

Was tut sich rund um Mohns Park?

Stadt Gütersloh

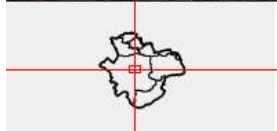
Digitale Informationsveranstaltung

am 29.06.2021

Inhalt

- Begrüßung
- Allgemeine Situation
- Betrachtung der einzelnen Bereiche
 - Situation Mohns Park
 - Situation Arndtstraße
 - Situation Yorkstraße
- Weiteres Vorgehen
- Beantwortung von Rückfragen der Anlieger:innen

Luftbildübersicht



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:5.000
Ersteller gt_user (gt_user)
Erstellungsdatum 29.03.2021



Städt Gütersloh
Fachbereich Bauordnung
Berliner Straße 70; 33330 Gütersloh

Anträge

1. Bürgerantrag 26.02.2021

Die Unterzeichner bitten um die Bestandserhaltung des Charakters des erweiterten Quartiers rund um den Mohns Park durch die Anordnung einer Veränderungssperre.

Wir bitten anschließend um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die weitere Quartiersentwicklung im Sinne des Erhalts des traditionell gewachsenen Wohnquartiers sicherstellt.

Zudem bitten wir um eine sofortige Bürgerbeteiligung und Transparenz mit Zugang zu den notwendigen Informationen in der Weiterentwicklung des genannten Quartiers.

2. Antrag BfGT APBI 18. Mai 2021

Für das in der beigefügten Anlage dargestellte Plangebiet soll eine Veränderungssperre erlassen und schnellstmöglich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Anträge

3. Antrag BfGT / Bündnis 90/Die Grünen 30. April 2021

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Gütersloher Turnverein (GTV) in Kaufverhandlung zum Areal Jahnplatz einzutreten. Sollte der Kaufvertrag zustande kommen, wird das genannte Areal nicht bebaut, sondern zu 100 % der Fläche des Mohns Parks zugeschlagen. Alternativ zum Kauf soll die Möglichkeit, einen Pachtvertrag mit dem GTV abzuschließen, geprüft werden.

4. Antrag SPD 30. April 2021

- 1.) Die SPD-Fraktion beantragt aufgrund von Beratungsbedarf und mit Blick auf die öffentliche Diskussion zu dem Vorhaben die Vertagung des Tagesordnungspunktes.
- 2) Die Verwaltung wird gebeten, möglichst zeitnah eine Online-Bürgerversammlung für die Bürger*innen unter Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Eigentümerin der Fläche des Jahnsportplatzes durchzuführen, in der die Rahmenbedingungen, Planungsperspektiven und Steuerungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanverfahrens für eine Folgenutzung der Fläche vorgestellt werden.

5. Ergänzungsantrag Antrag BfGT APBI 14. Juni 2021

Poker um den Jahnplatz ist eröffnet

Gütersloher Turnverein will mindestens 1,8 Millionen Euro für das Areal neben dem Mohns Park. Mitglieder ermächtigen den Vorstand zum Verkauf. Finanziert werden soll eine „Zukunftsvision“

Von Jens Dühnhöler

Gütersloh. Die Zeiten von Torjubel auf dem Jahnplatz sind schon länger vorbei. Nun haben die Mitglieder des Gütersloher Turnvereins auch formell den Weg freigemacht für den Verkauf des 15.000 Quadratmeter großen Areals. In einer eigens zu diesem Zweck einberufenen Online-Versammlung votierten sie am Dienstagabend einstimmig für einen Vorschlag des Geschäftsführenden Vorstands. Der sieht unter Beibehaltung der mit der Stadt Gütersloh erarbeiteten und im September vom Ausschuss für Umwelt und Ordnung absegneten 50:50-Lösung, wonach eine Hälfte als Bauland und die andere zur Erweiterung des Mohns Park genutzt werden soll, eine dreistufige Ermächtigung vor.

Verkaufsszenario in drei Stufen

Jakobemeier (Sportlicher Leiter) unzählige Arbeits- und Verhandlungsstunden in die Zukunft des GTV investiert. Stellvertretend stellte Moritz

cherweise mit Mehrgenerationen-Wohnheiten“ (Behrendt) realisieren möchte. Bieter Nummer 2 würde eventuell die Aufhebung der 50:50-

ein die Zusammenarbeit mit der Stadt gesucht.

Änderungsvorschlag von Jörg Balk abgelehnt

geschätzt nur noch 300.000 Euro „Verkaufen kann mal nur einmal“, sagte der Finanzchef: „Lieber warten wir fünf oder zehn Jahre ab.“

Ärger um Bauprojekt am Mohns Park

Ursel und Martin Steiner ziehen gegen die geplante Veränderungssperre der Stadt Gütersloh vor Gericht. Sie wollen auf ihren Grundstücken fünf Mietshäuser errichten.

Christian Bröder

■ Gütersloh. Der Stadt Gütersloh wird in den nächsten Tagen Post vom Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen aus Münster ins Haus flattern. Der Inhalt ist ein vorbeugender Unterlassungsantrag, den Rechtsanwalt Jürgen Michael Thiel aus Minden auf den Weg gebracht hat und der sich gegen die beabsichtigte bauliche Veränderungssperre eines Wohngebietes am Mohns Park richtet. Auf dem betroffenen Areal, in der früheren Villa der Unternehmerfamilie Wirus an der Yorkstraße 28 und nebenan in einem Bungalow an der Yorkstraße 30, wohnen Ursel (80) und Martin Steiner (42). Mutter und Sohn haben auf ihrem Grundstück Baupläne ins Auge gefasst, die sie jedoch seit geraumer Zeit durch Stadtverwaltung und Politik boykottiert sehen. „Die jetzt geplante Veränderungssperre ist der negative Höhepunkt und aus unserer Sicht unzulässig. Wir können die eigenen Grundstücke nicht nutzen und die Stadt kommuniziert nicht mit uns“, sagt Martin Steiner.

Maximal 40 Wohnheiten für junge Familien

Der Unmut ist umso größer vor dem Hintergrund, dass die Steiners, die Gütersloh den Rücken kehren und nach Bielefeld umziehen, aus ihrem



Martin Steiner will gemeinsam mit seiner Mutter auf ihren Grundstücken an der Arnald- und Yorkstraße fünf Mietshäuser errichten, eine gemeinnützige Stiftung gründen und ihr die Grundstücke, Bauobjekte und Einnahmen übereignen.

gen zwischen 5 und 6 Millionen Euro liegenden Investitionsvolumens würden der Einrichtung nach der Tilgung der Kredite jedes Jahr 200.000 Euro zur Verfügung stehen, rechnet Martin Steiner vor. Warum eine Stiftung? „Es ist unser persönlicher Wille, so etwas für Kinder und Jugendliche zu tun“, erklärt Steiner, der selbst kinderlos ist. Ursprünglich sei geplant gewesen, dass die Stiftung in Gütersloh agiere, da sein 2018 verstorbener Vater Paul an der Stadt gehangen habe. Doch angesichts

GTV macht Weg für Verkauf frei

Gütersloh (jed). Die Mitglieder des Gütersloher Turnvereins (GTV) hat am Dienstagabend den Weg für den Verkauf des 15 000 Quadratmeter großen Areals Jahnplatz freigemacht. In einer eigens zu diesem Zweck einberufenen außerordentlichen Online-Mitgliederversammlung votierte die GTV-Familie einstimmig für den vom geschäftsführenden Vorstand vorgeschlagenen, dreistufigen Verkaufsantrag.

Unter Beibehaltung der mit der Stadt Gütersloh erarbeiteten 50:50-Lösung (Bauland/Erweiterung Mohns Park) ist der geschäftsführende Vorstand bei einem Angebot von mehr als 1,8 Millionen Euro verkaufsberechtig. Bei einer Offerte zwischen

1,5 und 1,8 Millionen Euro obliegt die Entscheidung dem Gesamtvorstand. Bei einem Preis von unter 1,5 Millionen Euro bedarf es einer weiteren Versammlung. Ob, wann, an wen und zu welchem Preis das Areal der Fußballabteilung veräußert wird, klärt sich in den finalen Gesprächen.

Als die Rechner gegen 22 Uhr nach gut zweistündiger, vom Moderator Dr. Alexander Sczyrba geleiteten Zusammenkunft offline gingen, war das Aufatmen im geschäftsführenden Vorstand groß. Seit 2017 haben Sabine Röhrs (Vorsitzende), Moritz Lippa (Zweiter Vorsitzender), Rolf Behrendt (Schatzmeister) und Marcel Jakobemeier (Sportlicher Leiter) unzählige Arbeits- und Verhandlungsstunden in die Zukunft des

GTV investiert. Stellvertretend für seine Mitstreiter stellte Moritz Lippa fest: „Das gibt uns Rückenwind für die kommenden Verhandlungen.“ Sabine Röhrs sah es ähnlich: „Nicht das Beginnen ist belohnt worden, sondern das Durchhalten.“

Die Vorsitzende hatte den 133 Teilnehmern zu Beginn erstmals zahlenmäßige Anhaltspunkte offenbart. Laut der Vorsitzenden liegen dem GTV acht Angebote vor. Drei davon liegen „zum Teil deutlich“ (Sabine Röhrs) über der vom geschäftsführenden Vorstand festgesetzten Grenze von 1,8 Millionen Euro. Die Stadt Gütersloh rangiert mit ihrem Gebot in der Preistabelle lediglich auf Rang sieben. Um die Verhandlungen nicht zu gefährden,

blieben konkrete Namen und Summen tabu. Verraten wurde immerhin: Bei einem der drei handele es sich um eine nicht in Gütersloh ansässige Wohnungsbaugenossenschaft, die für „eine gewaltige Summe“ (Röhrs) „hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Preisen, möglicherweise mit Mehrgenerationen-Wohnheiten“ (Rolf Behrendt) realisieren möchte. Bieter Nummer zwei würde wohl die Aufhebung der 50:50-Vereinbarung anpeilen. Der dritte Bieter dürfe sein Angebot bei Ausweisung zur 100-prozentigen Parkerweiterung „vertraglich zurückziehen“. Der Rest seien außer der Kommune „Privatinvestoren, die das Ende der politischen Entscheidung abwarten“, so Sabine Röhrs.

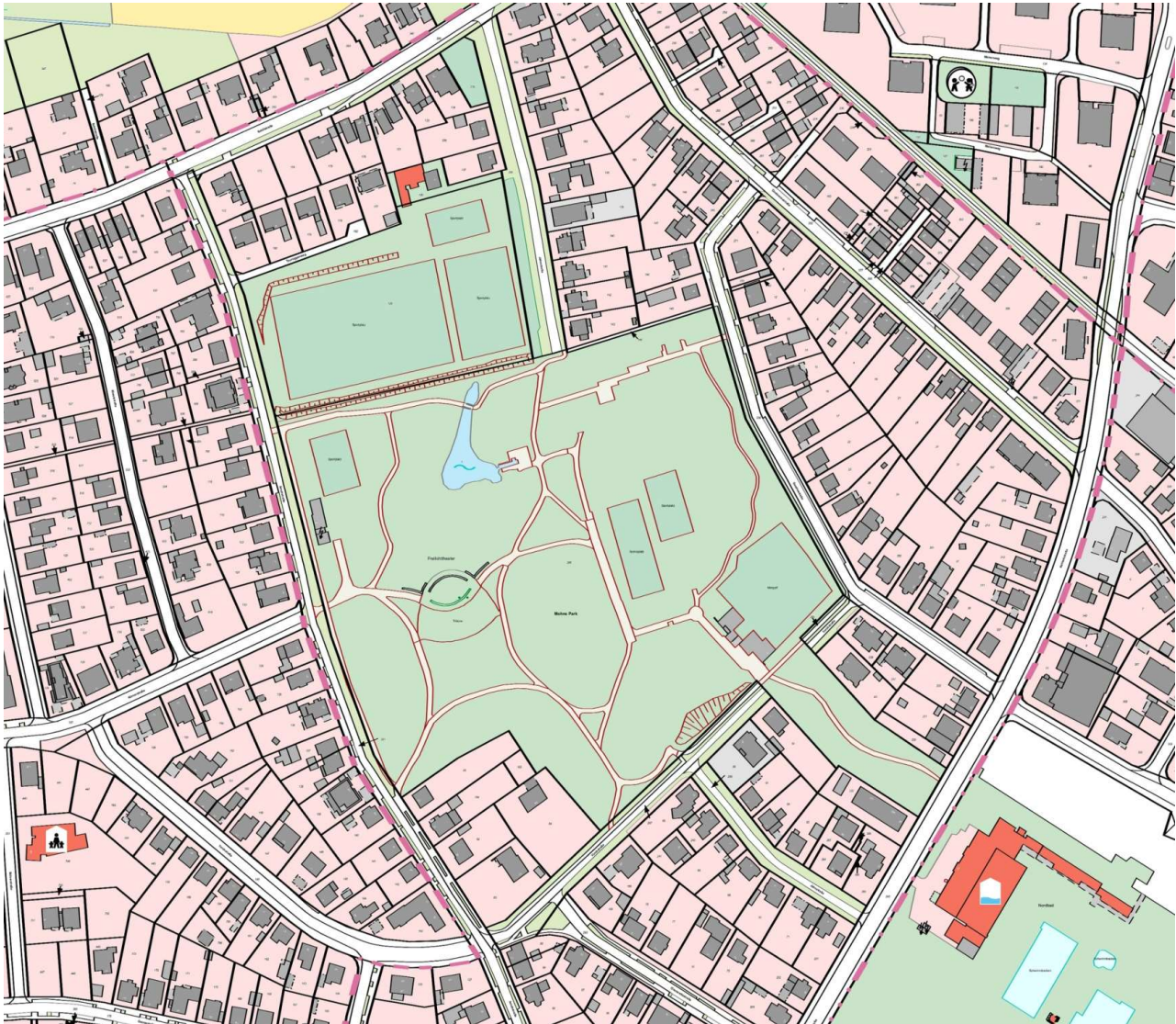


Nach den Architektenentwürfen sollen die Gebäude in den Baumbestand integriert werden.

ner mit Blick auf die aktuellen Pläne des Architektenbüros Schröder und Gaisendrees.

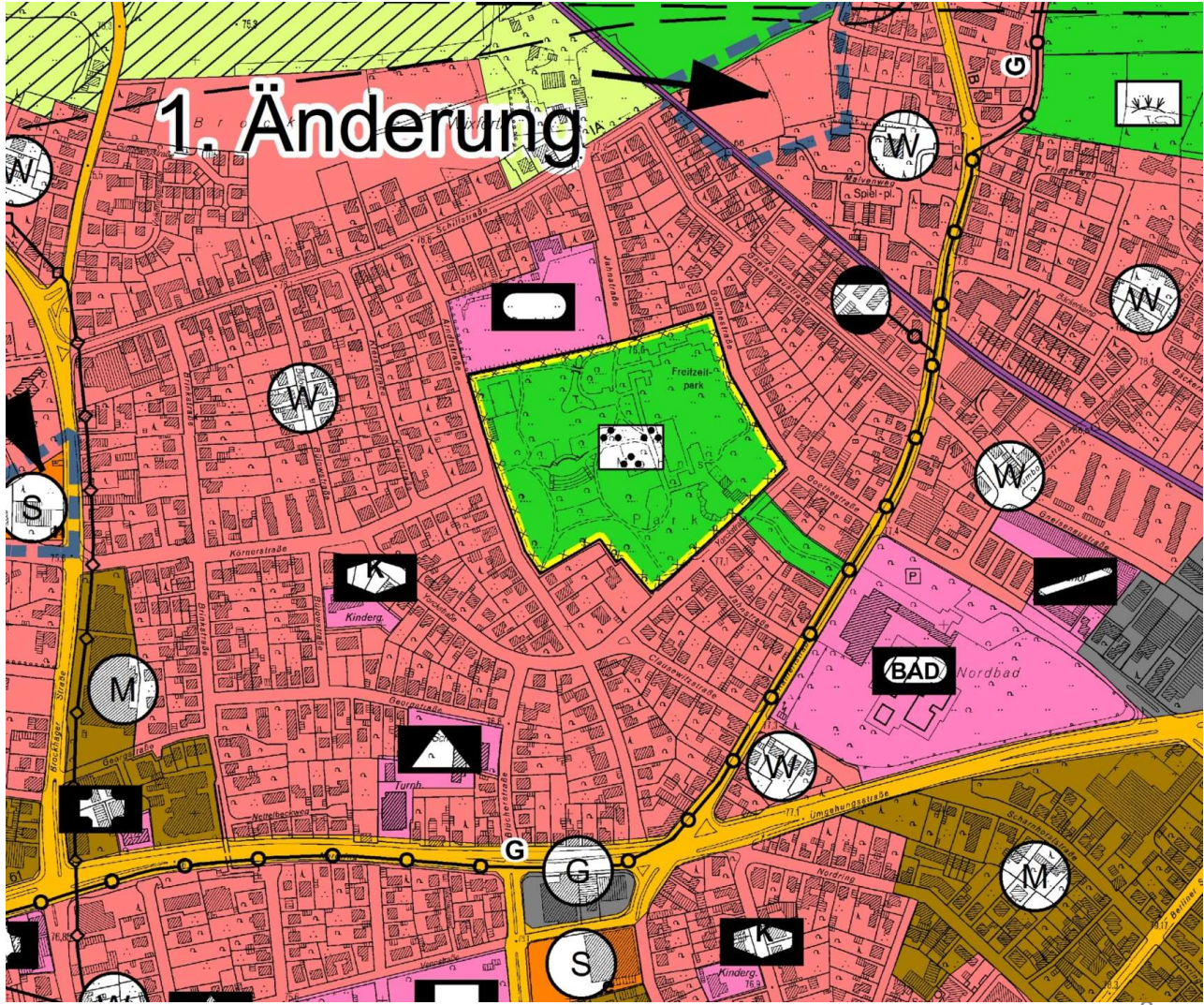
Von dort heißt es am Mittwoch, dass bei den Entwürfen berücksichtigt worden sei, dass sich die Mehrfamilienhäuser „dezent in das Grundstück einfügen lassen“, wie Inhaber Friedrich-Wilhelm Schröder im Gespräch mit der NW erklärt. Das würde deshalb funktionieren, da sich auf dem potenziellen Bauland gegenwärtig „drei üppige Einfamilienhäuser und eine riesige Freifläche“ befänden. Auch sei

Stadtkarte

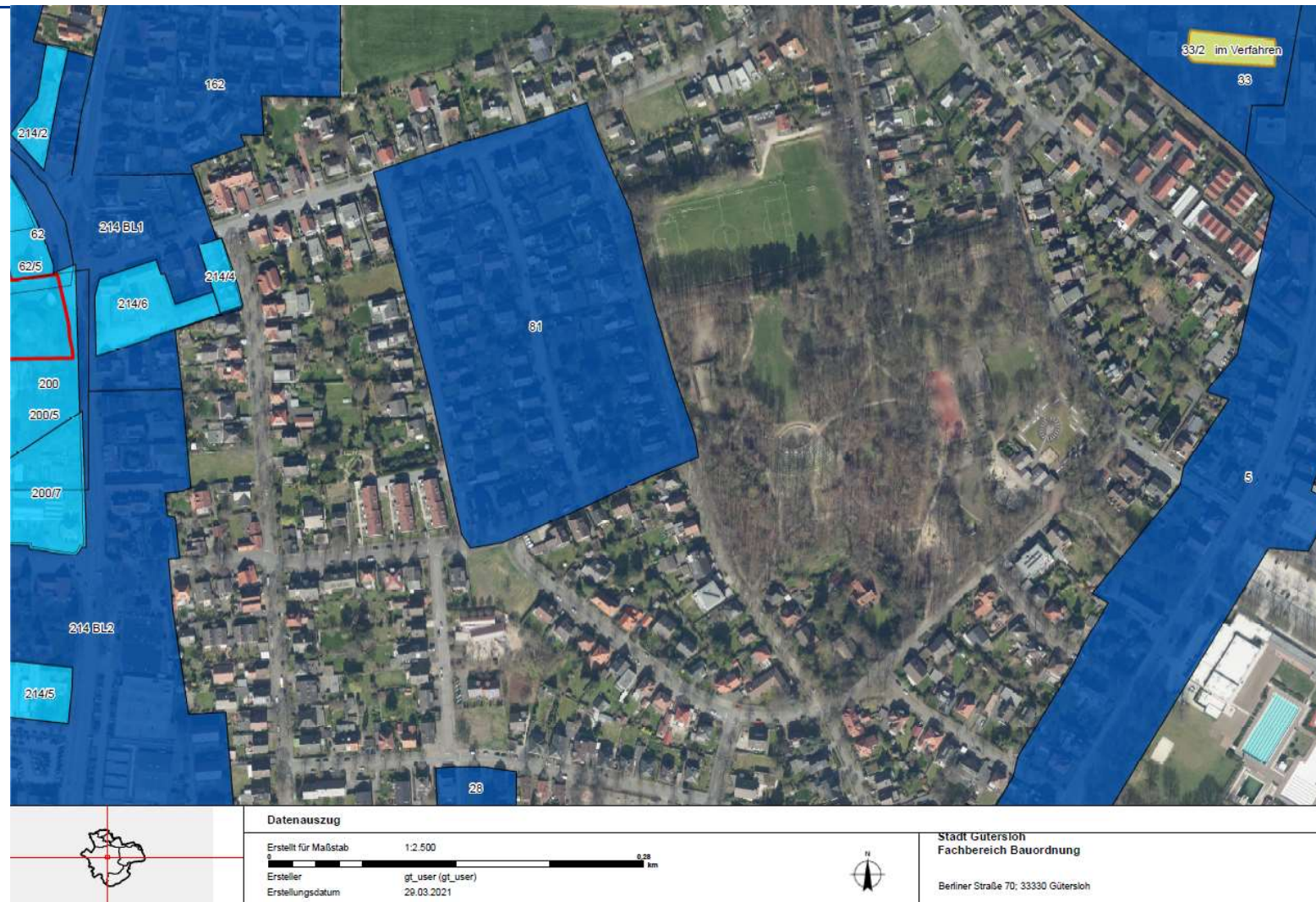


01.07.2021

Auszug Flächennutzungsplan



2.4. Luftbildübersicht mit B-Plänen: Mohns Park



Situation Mohns Park



Bestand Umgebung

Arndtstraße



Bestand Umgebung

Mohns Park



Bestand Umgebung

Jahnstraße



Bestand Umgebung

Jahnplatz



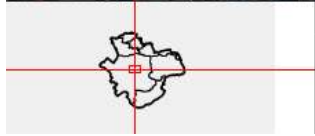
Ideenskizze zur 50/50 Variante



29.06.2021

15

Situation Arndtstraße



Datenauszug

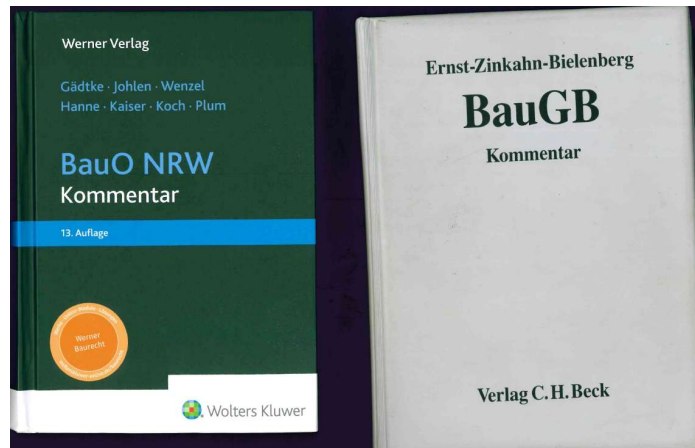
Erstellt für Maßstab 1:5.000
Ersteller gt_user (gt_user)
Erstellungsdatum 29.03.2021

0,4 km



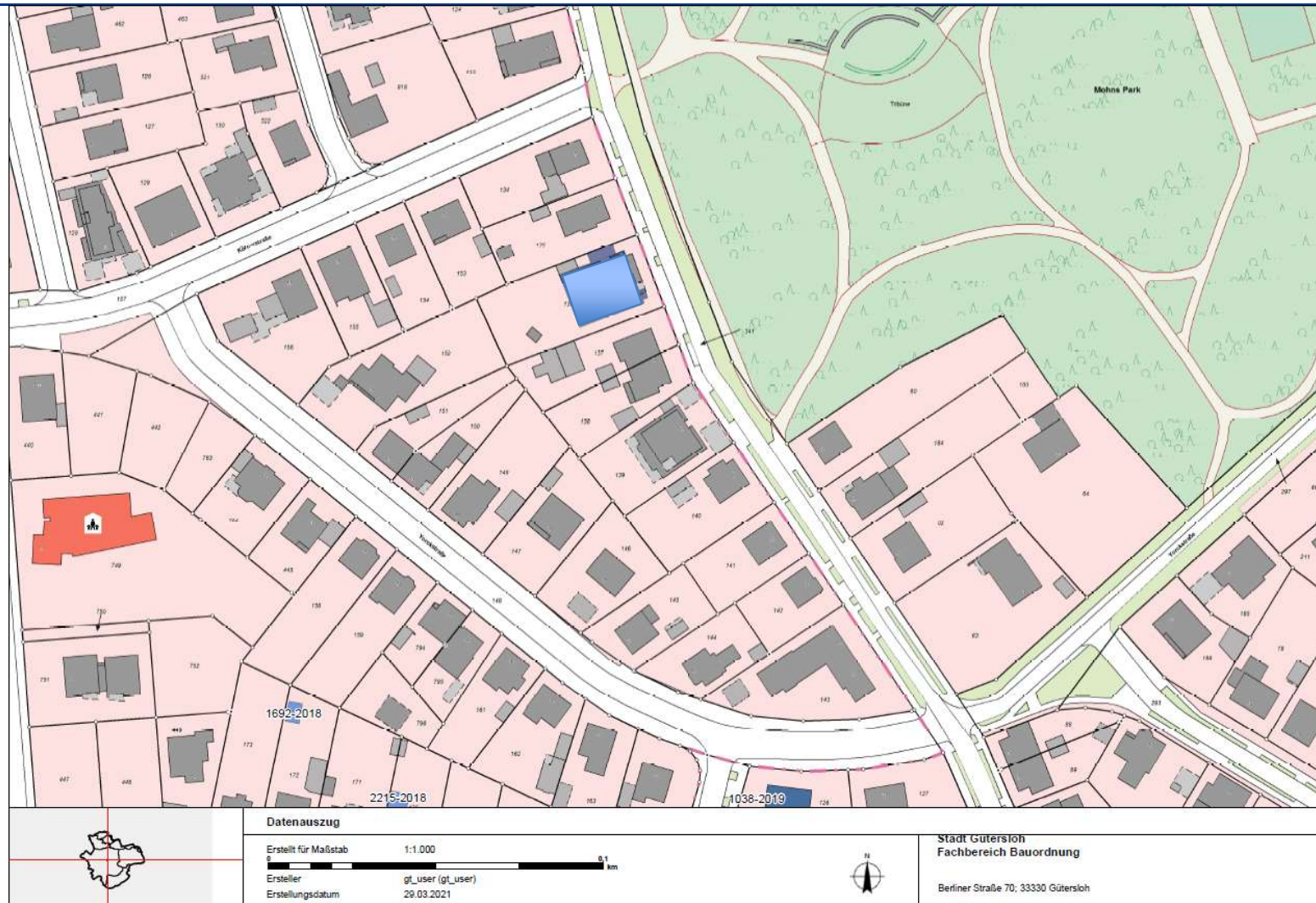
Städt Gütersloh
Fachbereich Bauordnung
Berliner Straße 70; 33330 Gütersloh

BauGB und BauO NRW

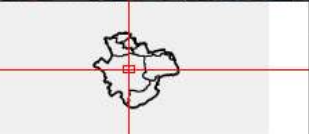
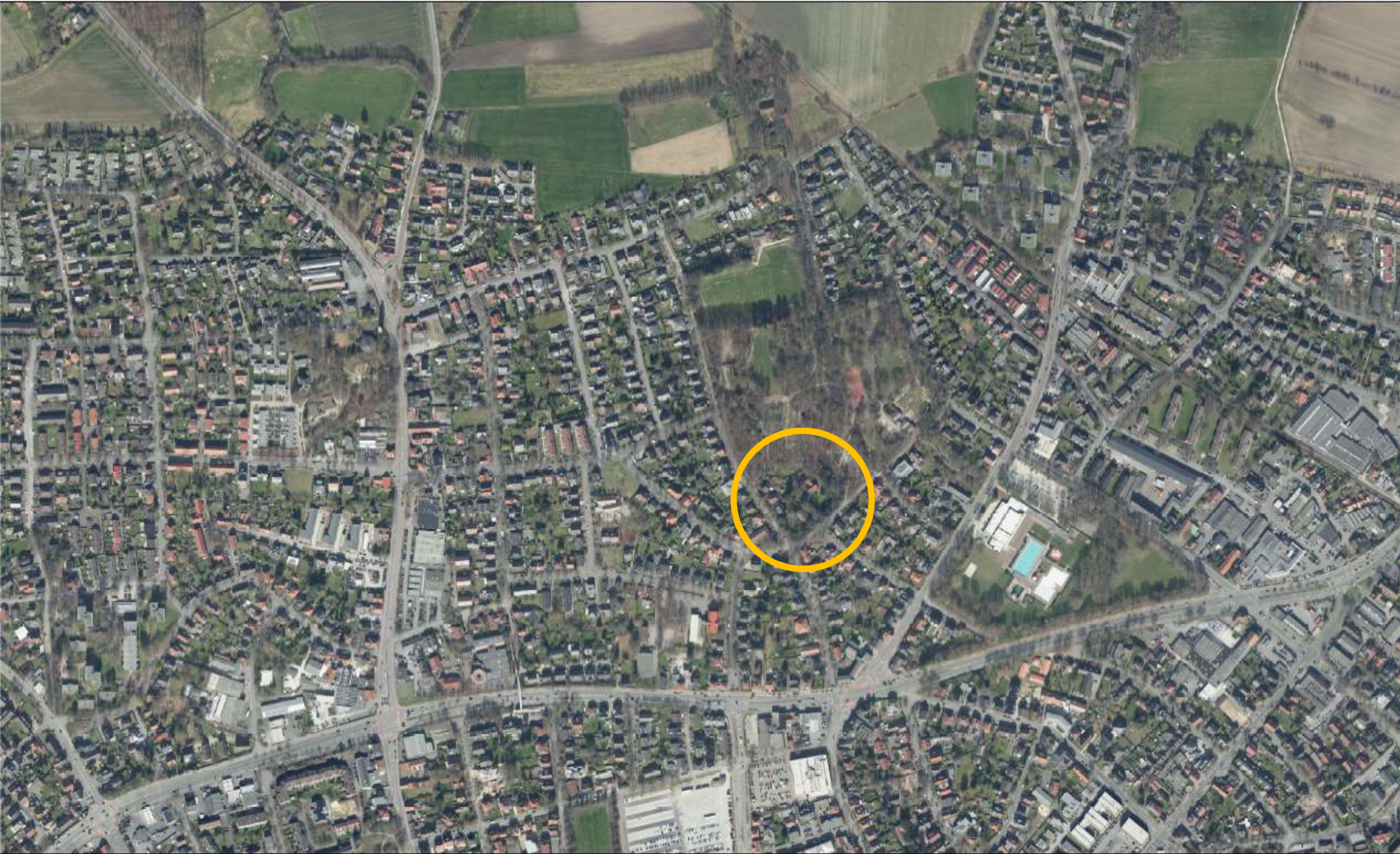


- Bauvorhaben im Bereich Arndtstraße
Nr. 35 und Nr. 39 im Rahmen des § 34 BauGB

Detailansicht Arndtstraße / Yorckstraße



Situation Yorkstraße




Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:5.000

Ersteller gt_user (gt_user)

Erstellungsdatum 29.03.2021

0 0,4 km



Städt Gütersloh
Fachbereich Bauordnung

Berliner Straße 70; 33330 Gütersloh

Situation Yorkstraße



01.07.2021

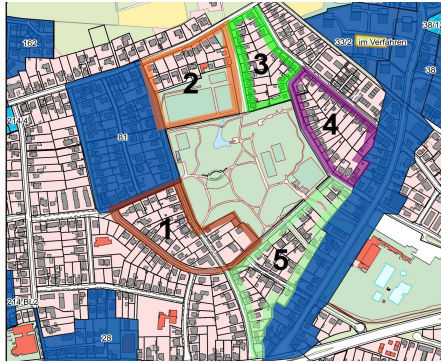
20

Detailansicht Arndtstraße / Yorckstraße



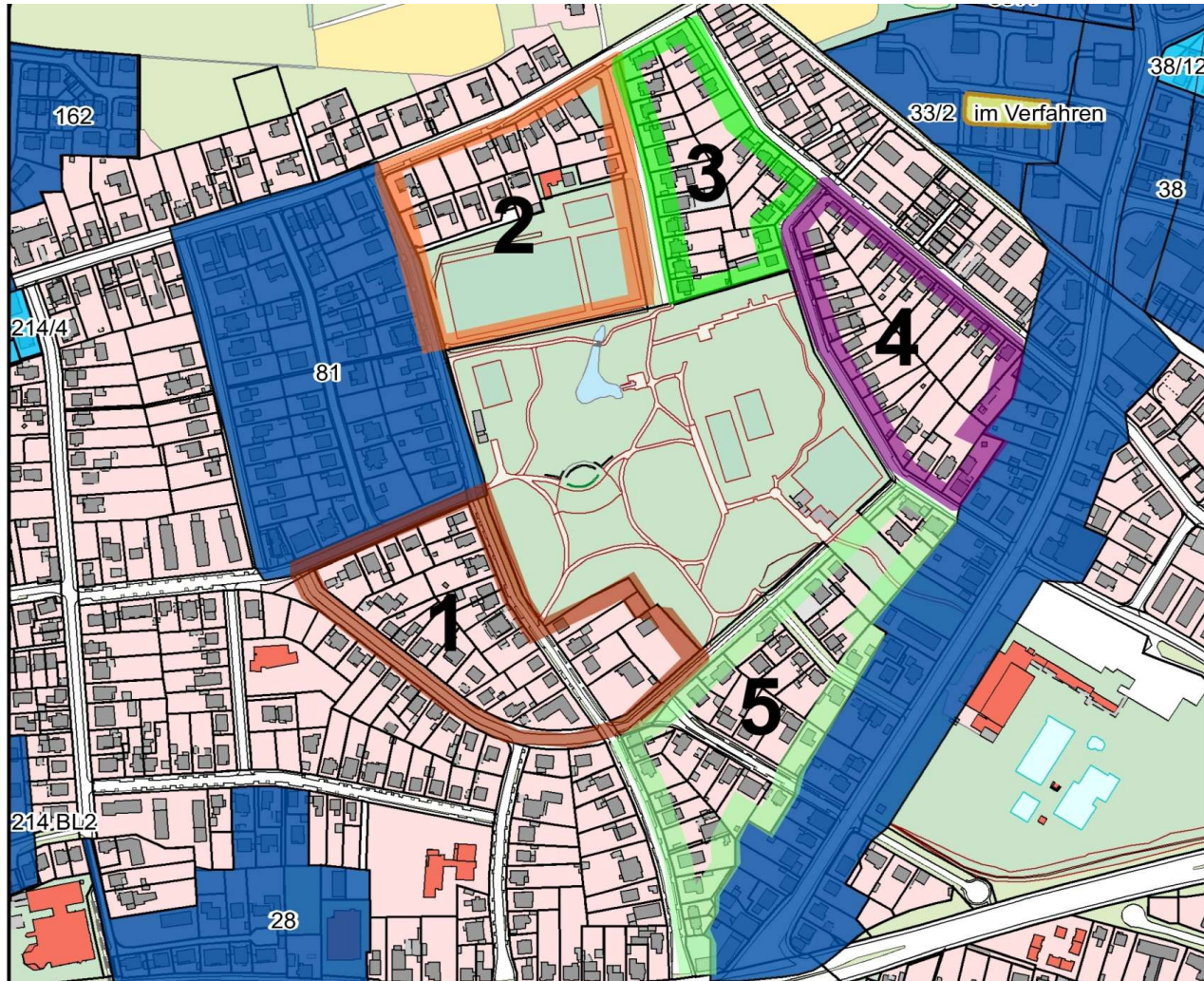
- Antrag für den Bereich Yorckstraße 28 sah ursprünglich die Schaffung von 13 Wohneinheiten vor.
- Seitens der Verwaltung wurden erhebliche städtebauliche Probleme vorgebracht.
- Zudem wurde die Einschätzung getroffen, dass das Vorhaben, aufgrund seiner Lage an bzw. in Mohns Park als § 35 BauGB zu werten und somit abzulehnen ist.
- Neuer Antrag für die Grundstücke Yorckstraße 28, 30, und Arndtstraße sieht nunmehr fünf Neubauten mit jeweils fünf bis acht Wohneinheiten vor, die eine Nutzung des kompletten Areals beinhalten.
- Dieser Antrag wurde ebenso abgelehnt.

Weiteres Vorgehen



- Eine Bestandserhaltung des Charakters des Quartiers rund um den Mohns Park soll individuell nach Lage und Entwicklungsbedarf durch Bebauungsplanverfahren, Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Baugesetzbuch sowie einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erfolgen.

Weiteres Vorgehen



Nur noch neue Einzelgebäude am Mohns Park

Der erste von fünf Bebauungsplänen ist auf den Weg gebracht worden. Der CDU-Sprecher flippt förmlich aus.

Rainer Holzkamp

■ Gütersloh. Statt massiver Gebäuderiegel entlang der Straße eine Bebauung mit Einzelhäusern sowie der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Villenstruktur – das sind zwei von mehreren Hauptkriterien für die künftige bauliche Entwicklung am Mohns Park. Als wesentliche Ziele des neuen Bebauungsplans Arndtstraße/Yorkstraße gilt nach Aussage von Inga Linzel, Fachbereichsleiterin Stadtplanung, außerdem die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten. Zu berücksichtigen seien dabei die Verkehrsverträglichkeit, die jeweiligen Grundstücksgrößen, die Baumstandorte sowie die Stellplatzsituation. Untypische Kleinstwohnungen sollen vermieden und der Grünbestand im Quartier gesichert werden. Insbesondere Stellplatzflächen sind künftig einzugrünen.

Mit diesen Vorschriften sowie einer Veränderungssperre



Anwohner hatten unlängst für den Erhalt des Charakters protestiert. Mit Erfolg, wie sich jetzt zeigt.

reagiert die Stadt auf die Errichtung neuer Gebäude, die von vielen Anwohnern als Fremdkörper in gewachsener Architekturkulisse empfunden werden und die zu heftigen Protesten geführt haben. Auch SPD-Sprecher Thomas Krümpelmann meinte: „Diese Art von Nachverdichtung wollen wir künftig nicht mehr haben.“

Insgesamt rund um den bauungspläne für den Eckblock Yorkstraße da dort nach d Bauherren auf ander liegend cken fünf große insgesamt 40 1 errichtet werde Stadt hat dies

fenbar kommt es zu einer juristischen Auseinandersetzung.

„Die Stadt nicht einfrieren“

Linzel betonte im Fachaus-

Mit äußerst drastischen Worten kommentierte CDU-Sprecher Detlev Kahmen den Vorschlag der BfGT, für vier weitere Areale am Mohns Park ebenfalls einen Bebauungsplan aufzustellen. „Jetzt schlägt es 13!“, lautete die harmloseste Formulie-

Stadt steuert künftige Bebauung am Mohns Park

Die Anwohnerproteste zeigen Wirkung: Es sollen mehrere Bebauungspläne aufgestellt und eine Veränderungssperre erlassen werden.

Rainer Holzkamp

■ Gütersloh. Um die künftige bauliche Entwicklung rund um den Mohns Park steuern zu können, sollen fünf verschiedene Bebauungspläne aufgestellt werden. Für den Abschnitt Arndtstraße/Yorkstraße ist zudem, wie von der Bürgerinitiative Quartierserhalt gefordert, der Erlass einer Veränderungssperre vorgesehen. Grund: Hier liegt bereits eine Voranfrage für den Bau von fünf neuen Wohnhäusern mit insgesamt rund 40 Mietwohnungen vor.

Zwar hatte sich unlängst die BfGT für einen Bebauungsplan ausgesprochen, der das gesamte Areal zwischen der Schillstraße im Norden, der B 61 im Süden sowie der westlich gelegenen Brockhäger Straße und der Achse der Kahlertstraße/Gneisenstraße im Osten umfasst. Das sei jedoch nicht zu empfehlen, meint die Verwaltung. Dagegen spreche die verschiedenartige Bebauung der einzelnen Straßenzüge sowie die räumliche Trennung der einzelnen Flächen.

Zuletzt hatten vor allem die Neubauten an der Arndtstraße für Unmut unter den Anwohnern gesorgt. In einem Bürgerantrag, der am Dienstag im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien auf der Tagesordnung steht, wurden die Gebäude als „Fremdkörper in einer gewachsenen Architekturkulisse“ kritisiert. Die Stadt verteidigt indes den Bauvorhaben. Die Zulässigkeit sei nach dem Umgebungsparagrafen 34 des Baugesetzbuches beurteilt worden, heißt es in der



Das Naherholungsgebiet im Gütersloher Norden: Der Mohns Park ist bei vielen Bürgern beliebt, das Gebiet rundherum zählt zu den bevorzugten Wohnlagen in der Stadt. Damit das so bleibt, will die Verwaltung die künftige Bebauung steuern.

Sitzungsvorlage. „Da die vorhandenen Strukturen eine sehr heterogene Bebauung aufweisen, konnte die Versagung nicht rechtlicher erfolgen.“ Mit den neuen Bebauungsplänen wird sich dies grundlegend ändern. Dann sind nicht

wie in Paragraf 34 vorgegeben, allein Art und Maß der näheren Umgebung ausschlaggebend, vielmehr gelten klare Regeln in Bezug auf Höhe, Dachform, Anzahl der Wohneinheiten und einiges mehr. Dazu, dass die künftige Pla-

nung nicht durch aktuelle Vorhaben durchkreuzt oder sehr erschwert werde, soll die Veränderungssperre dienen. Wie berichtet, geht Investor Martin Steiner gerichtlich dagegen vor.

Die Sperre trete in jedem Fall

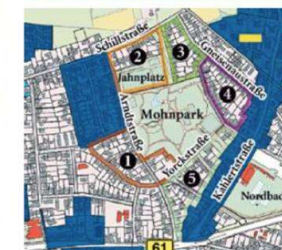
außer Kraft, sobald der neue Bebauungsplan 321 „Arndtstraße/Yorkstraße“ rechtskräftig werde, so die Verwaltung. Die Laufzeit beträgt maximal zwei Jahre und kann um ein Jahr, in Ausnahmefällen auch um ein weiteres Jahr verlängert werden. Ist eine bereits beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, kann die Entscheidung über Bauanträge für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden. Dieses Instrument biete eben-

falls eine gute Grundlage zur Sicherung der Planung.

Wie aus den Sitzungsunterlagen weiter hervorgeht, soll auch für den Jahnplatz inklusive der nördlich angrenzenden Siedlung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hintergrund ist, dass die bisherige Sportanlage voraussichtlich zur Hälfte mit Wohnhäusern bebaut werden soll.

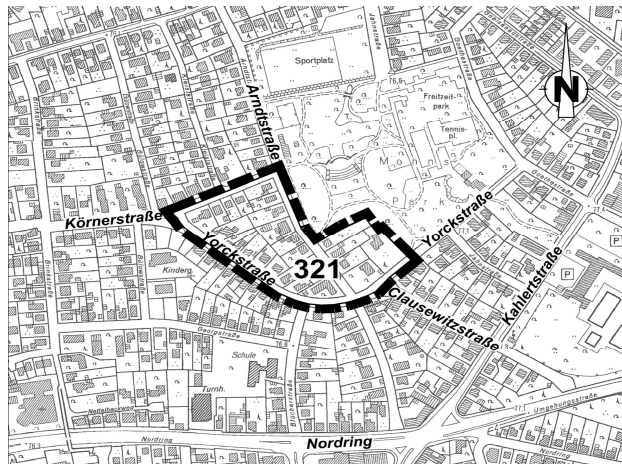
Die Sitzung des Ausschusses beginnt am Dienstag, 15. Juni, um 17.30 Uhr im großen Saal der Stadthalle.

Die Planungen



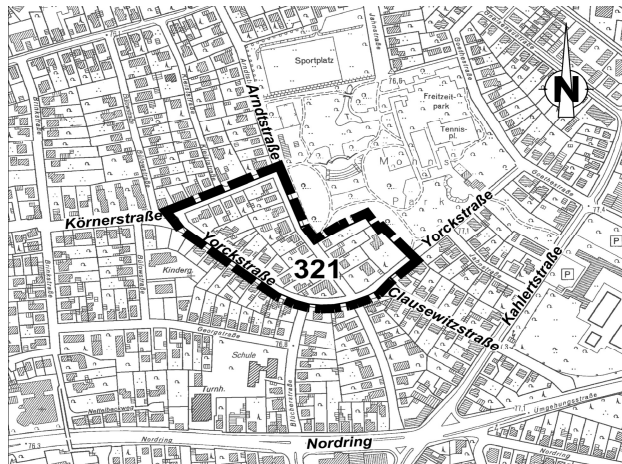
Rund um den Mohns Park sollen insgesamt fünf Bebauungspläne aufgestellt werden. Nach den Anwohnerprotesten will die Stadt auf diese Weise die bauliche Entwicklung besser steuern.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 321 „Arndtstraße / Yorckstraße“:



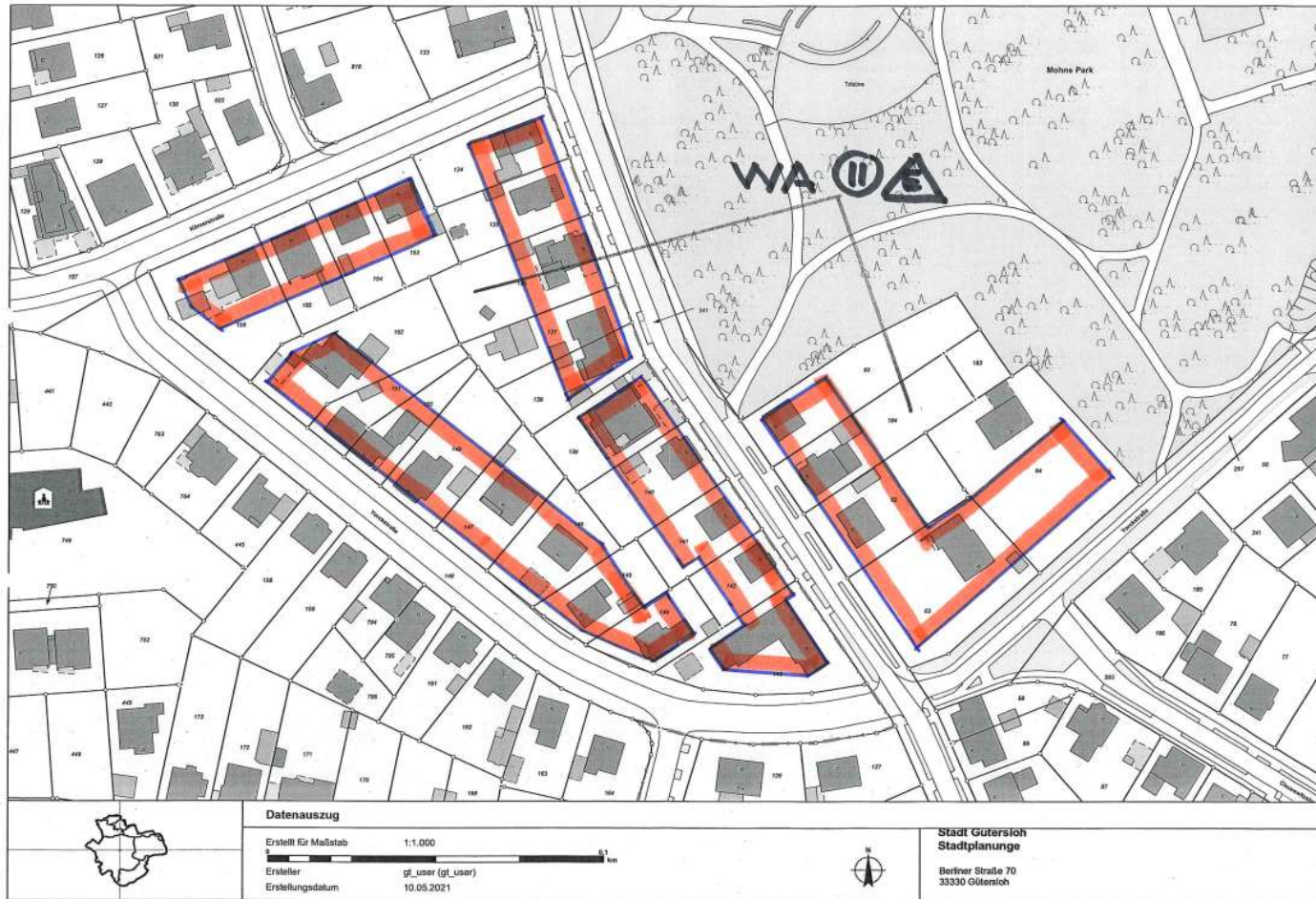
- Die Art der baulichen Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet gesichert werden.
- Straßenbegleitende Bebauung als Einzelgebäude
- Begrenzung der Wohneinheiten unter Berücksichtigung
 - der Verkehrsverträglichkeit,
 - der Grundstücksflächen,
 - der Baumstandorte sowie
 - der notwendigen Stellplatzsituation.
- Vermeidung von untypischen Kleinstwohnungen

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 321 „Arndtstraße / Yorckstraße“:



- Erhalt Parkcharakters östlich der Arndtstraße (Villenstruktur -1- 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus vorhanden).
- Die Höhenentwicklung soll abhängig der Dachform berücksichtigt werden.
- Sicherung des Grünbestandes im Quartier sowie Eingrünung der Grundstücke insbesondere der Stellplatzflächen.

Grobkonzept B-Plan Nr. 321



Zeit für Fragen!