

Protokoll der Bürgerversammlung

Am Dienstag, den 28.11.2023 um 19:00 Uhr in der Freien Waldorfschule, Hermann-Rothert-Straße 7, 33335 Gütersloh zum Bebauungsplan Nr. 109 C / 4 „Adlerweg“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

TeilnehmerInnen: 17 interessierte BürgerInnen, Herr Naim vom beauftragten Planungsbüro Tischmann Loh & Partner, Frau Linzel, Frau Tellkamp und Frau Trüggelmann vom Fachbereich 61 der Stadt Gütersloh.

Frau Linzel begrüßt die Anwesenden und stellt Herrn Naim sowie Frau Trüggelmann und Frau Tellkamp vor. Nach einer kurzen Umfrage, wer betroffener Eigentümer/Anwohner/Interessierter ist, erläutert Frau Linzel den grundsätzlichen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens gemäß BauGB. Dabei weist sie u.a. auf die Möglichkeiten zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Veröffentlichung hin.

Anschließend stellt Herr Naim anhand von einem Übersichtsplan, einem Luftbild und dem Flächennutzungsplan die derzeitige städtebauliche Situation sowie die bestehenden Baurechte gemäß dem Ursprungsbebauungsplan vor. Herr Naim erklärt die wesentlichen Inhalte sowie den Anlass des Änderungsbebauungsplans und legt die Unterschiede zwischen dem derzeit rechtskräftigen und dem Änderungs-Bebauungsplan dar. Im Zuge dessen wird auf die nach Osten erweiterten Baufenster, die nicht mehr vorhandene Baulinie, die maximalen Trauf- und Firsthöhen und den Bestandsschutz eingegangen. Weitere Festsetzungen sollen den online und im Rathaus zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen werden.

Frau Tellkamp verdeutlicht, dass es hierbei um eine verträgliche Nachverdichtung handelt, sodass es zu keinen Gebietsveränderungen kommt. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sind in dem Änderungs-Bebauungsplan zwei Wohneinheiten, Trauf- und Firsthöhen sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Somit ist ein zusätzliches Einzelhaus oder ein Anbau, welcher bei Grundstücksteilung als Doppelhaus zu werten ist, zulässig.

Herr Naim verweist auf die vorliegenden Gutachten. In der schalltechnischen Stellungnahme wird auf gesunde Wohnverhältnisse hingewiesen. Es sollte zu keinen Einschränkungen seitens des Wohnens noch seitens der Schule kommen. Das Bodengutachten sieht keine Versickerung vor Ort vor, eventuell können die bestehenden Kanäle genutzt werden. Es gilt die Stellungnahmen der Fachbehörden abzuwarten.

Ein Eigentümer berichtet, dass nach seinem Kenntnisstand die Versickerung über die Kanäle nicht tragfähig sei.

Herr Naim verweist auf die noch ausstehenden Stellungnahmen.

Frau Tellkamp äußert, dass die bisherigen Stellungnahmen die kritische Sichtweise von einer Versickerung über die Kanäle sowie einer Versickerung vor Ort widerspiegeln. Vermutlich wird das Vorlegen eines Konzeptes erforderlich sein. Dies ist auch für den späteren Bauantrag wesentlich.

Frau Linzel wendet sich an die Anwesenden, ob Rückfragen bestehen.

B = Stellungnahme der BürgerInnen

V = Stellungnahme der Verwaltung/Planungsbüro

B: Es wird gefragt, ob die östliche Planabgrenzung einheitlich zur Gemeinbedarfsfläche verläuft?

V: Frau Tellkamp berichtet über die Entscheidung der Politik, dass die Gemeinbedarfsfläche weiterhin gesichert werden soll. Das Plangebiet soll nur die bisherigen Bauflächen beinhalten, sodass es zwischen den Nutzungen nicht zu Konflikten kommt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird in einer Stellungnahme angeregt, die (rückwärtigen) Baufenster als lärmvorbelastet auszuweisen. Diese Festsetzung wird keine Auswirkungen haben und ist lediglich als Information auf Schutzanspruch zu verstehen.

B: Ein Bürger fragt, ob die Baulinie für das südlichste Grundstück (Adlerweg 12) vorgezogen werden könnte?

V: Frau Tellkamp verweist auf die Baumschutzsatzung und den vorhandenen Baumbestand.

B: Seitens der Anwohner gibt es Einwände, dass dort kein wesentlicher Baumbestand vorliegt. Die Baugrenze solle in Richtung des Adlerwegs erweitert werden.

V: Herr Naim bezieht sich auf den Ursprungsbebauungsplan, sodass die Bauflucht übernommen werden soll.

V: Frau Linzel weist auf die Stellungnahmen, in denen die Bäume sicherlich thematisiert werden, hin.

V: Frau Tellkamp erklärt, dass in der Planung bereits auf die Baulinie verzichtet wird. Die Baugrenze solle nicht vorgezogen werden. Den Bürgern wird die Möglichkeit einer Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens aufgezeigt, um die Erweiterung des Baufensters (Adlerweg 12) in Richtung des Adlerwegs anzuregen.

B: Es wird nach der Versickerung gefragt.

V: Herr Naim kommt auf das Bodengutachten zurück, wo dargelegt wird, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich sein wird.

V: Frau Linzel ergänzt, dass im ersten Schritt nach einer Lösung für eine Versickerung vor Ort gesucht wird. Im zweiten Schritt wird es um ein Konzept für eine gedrosselte Versickerung und um eigene Staukanäle gehen.

B: Ein Bürger bezieht sich auf einen Zeitungsartikel, der von einer Erneuerung der Regenwasserkanäle am Adlerweg informiert. Er regt an, ob diese Erneuerung an die Bedarfe des Bebauungsplans angepasst werden könnte?

V: Der Verwaltung liegen keine Informationen über eine Erneuerung vor. Es werden im weiteren Verfahren Informationen beim zuständigen Fachbereich eingeholt.

B: Seitens eines Anliegers wird der Inhalt des Zeitungsartikels infrage gestellt und für nicht relevant beurteilt.

B: Seitens der Schule wird nachgefragt, ob künftige Bauwünsche der Schule durch den Änderungs-Bebauungsplan beeinflusst werden könnten?

V: Frau Linzel verneint diese Nachfrage. Für die Schule gilt weiterhin der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan. Das Thema Lärmschutz ist abgeklärt.

Frau Linzel fasst die wesentlichen Themen zusammen. Diese sind die westliche Baugrenze, der Regenwasserkanal/Versickerung, die Bäume sowie die Betrachtung der Schule.

B: Ein Anwohner im Umfeld des Adlerwegs erkundigt sich nach der Erschließung der rückwärtigen Bebauungen im Bereich Eichelhäherweg. Ihnen selbst ist eine rückwärtige Erschließung untersagt.

V: Frau Linzel verweist auf die Notwendigkeit der detaillierten Betrachtung und der individuellen Baurechte. Grundsätzlich kann ein Antrag auf Änderung eines Bebauungsplans gestellt werden. Eine Änderung eines Bebauungsplans wird in der Regel für einen Bereich und nicht für einzelne Grundstücke ausgewiesen. Die Situation muss gemeinsam betrachtet werden, ein solches Verfahren ist aufwendig und es entstehen Kosten.

B: Gesprächsbedarf wird seitens der Anwohner signalisiert. Die Erschließung sei bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhanden, es gibt Unstimmigkeiten in der Realisierung.

V: Herr Naim verdeutlicht, dass jedes Grundstück eigene Baurechte (Bebauungsplan/§34 BauGB) aufweist.

V: Frau Tellkamp begründet die Erschließungsmöglichkeiten für den vorliegenden Bebauungsplan anhand der vorhandenen öffentlichen Erschließung des Adlerwegs. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgt durch eine private Erschließung über die eigenen Grundstücke.

V: Frau Linzel bietet den Anliegern des Eichelhäherwegs Gesprächsmöglichkeiten an.

B: Ein Eigentümer fragt nach den Festsetzungen bezüglich des Ausbaus als Einzel- und Doppelhaus. Warum sind die unterschiedlichen Bauweisen auf die jeweiligen Grundstücke unterschiedlich festgesetzt?

V: Frau Tellkamp klärt auf, dass beide Bauweisen auf jeden der im Plangebiet vorliegenden Baugrundstücke zulässig sind. Alle Grundstücke sollen die gleichen Baurechte bekommen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückstiefen und einzuhaltenden Grenzabständen ist ein zusätzliches Einzelhaus im rückwärtigen Bereich teilweise nur im geringen Ausmaß zu errichten, sodass die Möglichkeit eines Anbaus bevorzugt werden könnte.

V: Frau Linzel bezieht sich auf die notwendigen Grenzabstände.

V: Herr Naim zeigt auf, dass es sich nur bei einer Grundstücksteilung um ein Doppelhaus handelt. Ansonsten wird das Gebäude als ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten gewertet.

V: Frau Tellkamp ergänzt, dass sich die zwei Wohneinheiten auf ein Einzelhaus beziehen. Für ein Doppelhaus sind die zwei Wohneinheiten jeweils gleichmäßig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen, sodass eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt ist.

B: Es wird nachgefragt, ob ein Zweifamilienhaus zulässig wäre?

V: Herr Naim bejaht diese Nachfrage.

V: Frau Tellkamp macht auf die städtische Internetseite aufmerksam, auf welcher die Bebauungsplan-Unterlagen eingesehen werden können. Zudem liegen diese im Rathaus aus. Bei Fragen kann ein Termin vereinbart werden.

V: Herr Naim merkt an, dass innerhalb der ausgelegten Begründungen die Festsetzungen detailliert erklärt werden.

Frau Linzel bedankt sich für das Interesse.

B: Ein Bürger erkundigt sich wie groß ein Plangebiet für die Aufstellung eines Bebauungsplans sein sollte?

V: Frau Linzel verweist an die Individualität und dem Erfordernis des jeweiligen Planungsanlasses. Insgesamt muss ein sinnvoller städtebaulicher Geltungsbereich vorliegen. Final entscheidet die Politik über die vorliegenden Rahmenbedingungen und erteilt einen entsprechenden Arbeitsauftrag.

B: Es wird nach den Kosten für ein solches Bebauungsplanverfahren gefragt?

V: Frau Linzel äußert, dass es auf die Rahmenbedingungen ankommt.

V: Herr Naim verweist auf die HOAI. Es ist abhängig von der Größe des Plangebietes und vom Schwierigkeitsgrad. Es gibt keine allgemeine Aussage dazu.

Frau Linzel verabschiedet die Anwesenden und bedankt sich für die Aufmerksamkeit.

B: Ein Eigentümer möchte wissen, wann ein Bauantrag gestellt werden könnte?

V: Frau Linzel verweist an das Bebauungsplanverfahren. Es empfiehlt sich bis zum Verfahrensschritt der Veröffentlichung zu warten, um das eigene Risiko abzumildern und die Stellungnahmen abzuwarten. Ein Antrag parallel zum Bebauungsplanverfahren zu stellen ist grundsätzlich möglich, ist aber mit Risiken behaftet.

V: Herr Naim weist darauf hin, dass es aufgrund von Stellungnahmen zu Planänderungen kommen kann.

V: Frau Tellkamp bezieht sich auf die Entwässerung, welche für das Bebauungsplanverfahren eine entscheidende Bedeutung darstellt.

Nachdem keine weiteren Fragen, Bedenken und Anregungen mehr bestanden, bedankt sich die Verwaltung für das Interesse und beendet die Veranstaltung gegen 20:00 Uhr.



- Linzel -

(Veranstaltungsleitung)

Gütersloh, den 05.12.2023



- Trüggelmann -

(Protokollführung)