

Stellungnahmen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 232/1 „Holzstraße“ der Stadt Gütersloh)

Lfd. A = Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vom 17.10.2022 bis zum 31.10.2022
--

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) Baugesetzbuch wurde keine Stellungnahme vorgebracht.

Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB vom 17.10.2022 bis zum 31.10.2022
--

1. Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH), E-Mail vom 17.10.2022

- A) Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches weder Gas- oder Stromversorgungsleitungen des Transportnetzes noch des Verteilnetzes der Westnetz GmbH verlaufen und die Legung von Versorgungsleitungen in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist.

Gegen den Entwurf werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der "Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG".

2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, E-Mail vom 18.10.2022, Schreiben vom 17.10.2022

- A) Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubbildungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: https://www.deutsche-bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3), E-Mail und Schreiben vom 18.10.2022

- A) Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

4. Landwirtschaftskammer NRW: kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf, E-Mail vom 18.10.2022

- A) Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bringt als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - zu der Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.

5. Ericsson Services GmbH, E-Mail vom 19.10.2022

- A) Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage mit ein.

Stadt Gütersloh: Fachbereich Ordnung, E-Mail vom 24.10.2022

- A) Das o.a. Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-07429 geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurde komplett eine Bombardierung festgestellt. Im Jahr 2009 wurde im Rahmen von Aushubbegleitung durch den Kampfmittelbeseitigung Erdarbeiten im Mittel von 1,50 m (stellenweise geringer) überwacht. Bei tiefer liegenden Erdarbeiten ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für weitere Maßnah-

men ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nötig. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn geplanter Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung aufzunehmen.

Anlagen

- Stadt Gütersloh: Luftbilddauswertung – Kartenausschnitt 57-02-07429
- Bezirksregierung Arnsberg: Gütersloh, Holzstraße - Arbeitskarte mit Tiefenangaben

6. Netzgesellschaft Gütersloh mbH, E-Mail vom 25.10.2022

- A) Die Netzgesellschaft Gütersloh mbH handelt in Vertretung der Stadtwerke Gütersloh GmbH. Seitens der Netzgesellschaft Gütersloh bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Wie bereits im Verfahren zur Festlegung des Flächennutzungsplans aufgeführt, benötigt die Netzgesellschaft Gütersloh zur Versorgung des dargestellten Plangebietes einen weiteren Standort für eine Trafostation.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir im Umfeld des Plangebiets Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Kabel zur Elektrizitätsversorgung verlegt haben. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe dieser Versorgungsanlagen sind diese in Abstimmung mit der Netzgesellschaft Gütersloh besonders zu sichern. Des Weiteren dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der vorhandenen Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Im Nahbereich der Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Versorgungseinrichtungen müssen jederzeit zugänglich bleiben. Bei Abbrucharbeiten muss dafür gesorgt werden, dass die Netzanschlüsse vom Versorgungsnetz getrennt werden. Vor dem Beginn von Arbeiten sind aktuelle Leitungsauskünfte bei der Netzgesellschaft Gütersloh einzuholen.

7. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, E-Mail und Schreiben vom 26.10.2022

- A) Für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns.

Mit Schreiben vom 19. April 2022 haben wir uns zuletzt zum Planverfahren geäußert. Die durch uns vorgebrachten Anregungen haben auch weiterhin Bestand. Diese sind insbesondere:

Die Stadt Gütersloh beabsichtigt durch die vorgelegte Planung, Baurecht für Grundstücke an der Ecke zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Holzstraße zu schaffen. Unter anderem soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Hotel, Büroräume, ein Fitnesscenter sowie einen Fahrradfachmarkt zu errichten. Der Standort ist stark autoorientiert und städtebaulich bisher nur eingeschränkt integriert. Durch die geplanten Ansiedlungen erfährt der Standort eine städtebauliche Aufwertung, die grundsätzlich zu befürworten ist. Neben der bisherigen Nutzung durch großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment nimmt die Nutzungsmischung durch die geplanten Anbieter aus dem Bereich Gastronomie, Hotellerie und Dienstleistungen deutlich zu.

In Gütersloh sind mehrere inhabergeführte Fahrradgeschäfte in städtebaulich integrierter Lage ansässig. Es handelt es sich bei der Sortimentsgruppe entsprechend der Gütersloher Sortimentsliste um nicht zentrenrelevante Sortimente. Dennoch weisen wir darauf hin,

dass die vorliegende Verträglichkeitsanalyse zeigt, dass bei der Realisierung des geplanten Fachmarkts deutliche Umsatzumverteilungen in Höhe von 15 - 20 % zu Lasten der Bestandsbetriebe zu erwarten sind.

Es obliegt der Abwägung der Stadt, den Standort Holzstraße/Friedrich-Ebert-Straße wie im Nutzungskonzept dargestellt weiter zu entwickeln. Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.

8. Westnetz GmbH: Westnetz GmbH Dokumentation Gas, E-Mail vom 26.10.2022

- A) In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH.

Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar.

Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Münster (posteingang-netzplanung-muenster@westnetz.de) eine Stellungnahme.

9. Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung und Bodenordnung), E-Mail vom 27.10.2022

- A) Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft.

Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.

Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde)

Das regionalplanerische Anpassungsverfahren gem. § 34 LPlG ist zum parallel zu dieser Bauleitplanung eingeleiteten FNP-Änderungsverfahren noch anhängig und nicht abgeschlossen. Eine Fortsetzung der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anpassungsverfahrens erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende landesplanerische Anpassung aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.

10. Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 (Luftverkehr), E-Mail vom 27.10.2022

- A) Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen.

11. Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe, E-Mail vom 27.10.2022

- A) Forstbehördliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232/1 "Holzstraße" der Stadt Gütersloh nicht betroffen.

12. Kreis Gütersloh: Kreis Gütersloh (Abteilung Umwelt - Kreisplanung, E-Mail vom 28.10.2022

- A) Zum Vorhaben der Stadt Gütersloh nimmt der Kreis Gütersloh wie folgt Stellung:

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Bebauungsplan 232/1 "Holzstraße" vorerst nicht zu. Die Bedenken der Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen - Immissionsschutz und der Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde - sind auszuräumen. Bitte beachten Sie im weiteren Verfahren die Hinweise der Abteilung Gesundheit - Hygiene, Trinkwasser und Umwelt. Die Abteilungen haben sich wie folgt geäußert:

Abteilung Bauen Wohnen Immissionen – Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich Bedenken. Wohnnutzung soll laut Begründung für das gesamte Plangebiet nicht zulässig sein. Warum in den Festsetzungen unter Nr. 7 ff Schalldämmmaße etc. festgelegt werden, erschließt sich mir nicht.

Die geplanten Gewerbe verursachen insbesondere in der Nachtzeit Lärm, dem nicht durch passiven Schallschutz begegnet werden kann (s. BVerG Urteil 2012).

Die genaue Betriebsweise des Fitnesscenters und des Hotels (mit evtl. angegliederter (Außen-(Gastronomie)) ist im Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen. Grundsätzlich ist eine nächtliche Nutzung des Innenbereichs denkbar. Allerdings nur, wenn keine Wohnbebauung realisiert wird.

Der Schutz der bestehenden Wohnbebauung östlich des Plangebietes ist dann in die schalltechnische Betrachtung mit einzubeziehen.

Insbesondere zum Schutz der bestehende Bebauung bitte ich folgenden Wortlaut im B-Plan aufzunehmen (da ich davon ausgehe, dass zur Beheizung der Gewerbe Luftwärmepumpen o.ä.) und Klimaanlage eingesetzt werden:

Bei der Planung der Wohneinheiten ist der Leitfaden des LAI (Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz): "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 24.03.2020 zwingend zu beachten.

Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da die Niederschlagswasserbeseitigung nicht abschließend geklärt ist, kann dem Plan derzeit noch nicht zugestimmt werden. Die Entwässerung ist auf B-Plan-Ebene abschließend zu klären.

Abteilung Gesundheit - Hygiene, Trinkwasser und Umwelt

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Abteilung Gesundheit keine Bedenken.

Die Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Hochstammbäume, Grüninseln, wasserdurchlässige Stellplätze) werden ausdrücklich begrüßt. Niederschlagsversickerungsmaßnahmen sollten im Sinne einer "Schwammstadt" in einen Grünflächenplan integriert werden.

13. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND, E-Mail und Schreiben vom 31.10.2022

- A) Namens und in Vollmacht des anerkannten Naturschutzverbandes Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland NRW (BUND) werden zu den o. g. Planverfahren folgende Hinweise und Anregungen gegeben sowie Bedenken geäußert:

Allgemeiner Hinweis

Bei den betroffenen Planvorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung von bereits weitgehend versiegelten Flächen, zudem um sinnvolle Nutzungsergänzungen bzw. z. T. auch um höherwertige Nutzungen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 232/1 „Holzstraße“ und der 23. FNP-Änderung im Parallelverfahren wurden zahlreiche Gesichtspunkte (u. a. aus den Bereichen Umwelt, Artenschutz, Stadtklima und Klimaschutz) angemessen bearbeitet und deren adäquate Umsetzung in den Planvorhaben vorbereitet (u. a. im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründungen, der Umweltberichte). Das wird vom BUND ausdrücklich befürwortet. Darüber hinaus nimmt der BUND noch wie folgt Stellung:

Stadtklima / Grünflächen / Biodiversität

- Als klimaökologisch sinnvolle Maßnahme innerhalb des Plangebietes ist – neben der Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie der Anlage von Vegetationsflächen mit Kräutern und Stauden – ein adäquater Umfang von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen vorzusehen und verbindlich festzusetzen. Hausbegrünungen reduzieren die Wärmeabstrahlung nach oben und von den Wänden und erhöhen somit die thermische Behaglichkeit im Umfeld. Hierdurch werden die stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse (z. B. Temperatenausgleich, Feuchteregulierung, Luftaustausch, Filterfunktion) deutlich verbessert, zudem erhöhen sich die optische Attraktivität und die ästhetische Wirkung (z. B. für Bewohner, Besucher, Kunden und Beschäftigte). Gerade auch Begrünungen mit Kletterpflanzen sind stadtklimatisch als sehr positiv einzustufen; sie wirken sich auch gesundheitlich vorteilhaft aus und dürfen ganz besonders auch im Zusammenhang mit dem neu aufgelegten Projekt Klimaoase Gütersloh nicht außer Acht gelassen werden. Festsetzungen und vertragliche Regelungen mit dem Ziel einer fachgerechten und dauerhaften Fassadenbegrünung müssen diese positiven ökologischen, kleinklimatischen und gesundheitlichen Auswirkungen sicherstellen.
- Es wird davon ausgegangen, dass die ausgewählten Arten für die verschiedenen Anpflanzungen mit dem Fachbereich Grünflächen abgestimmt worden sind bzw. werden.
- Die Artenvielfalt in unseren Städten ist zu erhalten und zu erhöhen. Mit dieser Zielrichtung ist auch das Gütersloher Biodiversitätsprogramm aufgestellt worden, das wirkungsvoll in Gütersloh umzusetzen ist, um dem dramatischen Verlust der Artenvielfalt entgegenzuwirken. Das gilt besonders auch für den innerstädtischen Bereich von Gütersloh. In diesem Zusammenhang wird für dieses Bauprojekt das Installieren gebäudeintegrierter Nisthilfen für Vögel (z. B. für Mauersegler) und Fledermäuse als notwendig und vorbildlich angesehen. Informationen zum Biodiversitätsprogramm sind über den städtischen Fachbereich Umweltschutz zu erhalten.
- Vermeidung von Vogelkollisionen: Große Glasflächen und andere transparente Flächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.
- Zum Schutz nachtaktiver Tiere: Es hat eine Nachtabsenkung der Beleuchtungsstärke auf 30 % zu erfolgen. Eine dauerhafte Beleuchtung in den Nachtstunden ist gänzlich zu vermeiden (Steuerung über Bewegungsmelder).

Klimaschutz / Energie / Mobilität

- Eine PV-Pflicht sowie die vom Stadtrat beschlossene aktualisierte Energieleitlinie sind – wo immer möglich – in Planverfahren, städtebauliche Verträge, Durchführungsverträge bzw. Kaufverträge einzubeziehen.
- Es ist ein Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe für das Plangebiet vorzusehen.

- Um die Gebäude auch in nicht-energetischen Gesichtspunkten auf einen nachhaltigen, zukunftsfähigen Standard zu bringen, wird eine Zertifizierung nach DGNB-Standard vorgeschlagen, was eine wertstabile Qualität absichert.
- Auf S. 55 der Begründung werden Zunahmen beim Pkw-Verkehr um 7 % und bei Lkw-Verkehr um 3,4 % angenommen (Stichwörter: gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030, in Abstimmung mit der Stadt, Aussagesicherheit).
Wäre es hier nicht allein schon aus Klimaschutzgründen angebracht, von zukünftig abnehmenden Verkehrszahlen auszugehen?
- Die auf S. 51 / 52 der Begründung angesprochenen Fahrradabstellanlagen und Stellplätze für Elektrofahrzeuge sind verbindlich herzustellen, und zwar in angemessener Anzahl und Qualität (z. B. überdachte Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahrräder / Sonderfahrräder).

14. Stadt Bielefeld: Bauamt, E-Mail vom 31.10.2022

A) Vielen Dank für die Beteiligung zu den oben genannten Planverfahren der Stadt Gütersloh. Aus Sicht der Stadt Bielefeld bestehen keine Anregungen oder Bedenken.