiligen Anregungen im Rahmen der Offenlage umgegangen wird. Danach gibt sie das Wort an Frau Tellkamp weiter.

Frau Tellkamp erläutert den Verfahrensablauf dieses Bauleitplanverfahrens sowie dessen Rahmenbedingungen. Sie beschreibt ferner die Bedeutung der Veränderungssperre und welche Gutachten zur Erarbeitung des Konzeptes erforderlich sind und in welchem Zusammenhang diese jeweils zueinander stehen.

Frau Linzel bedankt sich und leitet zum Fragenteil der Veranstaltung über.

B Liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage für das Gewerbegebiet vor?

VL Der Verwaltung liegen keine konkreten Anfragen vor.

B Warum hat die Stadt ein Lärmgutachten erstellt?

VL Es handelt sich bei dem Gebiet um einen unbeplanten, gewachsenen Bereich, in dem Gewerbe und Wohnen unmittelbar nebeneinander liegen. Dieses Nebeneinander funktioniert allerdings nur in einem gewissen Maß und ist eine große Anforderung an die Planung, insbesondere im Hinblick darauf, wie eine Entwicklung des Betriebes aussehen kann. Um nicht abwägungsfehlerhaft zu handeln, muss man genau schauen was möglich ist. Um Vorbelastungen zu identifizieren, wurde auch ein Gutachten erstellt.

B Warum soll das Gebiet von einem Wohngebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden um rechtssicher zu sein? Es wird ein deutliches Votum gegen eine Höhenentwicklung von 17m im rückwärtigen Bereich vorgebracht.

VL Bei der Erarbeitung des Planentwurfes wird geprüft, welche Nutzungen vor Ort vorhanden sind und wie diese auf die Wohnbebauung einwirken. Es wurde die Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung auf den Flächen des Gewerbebetriebes erkannt, da dieser hier ebenfalls Wohngebiete ausweist, obwohl keine vorhanden sind. Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan lediglich die Planungsziele vorgibt. Es muss auch immer die Wechselwirkung berücksichtigt werden. Diese Themen müssen offen diskutiert und gerecht abgewogen werden.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bestand des Gewerbebetriebes und sind derzeit über das gesamte Baufeld festgesetzt. Darüber hinaus sind die

Vorgaben der Landesbauordnung NRW bei den Abstandsflächen einzuhalten. Mit den Anwohner-Eingaben wird nunmehr die Höhenfestsetzung von 17m überprüft.

- B Die vorgestellten Planungen haben ein „Geschmäcke“. Der Eigentümer hat seit der Genehmigung Investitionen getätigt und mehr Mitarbeiter eingestellt. Wenn ein Parkhaus gebaut werden soll, schreckt das auf.
- VL Veränderung wird häufig mit Skepsis begegnet. Ein mögliches Parkhaus ist im Rahmen von Entwicklungsmöglichkeiten mit der Stadt diskutiert worden. Diese Überlegungen sind nicht verwerflich, da sie den Verkehr regeln und eine Einhausung lärmindernd wirkt. Es liegen jedoch keine konkreten Planungen vor. Ein Bebauungsplan kann ganz klare Abgrenzungen treffen.
- B Wie sind die Ergebnisse des Lärmgutachtens und sind diese öffentlich?
- VL Das Gutachten ist Bestandteil des Verfahrens und kann von jedermann eingesehen werden. Die Fertigstellung erfolgt zur Offenlage.
- B Hat es Gespräche mit dem Eigentümer gegeben, seinen Betrieb in ein Industriegebiet zu verlagern? Der jetzige Standort ist für Wohnen attraktiver. Hat man dem Eigentümer ein attraktives Angebot gemacht? Im Industriegebiet ist die Logistik des Gewerbebetriebes besser, auch ist ein Neubau energetisch besser und darüber hinaus können auf Dachflächen Solaranlagen installiert werden und alles in allem rechnen sich diese Investitionen schon bald. Ein anderer Standort ist für den Gewerbebetrieb attraktiver.
- VL Das alles sind Gedanken für die Zukunft, aber der Eigentümer schätzt diesen Standort und hält an diesem fest. Die Ideen sind nachvollziehbar, aber man muss sich heute mit der Ist-Situation auseinandersetzen.
- B Verkehr und Parkdruck sind im Gebiet enorm und in den letzten Jahren ist eine Zunahme der Verkehre, insbesondere eine Zunahme der LKW Verkehre spürbar. Darüber hinaus gibt es nur eine Ein- und Ausfahrt des Betriebes, sodass der Verkehr auf der Herzebrocker Straße bereits heute häufig durch Rückstauungen lahmgelegt ist. Sollte sich die Produktion weiter erhöhen, kann das Gebiet die Verkehre nicht mehr weiter aufnehmen.
- VL Der Bebauungsplan legt einen Rahmen für eine zukünftige Ausnutzung und Erweiterungsmöglichkeiten der Nutzungen fest. Das Thema Verkehr wird mitgenommen und geprüft. Es gibt jedoch eine Bestandsgenehmigung für den Betriebsablauf. Sollte es andere Verkehre oder Abläufe geben, wird das im Genehmigungsprozess geprüft.
- B Verkehre sollten seitens der Stadt überprüft werden. Schon heute kann im Gebiet nicht mehr geparkt werden. Wie soll das bei zusätzlichen Wohneinheiten und einer Erweiterung des Betriebes aussehen?
- VL Nicht nur der gewerbliche Betrieb sondern auch die angrenzende Schule sowie die Herzebrocker Straße üben Druck auf das Gebiet aus.
- B Das Lärmgutachten muss explizit die vorhandenen Frequenzen berücksichtigen. Die Produktion ist in den letzten Jahren deutlich erhöht worden. Insbesondere nachts werden Frequenzgeräusche durch Mauern hindurch, durch Bewegungen von Metallteilen und Altglas festgestellt. Das muss im Gutachten Berücksichtigung finden.
- VL Das Gutachten wird frequenzgesteuerte Einzeltöne registrieren und Pegelzusläge vergeben. Zu welchen Zeiten sind diese Spitzen überschritten?

- B Die Bewegungen sind nach 23 Uhr und zum Feierabend der Schichten festzustellen.
- VL Das Thema Frequenzen wird mitgenommen.
- B Spitzen müssen insbesondere im Entsorgungsbereich aufgenommen werden, ebenso der Schichtbetrieb. Die Ausnutzung des Betriebes muss auf den Bestand reduziert werden.
- VL Der Gewerbebetrieb darf sich in einem geregelten Rahmen auch über den Bestand hinaus entwickeln.
- B Für die Messung des Schalldruckpegels sind die Messgeräte zu bereinigen.
- VL Vor jeder Messung werden Geräte kalibriert und alle zwei Jahre geeicht. Dieses Thema wird direkt beim Kreis als zuständige Behörde geklärt.
- B Wie kann es sein, dass sich ein Betrieb immer weiter erweitert?
- VL Der Betrieb ist legal an seinen Standort gekommen und darf sich auch erweitern, dafür hat er eine Genehmigung bekommen und darf sich auch innerhalb dieser bewegen.
- B Hat die Stadt nicht das Recht eine Erweiterung zu unterbinden?
- VL Wenn sich ein Eigentümer in dem genehmigten Rahmen bewegt, hat die Stadt keinerlei Möglichkeiten, diese Rechte einzuschränken. Sollte sie das dennoch tun, wird sie schadensersatzpflichtig. Das Gebiet unterliegt einem Entwicklungsprozess.
- B Der Betrieb ist zunächst auf grüner Wiese entstanden, danach sind die Wohnhäuser entstanden. Ist die Stadt auf den Eigentümer zugegangen und hat ihm andere Flächen angeboten? Es gibt andere Flächen, man muss diese nur richtig verkaufen. Der Eigentümer würde nur wechseln, wenn es für ihn attraktiv ist und er viel sparen kann.
- VL Die Stadt kann keine Geschenke machen und auf keine Standortentscheidung hinwirken. Es gibt keine Flächen, diese sind auch in Gütersloh knapp. Die Anregung wird mitgenommen, aber heute muss man sich mit der Bestandssituation auseinandersetzen.
- B Welche Möglichkeiten hat der Bebauungsplan, um den Bestand festzuschreiben? Es kann doch bei der Festsetzung GE zukünftig ein neuer Betrieb kommen, der dann alles ausschöpft.
- VL Es handelt sich um eine Angebotsplanung, welche den Rahmen festsetzt. Ein vorhabenbezogener Plan, welcher sich auf ein bestimmtes Vorhaben bezieht, ist hier nicht anwendbar.
- B Es wird dem Eigentümer mit den 17m sehr wohl ein Geschenk gemacht. Warum gibt es zum Gewerbegebiet keinen Grünpuffer?
- VL Die Grünfestsetzungen sind aus der Bestandssituation entstanden. Eine Erweiterung dieser Festsetzungen muss erst geprüft werden. Die Anregung wird mitgenommen.
- B Die drei innerhalb der Baugrenzen des Gewerbebetriebes entfallenen Bäume sind ebenfalls als zu erhaltend festzusetzen.
- Jegliche Erweiterung der Produktion ist zukünftig auszuschließen, um Lärmauswirkungen einzudämmen.

- VL Der Bebauungsplan setzt maximale Werte fest. Die Einhaltung der Werte ist dann innerhalb des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- B Auf eigenem Grundstück ist im Vergleich zur Nachbarschaft die größte Grünfläche festgesetzt: Wer trägt die Kosten für die Anpflanzung der Fläche?
- VT Es handelt sich lediglich um eine private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche sich am Bestand orientieren, somit entstehen keine Kosten zum Anlegen der Fläche.
- B Warum werden diese Festsetzung nur auf dem Grundstück Wiesenstraße 20a getroffen und nicht auf allen Grundstücken entlang der Wiesenstraße?
- VL Die Festsetzung ist aus dem Bestand entstanden und orientiert sich daran. Die Anregung einer Erweiterung wird mitgenommen.
- B Warum ist das Baufenster Wiesenstraße 20a kleiner als das der Nachbarn? Das wirkt sich wertmindernd aus.
- VL Die Festsetzung ist aus dem Bestand der vorhandenen Bebauung entstanden. Ein sogenanntes Baufenster setzt nur den Bereich fest, in dem ein Vorhaben errichtet werden darf. In einem allgemeinen Wohngebiet darf entsprechend der Baunutzungsverordnung nur 40% bebaut werden, das gilt für alle Grundstücke innerhalb der Wohngebiete.
- B Wie kann dann das Eckgebäude an der Mangelsdorfstraße zu 100% versiegelt sein?
- VL Die Frage kann nicht direkt beantwortet werden. Die zulässige Grundfläche entsprechend der Baunutzungsverordnung kann in Einzelfällen durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden. 100% sind jedoch nicht vorgesehen.
- B Wie kann in der Nachbarschaft „ein Klotz“ entstehen? Es gibt so viele Bestimmungen seitens der Stadt, man selber darf kein Mäuerchen errichten, während in der Nachbarschaft ein „Klotz“ entsteht.
- VL Derartige Entwicklungen entstehen häufig in 34er Bereichen, daraus muss man nun einen Bebauungsplan entwickeln. Auf Grundlage des § 34 BauGB ist seinerzeit eine Entscheidung gefällt worden. Das Gebiet ist seitens der Politik gewertet worden und wird nun in einem Bebauungsplan gesichert.
- B Obwohl wir eine Eingabe gemacht haben, ist das Eckgebäude an der Mangelsdorfstraße entstanden. Dieses war sicherlich nur mit Vitamin B möglich.
- VL Diesen Vorwurf weise ich zurück.
- B Im Gebiet gibt es enorme Parkprobleme.
- B Entwicklungsmöglichkeiten müssten sich an den vorhandenen Siedlungshäusern orientieren.
- VL Der Bestand prägt mit, nach § 34 BauGB war das Vorhaben genehmigungsfähig.
- B Offensichtlich orientiert man sich ausschließlich an den großformatigen Gebäuden.
- VL Entwicklungsmöglichkeiten müssen sich am Bestand orientieren, Möglichkeiten zur Reglementierung sind allerdings nur über einen Bebauungsplan möglich.

- B Ich habe 1997 gebaut, allerdings waren meine Wunschvorstellungen nicht möglich. Heute ist mehr zulässig.
- VL Ein Vorhaben ist innerhalb bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die nähere Umgebung einfügt. Dabei kann die Straßenabwicklung im Bereich A eine ganz andere als im Bereich B sein. Zur damaligen Situation kann man heute nichts sagen.
- B Die Festsetzungen sehen tiefe Baufenster, Häuser mit 6 Wohneinheiten und einer beliebigen Dachform vor, sodass große Gebäude „munter weiter gebaut“ werden können.
- VL Die Entwicklung wird nicht unkritisch gesehen. Auf der grünen Wiese bestehen allerdings andere Möglichkeiten der Festsetzungen als im Bestand. Dass die Anzahl der Wohneinheiten Bauchweh verursacht, ist angekommen und wird überprüft. Dennoch kann der Bestand nicht negiert werden. Darüber darf sich der Bebauungsplan nicht hinwegsetzen.
- B Die Häuser sind 1930 entstanden.
- B Wird die Verkehrsfläche im östlichen Bereich nunmehr eingezogen?
- VL Die Zufahrt bleibt weiter Bestand des privaten Firmengeländes.
- B Welche Funktion hat das Gewässer auf dem Firmengelände?
- VL Es handelt sich um ein Regenrückhaltebecken, in welches Wasser gedrosselt eingeleitet wird.
- B Wo sollen die Autos der 40 – 60 WE parken, zumal die Schüler der angrenzenden Schule ebenfalls alle im Gebiet parken?
- VL Die Wohneinheiten resultieren aus Hochrechnungen und zeigen das maximal mögliche im Bebauungsplan auf. Stellplätze sind auf eigenem Grundstück nachzuweisen. In jedem Gebiet ist der Parkdruck gelebte Realität. Stellplätze sind anhand der Stellplatzsatzung abschließend im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Derzeit setzt die Stadt einen Stellplatz pro Wohnung an. Ein höherer Schlüssel ist mit einer innerstädtischen Verdichtung nicht zu realisieren. Der Wunsch nach mehr Wohnraum bringt immer derartige Probleme mit sich.
- B Wie wird das leere Grundstück gewertet und wie sieht der Baubescheid dort aus?
- VL Es ist eine Veränderungssperre für den Bereich beschlossen. Ob eine Befreiung möglich ist, kann jetzt nicht beantwortet werden. Eine Beurteilung muss erst geprüft werden.
- B Man hört immer: Nachverdichtung und Wohnraum schaffen. Dennoch werden keine Wohnungen für Familien mit Kindern geschaffen. Hier entstehen nur Wohnungen für Pärchen. Eine bauliche Nachverdichtung gehört in die Randbereiche. Dieses Statement hat bereits Frau Lang gegeben, allerdings handelt die Verwaltung anders, als die Wünsche der Politik sind.
- VL Die Bebauung in die Randbereiche zu bringen, ist lange Zeit Praxis gewesen. Das sieht heute anders aus und es muss eine Wende in den Quartieren geben. Für die Beschaffung von städt. Wohnbauland findet das kommunale Baulandmanagement Anwendung. Dieses regelt die Beschaffung neuen Baulandes, seine Erschließung und die Veräußerung. Es wird kein Bauland mehr neu ausgewiesen, wenn die Stadt nicht eine Option auf 50 Prozent dieser Flächen erhält, die sie verkaufen oder als Erbbaurecht bestellen kann. Eine Durchmischung kann die Stadt allerdings nicht

steuern. Diese Möglichkeit besteht nur in Neubaugebieten. Möglicherweise entstehen hier hochpreisige Einheiten, aber die sind ebenfalls Teil des Wohnungsmarktes.

B Wer trägt die Kosten für den Straßenausbau, wenn die Straßen durch Baumaschinen zerstört werden?

VL Es liegt eine gewachsene Struktur vor. Straßen sind so ausgelegt, diese Fahrzeuge auszuhalten. Bei Schäden kommt der Verursacher auf. Sollte eine Erweiterung im Kanalnetz notwendig sein, wird über den Straßenausbau abgerechnet. Dazu wird die Erschließungsabteilung befragt.

B Es ist positiv zu erwähnen, dass die Stadt und der Kreis auf Anfragen sofort reagiert. In der kommenden Woche ist ein Termin mit dem Kreis für Messungen anberaumt.

VL Das geben wir weiter.

B Bei einer Umwandlung von Wohnbauflächen in Wohnbau- und Gewerbeflächen, sind den Gewerbeflächen Grenzen zu setzen und eine Höhenbegrenzung vorzunehmen.

VL Alle Anregungen werden mitgenommen und geprüft. Danach erfolgt eine Abwägung, die der Politik vorgelegt wird. Sollte diese einen Entwurf beschließen, wird dieser für einen Monat offengelegt, sodass noch einmal die Möglichkeit besteht, Eingaben zu machen, wenn man das Gefühl hat, die Anregungen sind nicht ausreichend im Entwurf gewürdigt.

B Sind die Unterlagen und die Präsentation öffentlich zugänglich?

VL Unterlagen und die Präsentation sind alle im Internet zugänglich.

B Wie sieht die Zeitschiene aus?

VL Die vorgestellten Planungen sind ein erster Entwurf. Im nächsten Schritt werden alle Anregungen geprüft und der Entwurf überarbeitet. Dieser liegt voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres vor.

B In den nächsten Ausschuss sollten aktuelle Luftbilder gezeigt werden.

VL Die Anregung wird für die nächste Ausschusssitzung mitgenommen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt und die Besucher und Besucherinnen verabschiedet wurden, wird die Bürgerinformation um ca. 20:30 Uhr beendet.



- Linzel -

(Veranstaltungsleitung)

- Uhrmacher -

(Protokollführung)

Verteiler:

Alle Ratsmitglieder, Leitung des Geschäftsbereiches 2, Teilnehmer der Verwaltung an der Bürgerinformation, Teilnehmer der Planungsbüros an der Bürgerinformation.