

Protokoll der Bürgerversammlung

am Dienstag, dem 18.05.2004 um 19.30 Uhr in der Aula der Volkshochschule, Hohenzollernstraße 43, 33330 Gütersloh zum Bebauungsplan Nr. 57/2 „Konrad-Adenauer-Platz“ im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teilnehmer/innen: ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger, Herr Grube vom Architekturbüro Grube-Jakel-Löffler (GJL), Herr Zirbel, Frau Ahrens und Herr Sill vom Fachbereich 61 der Stadt Gütersloh

Herr Zirbel begrüßt die Anwesenden und erläutert den grundsätzlichen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch. Dabei geht er auf die Vorgeschichte des Bebauungsplanverfahrens ein, das am Ende eines seit mehreren Jahren geführten Entscheidungsprozesses steht. Hierzu stellt er im Einzelnen die derzeit gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor, die durch den Rahmenplan zum Rathausumfeld im Jahr 2001 präzisiert wurden. Des weiteren geht er kurz auf das Einzelhandelsgutachten von 2000 und den Masterplan Innenstadt aus dem Jahr 2002 ein. Er erklärt, wie auf dieser Grundlage im Jahr 2003 ein Investorenfindungsverfahren durchgeführt wurde, aus dem schließlich der Entwurf des Architekturbüros GJL und der MFG als Sieger hervorging. Weiter führt er aus, wie die daraufhin durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form eines Workshops im Januar 2004 zu intensiven Diskussionen in der Bürgerschaft geführt hatte. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens hat dies zu einer Modifizierung des Entwurfes geführt, den Herr Zirbel anhand von Lageplan und Ansichten vorstellt.

Im Folgenden werden von den Bürgerinnen und Bürgern eine Reihe von Anregungen vorgetragen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

B = Anregungen der Bürger/innen

V = Stellungnahmen der Verwaltung

B: Herr Bohlmann fragt, wo sich bei der Ansicht in Richtung Fritzenkötter der Standort des Betrachters auf dem Lageplan befindet.

V: Herr Zirbel erklärt, die Perspektive sei von der Platzmitte aus gewählt.

B: Es wird nach der Tiefgarage, insbesondere nach der Lage ihrer Zufahrt gefragt.

V: Die künftige Tiefgaragenzufahrt wird sich ungefähr an der Stelle befinden, an der die Zufahrt zum Parkplatz bereits heute liegt. Gegenüber den heute vorhandenen 50 bis 60 ebenerdigen Stellplätzen werden in der Tiefgarage insgesamt etwa 180 Stellplätze untergebracht werden können. Dabei will man einen möglichst großen Komfort erzielen. In diesem Zusammenhang wird auch über einen direkten Zugang zur Sparkasse und zum zukünftigen Bürgerbüro nachgedacht werden.

B: Es wird die Befürchtung geäußert, die Planungen zur Tiefgarage hätten sich bereits verfestigt. Inwieweit ist über Alternativen nachgedacht worden?

V: Die Investition ist untrennbar mit der Errichtung einer Tiefgarage verknüpft, da ein Stellplatznachweis geführt werden muss. Das Glasenapp-Grundstück an der Ecke Berliner

Straße/Friedrich-Ebert-Straße stellt keine Alternative dar, da es für eine mehrgeschossige Parkpalette zu klein ist.

B: Wie groß sind die Flächen des Gebäudes?

V: Die Grundfläche beträgt ca. 1000 m² je Geschoss. Während für das Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, soll im ersten Obergeschoss eine Nutzung im Fitness-/Wellnessbereich angesiedelt werden.

B: Was passiert mit dem Bürgerbüro?

V: Herr Zirbel erläutert, dass die Realisierung der einzelnen Bausteine, d.h. das Neubauprojekt der MFG, das Bürgerbüro sowie die Umgestaltung des Sparkassengebäudes zeitgleich aber auch zeitlich voneinander unabhängig realisiert werden können.

B: Es wird sich nach der Nutzung als Fitness- und Wellnesscenter erkundigt.

V: Herr Zirbel erklärt, dass die angestrebte Nutzung im Fitness-/Wellnessbereich eine Idee aus dem Wettbewerb ist, der im September vergangenen Jahres durchgeführt wurde.

B: Sind durch das Projekt nicht weitere Leerstände zu befürchten?

V: Herr Zirbel bezieht sich auf das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2000, das ein Potential sieht. Leerstände in der Innenstadt resultieren u.a. auch aus der gegebenen Eigentümerstruktur.

B: Muss man sich denn nicht im voraus Gedanken darüber machen, welche Nutzer später einmal das Objekt beziehen werden?

V: Herr Zirbel erklärt, dass der Bebauungsplan nur zu Ende geführt wird, wenn geeignete Nutzer vorhanden sind. Es handelt sich hierbei um ein klassisches Public-Private-Partnership-Projekt. Die Realisierung und die Sicherung bestimmter Standards wird durch städtebauliche Verträge geregelt.

B: Anstelle einer Tiefgaragenzufahrt an der Berliner Straße wird eine Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße aus gefordert.

V: Herr Zirbel erläutert, dass aufgrund der hohen Verkehrsbelastungszahlen auf der Friedrich-Ebert-Straße in Verbindung mit den verkehrlichen Abläufen eine Tiefgaragenzufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße aus nicht umsetzbar ist.

B: Es wird bemängelt, dass für zentrumsnahe öffentliche Veranstaltungen Raum verloren geht.

V: Herr Zirbel erklärt, dass eine Platzumgestaltung ohne bauliche Nutzung nicht finanzierbar ist. Darüber hinaus werde die demnächst zur Verfügung stehende Fläche deutlich größer sein, da im jetzigen Zustand der Konrad-Adenauer-Platz überwiegend von Stellplätzen in Anspruch genommen werde.

B: Warum ist die Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße verworfen worden? Wäre nicht auch eine Ausfahrt zur Eickhoffstraße möglich?

V: Die Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Strasse her ist verworfen worden, weil für den Linksabbiegeverkehr nicht genügend Aufstaulänge zur Verfügung steht; der durchgehende Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße würde somit behindert werden. In der Berliner

Straße ist ausreichend Platz für eine Linksabbiegerspur. Die Möglichkeit einer Zufahrt von der Eickhoffstraße her soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

B: Wird das Grundstück dem Investor auf der Grundlage einer Erbbaupacht überlassen?

V: Das Grundstück wird an den Investor verkauft.

B: Wurden Überlegungen angestellt, welche strukturellen Auswirkungen durch den Wegfall der oberirdischen Stellplätze ausgelöst werden? In diesem Zusammenhang wird auf die Geschäftsaufgabe von Schenke am Kolbeplatz hingewiesen.

V: Herr Zirbel erklärt, dass man sich um ausgedehnte Öffnungszeiten bemühen werde. Darüber hinaus stehen weitere Alternativen in der Umgebung zur Verfügung.

B: Die Wirtschaftlichkeit der Tiefgarage wird in Zweifel gezogen.

V: Es ist davon auszugehen, dass der Investor kein Geld für das Projekt aufbringen würde, wenn die Kalkulation nicht stimmte.

B: Es wird sich danach erkundigt, ob auch Gespräche geführt wurden, im Neubau Teile der Verwaltung unterzubringen.

V: Herr Zirbel erklärt, das Bürgerbüro sei nicht Bestandteil dieser Veranstaltung, sondern das Geschäftshaus. Das Bürgerbüro hat vielmehr nach dem Rahmenplan seinen Standort zwischen den Häusern I und II zugewiesen bekommen.

B: Es wird der Vorwurf der Ignoranz erhoben, da die Einwendungen aus der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht hinreichend berücksichtigt wurden; das Neubauvorhaben sei lediglich gespiegelt worden.

V: Herr Zirbel erklärt, die erste Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form eines Workshops hat gezeigt, dass es nicht nur grundsätzlich ablehnende Stimmen gibt, sondern auch Befürworter einer Teilbebauung des Konrad-Adenauer-Platzes. Die Kritik hat sich dabei in erster Linie auf die Ausformung des Neubaus gerichtet.

B: Die Sinnhaftigkeit eines solchen Gebäudes wird hinterfragt. Es wird der Vorwurf erhoben, dass man sich bereits im Vorfeld schon sehr festgelegt habe.

V: Die Erfahrung bei Bürgerbeteiligungen zeigt, dass neue Planungen selten die ungeteilte Zustimmung aller Bürger erfährt.

B: Es wird vorgeworfen, dass der Konrad-Adenauer-Platz durch den Neubau zergliedert wird.

V: Herr Zirbel entgegnet, dass der Platz lediglich eine neue geometrische Form bekommt. Das hierdurch entstehende Dreieck bildet dabei einen Focus zu dem geplanten Bürgerbüro. Letztenendes wird die verfügbare Fläche des Konrad-Adenauer-Platzes deutlich größer sein als die des Kolbeplatzes.

B: Es wird nachgefragt, warum man so sehr an der Realisierung dieses Gebäudes festhalte; warum wolle man es nicht einfach bei einem großen Platz belassen.

V: Frau Ahrens führt aus, dass der Konrad-Adenauer-Platz als ebenerdige Stellplatzfläche in dieser zentralen Lage eine sehr schlechte Platzqualität aufweist. Es liegt daher nahe, dass man zur Aufwertung der Platzsituation und um eine Umgestaltung des Platzes überhaupt erst ermöglichen zu können, die Stellplätze unterirdisch anlegt. Dies ist aber aus

rein öffentlichen Mitteln nicht finanzierbar, so dass man mit dem Investor und der Neubebauung einen Weg gefunden hat, eine Platzumgestaltung finanzieren zu können.

- B: Es wird angemerkt, dass die Nutzung des Konrad-Adenauer-Platzes durch die vorhandene ebenerdige Stellplatzfläche eine minderwertige Nutzung in dieser zentralen Lage darstellt. Insofern wird die Teilbebauung des Konrad-Adenauer-Platzes als Chance begriffen.
- B: Es wird kritisiert, dass im Falle einer Nichtrealisierung des Bürgerbüros ein Loch zwischen den Rathäusern I und II bleiben wird und es auf dem Platz weiterhin zugig sein wird.
- V: Herr Zirbel stellt klar, dass es sicherlich optimal wäre, wenn alles gleichzeitig realisiert würde.
- B: Es wird die Verwunderung darüber geäußert, dass der Architekt bis zu diesem Zeitpunkt schon so viel Geld und Zeit in dieses Projekt investiert hat, wenn noch nicht sichergestellt ist, dass der Neubau überhaupt realisiert wird. Es wird vermutet, die Stadt habe ihm gegenüber bereits Zusagen gemacht.
- V: Herr Zirbel erklärt, dass dies zum normalen Akquisitionsverhalten von Architekten und Investoren gehört und von daher nichts Ungewöhnliches darstellt. Herr Grube ergänzt, dass er nicht von der Stadt Gütersloh, sondern vom Investor bezahlt wird.
- B: Es wird die Notwendigkeit gesehen, das Bürgerbüro vor allen anderen Maßnahmen zu realisieren.
- B: Es wird befürchtet, dass die Realisierung des Projekts nicht hinreichend sichergestellt ist und es nur zu einer unbefriedigenden Teilrealisierung kommt.
- V: Herr Zirbel erklärt, dass das Bebauungsplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird. Im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Pflicht zu bauen. Hierbei werden Verträge darüber geschlossen, wie das Projekt einmal aussehen soll einschließlich einzuhaltender Fristen.

B: Warum wird das Gebäude nicht näher an das Rathaus gerückt?

V: Herr Zirbel erläutert, dass es dem Investor auf die Nähe zur Fußgängerzone ankommt.

Abschließend stellt Herr Zirbel fest, dass sich der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.04.2004 für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des hier vorgestellten überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs ausgesprochen hat. Er stellt klar, dass demnach eine Nullvariante nicht der Wille des Planungsausschusses ist.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen mehr bestehen, bedankt sich Herr Zirbel für das Interesse und beendet die Veranstaltung gegen 21.40 Uhr.

- Zirbel -
(Veranstaltungsleitung)

- Ahrens -

- Sill -
(Protokollführung)

Verteiler:
Alle Ratsmitglieder
Leitung des Geschäftsbereiches 4