

Protokoll der Bürgerversammlung

Am Donnerstag, den 03.11.2022 um 19.00 Uhr in der Aula des Städtischen Gymnasiums, Schulstraße 18, 33330 Gütersloh zum **Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“** im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Teilnehmende: Vier interessierte Personen, Herr Tischmann vom Planungsbüro Tischmann Loh, Frau Linzel, Frau Tellkamp und Herr Kraus vom Fachbereich 61 der Stadt Gütersloh

Frau Linzel begrüßt die Anwesenden und erläutert den grundsätzlichen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch. Des Weiteren erläutert sie, welche Verfahrensschritte in diesem Bebauungsplanverfahren bereits durchlaufen wurden und dass nunmehr die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange aufgerufen sind, zur Planung erstmalig Stellung zu nehmen.

Anschließend beschreibt Herr Tischmann anhand von Luftbild, Flächennutzungsplan und Fotos die örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Rahmenbedingungen, die sich insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und nahen Umfeld sowie die bestehende Erschließungssituation ergeben. Im Weiteren stellt er die grundlegenden Planungsziele, nämlich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf der Gewerbebrache, dar und erwähnt in diesem Zusammenhang die vorgezogene Entwicklung einer Teilfläche (DHL).

Herr Tischmann stellt ferner heraus, dass dieser Bebauungsplan formal als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt wird. In diesem Rahmen werden u. a. umweltrelevante Belange gutachterlich untersucht und gehen in das Planverfahren ein. Er legt dar, dass insbesondere der Gewerbe- und Verkehrslärm, welche auf das Plangebiet einwirken bzw. vom selbigen ausgehen (können), eine besondere Herausforderung für das Bauleitplanverfahren darstellen. In diesem Zusammenhang führt er weiter aus, dass aufgrund der hohen Gewerbelärmvorbelastung und der umgebenden (Wohn-)Bebauung vor allem für eine nächtliche gewerbliche Nutzung sich ggf. Einschränkungen ergeben können. Hier ist jeweils der Einzelfall im späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Herr Tischmann erläutert im Weiteren die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs Nr. 304. Dabei geht er insbesondere auf die vorgesehene Baugebietsausweisung und -gliederung (Misch-, Gewerbegebiet), die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen und ihre Funktionen sowie die Erschließungsplanung mit der geringfügigen Verlagerung und Verlängerung der Straße Bartels Feld A ein. Abschließend stellt er das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere die maximale Höhenentwicklung vor.

Im Folgenden werden von den anwesenden Personen eine Reihe von Stellungnahmen vorgelesen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

B = Stellungnahme/ Frage der anwesenden Personen
V = Stellungnahme/ Antwort der Verwaltung

- B: An wen muss ich mich wenden, um ein Grundstück für eine gewerbliche Nutzung dort zu kaufen?
V: Frau Linzel führt dazu aus, dass man sich diesbezüglich an den Eigentümer wenden muss. Sie fügt an, dass sich die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des

Bebauungsplans bewegen muss. Hier sollte das frühzeitige Beteiligungsverfahren abgewartet werden, um weitere Klarheit über mögliche Einschränkungen zu erhalten.

B: Welche Firmen werden sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln? Ist auch großflächiger Einzelhandel vorgesehen?

V: Frau Tellkamp führt dazu aus, dass es sich hierbei um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt. Der künftige Nutzerkreis ist nicht bekannt. Auch hat der Projektentwickler noch kein Nutzerkonzept bekanntgegeben. Aber er können sich nur Unternehmen dort ansiedeln, die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig sind. Im Übrigen sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Gütersloh dort keinen Bereich für einen großflächigen Einzelhandel vor. Durch den Bebauungsplan ist dies dementsprechend auch ausgeschlossen.

B: Warum wurde dort kein Wohngebiet entwickelt?

V: Frau Tellkamp führt dazu aus, dass aus Lärmschutzgründen – vor allem durch die hohe Vorbelastung durch den Gewerbebelärm – keine Wohnbebauung möglich ist.

B: Wird das Haus auf dem Grundstück Bartels Feld A 9 abgerissen?

V: Frau Linzel führt dazu aus, dass dies sehr wahrscheinlich ist.

B: Wie ist der Bodenrichtwert?

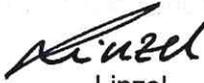
V: Frau Linzel verweist auf das Internetportal BORIS-NRW des Landes Nordrhein-Westfalen. Dort kann der Bodenrichtwert abgerufen werden.

B: Wie wird das Gewerbegebiet im Inneren erschlossen? Wann wird die Straße Bartels Feld A hergestellt?

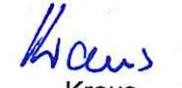
V: Frau Linzel führt dazu aus, dass die innere Erschließung der Grundstücke durch private Erschließungsflächen erfolgen müsse, welche an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. Die geplante verlagerte und verlängerte Straße Bartels Feld A wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellt.

Nachdem keine weiteren Fragen, Bedenken und Anregungen mehr bestehen, bedankt sich Frau Linzel für das Interesse und verweist darauf, dass noch Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden können. Die Unterlagen liegen sowohl im Rathaus aus und sind auch im Internet abrufbar.

Frau Linzel beendet die Veranstaltung gegen 19:45 Uhr.


- Linzel -

(Veranstaltungsleitung)


- Kraus -

(Protokollführung)

Gütersloh, den 23.11.2022