

## Protokoll der Bürgerversammlung

Am Donnerstag, den 24.11.2022 um 19.00 Uhr in der Aula des Städtischen Gymnasiums, Schulstraße 18, 33330 Gütersloh zum **Bebauungsplan Nr. 281 „Verler Straße / Bruder-Konrad-Straße“** im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Teilnehmende: Etwa 30 interessierte Personen, Herr Naim 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 frühzeitig aufgerufen sind, zur Planung erstmalig Stellung zu nehmen.

Anschließend beschreibt Herr Naim 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. Anhand des Lageplans des Architekturentwurfs, der diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, stellt er im weiteren Verlauf die geplanten Nutzungen sowie bauliche Ausgestaltung dar. In diesem Zusammenhang erklärt Herr Naim auch, dass dieser Bebauungsplan formal als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die Festsetzungen des Bebauungsplans somit (nur) den planungsrechtlichen Rahmen vorgehen, in dem gebaut werden kann.

Herr Naim erläutert im Weiteren die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs Nr. 281. Dabei geht er insbesondere auf die vorgesehenen Baugebietsausweisungen (Misch-, eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie das Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere die maximale Höhenentwicklung ein. Hierbei stellt er auch die vorhandene Lärmproblematik durch Gewerbe- und insbesondere Verkehrslärm dar und erläutert die vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Ferner geht er auf das Entwässerungskonzept ein, dass u. a. aufzeigt, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet werden kann. In diesem Kontext erläutert er auch den Umstand, dass sich große Teile des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Knisterbach“ befinden.

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: Wieviel Wohneinheiten sind insgesamt geplant?

V: Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen sind Reglementierungen der Anzahl der Wohneinheiten möglich. In vorliegenden Fall wird dies allerdings bisher nicht für notwendig erachtet. U.a. sind als Nutzungen neben normalen Wohnungen auch Wohngruppen vorgesehen.

B: Kann man das Gebiet wie bisher mit dem Auto durchqueren?

V: Nein, dies ist im Konzept nicht vorgesehen. Allerdings ist eine fußläufige Durchquerung möglich und auch gewünscht. Zudem wird es Richtungsbeschränkungen geben, die nur

Ein- und Ausfahren nach rechts ermöglichen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Verler Straße zu gewährleisten.

B: Das Verfahren läuft im sogenannten beschleunigten Verfahren. Wieso ist noch eine Offenlage geplant?

V: Derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung. Von dieser kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Die sogenannte Offenlage der Planunterlagen ist gesetzlich vorgesehen und muss durchgeführt werden. Allerdings ist im beschleunigten Verfahren u. a. kein Umweltbericht anzufertigen. Zudem muss, wie im Fall dieses Bebauungsplans, der Flächennutzungsplan nicht in einem parallelen Verfahren geändert werden, sondern es erfolgt nur eine Berichtigung.

B: Warum ist eine Bebauung auf dem Grundstück möglich, obwohl es sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets befindet?

V: Das Überschwemmungsgebiet wurde durch die Bezirksregierung Detmold festgesetzt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein eigenes Geländeaufmaß durchgeführt, welches aufzeigt, dass aufgrund der natürlichen Gegebenheiten das Gebiet nicht überflutet werden kann. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wird daher eine Befreiung vom Überschwemmungsgebiet beantragt und in Aussicht gestellt. Dieses Vorgehen wurde mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abgestimmt.

B: Das gesamte festgesetzte Überschwemmungsgebiet – insbesondere im Bereich meiner Grundstücke jenseits der Bruder-Konrad-Straße – soll überprüft werden, da es dort in meiner Erinnerung noch nie Überschwemmungen gab, aber nunmehr die Versicherungsbeiträge steigen.

V: Das in Rede stehende Grundstück ist nicht Teil des Planverfahrens und in diesem nicht zu klären. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - ein Weg aufgezeigt, der eine Befreiung vom Überschwemmungsgebiet im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ermöglicht.

Es wird empfohlen, sich an zuständige Behörde der Bezirksregierung Detmold vom Bürger zu wenden, um eine entsprechende Überprüfung des Überschwemmungsgebiets ggf. einzuleiten. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann aber auch ein entsprechender Befreiungsantrag eingereicht werden.

B: Wird auf der Verler Straße stadtauswärt eine Rechtsabbiegespur eingerichtet, um einen eventuellen Rückstau bei geschlossenen Bahnschranken zu minimieren?

V: Dieser Antrag wurde bereits über die Politik im Mobilitätsausschuss gestellt. Eine Prüfung läuft derzeit. Hierbei ist allerdings nicht nur der einzelne Knotenpunkt, sondern sind auch die Verkehrsflüsse darüber hinaus zu betrachten. Hier wird zudem die Frage zu beantworten sein, ob durch eine Rechtsabbiegespur signifikante Erleichterungen einhergehen.

B: Wie lange werden die Bahnschranken an der Bruder-Konrad-Straße geschlossen sein, wenn der TWE-Haltepunkt in Betrieb geht?

V: Die Inbetriebnahme der TWE-Strecke und damit einhergehend die notwendigen Schrankenschließzeiten stellt eine verkehrstechnische Herausforderung dar, da die Bahnstrecke eine Vielzahl von Straßen kreuzt. Konkretere Schließzeiten können hier nicht benannt werden und werden im Protokoll beantwortet.

*Der Betreiber der Bahnstrecke teilt auf Nachfrage im Januar 2023 mit, dass vorbehaltlich der genauen Endplanung mit Schrankenschließzeiten von ca. 120 Sekunden (Zug in Richtung Gütersloh) bzw. ca. 150 Sekunden (Zug in Richtung Verl) zu rechnen ist.*

- B: Sind für das Vorhaben genügend PKW-Parkmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden?
- V: Grundsätzlich richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der städtischen Stellplatzsatzung. Je nach Nutzung und Größe ist ein entsprechender Stellplatzschlüssel vorgesehen. Abschließend lässt sich gegenwärtig noch keine genaue Anzahl von Stellplätzen ermitteln. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren anhand der entsprechenden Nutzungen zu ermitteln sein. Bisher vorgesehen sind neben einer Wohn- bzw. Wohngruppennutzung auch eine gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzung. Der begrenzt zur Verfügung stehende ober- bzw. unterirdische Platz wird aber auch ein reglementierendes Element hinsichtlich der maximale Wohneinheiten sein. Zudem müssen Fahrradstellplätze ebenfalls ausreichend gemäß der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. Grundsätzlich können aber freiwillig mehr Stellplätze geschaffen werden.
- B: Ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet vorgesehen?
- V: Nein, es sind nur kleinerer Einzelhandelsnutzungen und Dienstleister vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel wurde vor einigen Jahren geprüft, jedoch war es an dieser Stelle insbesondere aus verkehrlichen Gründen nicht realisierbar.
- B: Wie wird die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Plangebiet von der Verler Straße geregelt werden?
- V: Von der Verler Straße wird es nur die Zu- und Abfahrt „rechts-rein, rechts raus (stadtauswärts)“ geben können, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Dies hat die Verkehrsuntersuchung gezeigt. Eine Ampelanlage ist nicht vorgesehen.
- B: Wer wird Betreiber der Wohngruppen sein?
- V: Ein entsprechender Kontakt zu Wohngruppenangeboten innerhalb der Stadt Gütersloh wird im Nachgang vermittelt.
- B: Im Konzept ist ein Busshuttlehaltepunkt vorgesehen. Was hat es damit auf sich?
- V: Der Haltepunkt ist als Idee im Plankonzept aufgenommen worden, um eine Anbindung des Arvato-Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Zubringershuttle) zu ermöglichen. Dies würde den TWE-Haltepunkt nochmals aufwerten. Ob diese Idee weiterverfolgt wird, wird sich im Weiteren zeigen. Ggf. wird auch zu einem späteren Zeitpunkt ein TWE-Haltepunkt eingerichtet. Dies ist jedoch gegenwärtig nicht in Planung.
- B: Wann soll das Plankonzept umgesetzt werden?
- V: Zunächst ist das Bauleitplanverfahren einschließlich der Beteiligungsverfahren sauber abzuarbeiten, um für das Vorhaben Baurecht zu schaffen. Hierbei sind die eingehenden Stellungnahmen – insbesondere der Fachbehörden – aufzuarbeiten und abzuwägen. Ggf. ist die Planung nochmals anzupassen. Ein konkretes Datum kann daher nicht benannt werden. Gleichwohl genießt das Vorhaben Priorität.
- B: Wird der Gehweg im Bereich der Verler Straße verbreitert?
- V: Ja, es ist geplant vor dem Gebäude des Spexarder Krugs den Gehweg zu verbreitern.
- B: Welche Bedeutung hat die rote Linie auf der Folie mit der Darstellung der Überschwemmungsgebiete.
- V: Bei der rot dargestellten Linie handelt es sich um das sogenannte Einzugsgebiet (hier: Basiseinzugsgebiet) eines Gewässers. Dies ist die Region, aus der sich ein Gewässer speist.

Nachdem keine weiteren Fragen, Bedenken und Anregungen mehr bestehen, bedankt sich Frau Linzel für das Interesse und verweist auf 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 20:00 Uhr.



- Linzel -

(Veranstaltungsleitung)



- Kraus -

(Protokollführung)

Gütersloh, den 23.01.2023