

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 19.03.2026	Drucksachen-Nr. 140/2026
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

⇩ Beratungsfolge Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	⇩ Sitzungstermin 21.04.2026
-----------------------------------------------------------------	--------------------------------

Tagesordnungspunkt:

Entwicklung des Jahnplatzes

Beschlussvorschlag:

- Der Ausschuss entscheidet, der Argumentation des GTV zu folgen und die Variante 1 in ein Bauleitplanverfahren zu überführen, da tatsächlich 37% der Fläche als Bauland entwickelt und die restlichen 13% zur Sicherung des Baumbestandes genutzt werden.
- Für die Einleitung des Verfahrens soll in der kommenden Sitzung im Juni 2026 ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Bis zum 31.12.2026 wird das Verfahren maximal bis zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, da dem Förderverein Bürgerinitiative Mohnspark e.V. die Möglichkeit eingeräumt wird, Gelder für den Erwerb dieser Fläche zu sammeln. Wird der Betrag erzielt, wird das Bauleitplanverfahren zur Baulandentwicklung eingestellt. Diese Fläche wird sodann der Stadt Gütersloh zur Entwicklung einer Fläche für Freizeit und Naherholung übertragen.
- Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, verbindlich Gelder für den Erwerb der Grünfläche der verbleibenden 50% des Jahnplatzes in den Haushalt 2027 aufzunehmen.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Klimarelevanz	<input checked="" type="checkbox"/> Keine	<input type="checkbox"/> Überwiegend positiv	<input type="checkbox"/> Überwiegend negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen: Aufgrund einer Entwicklungsentscheidung, ist eine abschließende Klimarelevanz noch nicht zu beurteilen.			

Erläuterungen:

In der 48. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Immobilien am 09.09.2025 wurde der Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 05.09.2025 mehrheitlich beschlossen. Die Verwaltung hat in den vergangenen Monaten die einzelnen Punkte bearbeitet.

1. Prüfung, ob im Bereich des Bebauungsplans Nr. 338 „Arndtstraße / Mohns Park“ alternative Flächenaufteilungen in den Varianten 30% zu 70% bzw. 35% zu 65% (Bebauung zu Grünfläche) planerisch darstellbar sind. Die Prüfung soll insbesondere folgende Aspekte unter weitestmöglicher Berücksichtigung der Interessen beider Parteien einbeziehen:
 - a. Bei einer Bebauung von 30-35% ist zu prüfen, ob sich vermarktbare Grundstücksgrößen bilden lassen.
 - b. Die städtebauliche Machbarkeit sowie die Folgewirkungen der vorgeschlagenen Varianten auf die vorhandenen Flächen.
 - c. Die Sicherstellung eines angemessenen Freizeit- und Erholungswertes der nicht überbauten Flächen.

2. Die Möglichkeiten der Verwaltung, durch geeignete Moderations- und Verfahrensschritte aktiv auf einen tragfähigen Interessenausgleich hinzuwirken und einen konsensfähigen Kompromiss zwischen den beteiligten Akteuren zu stützen. Dazu gehört auch die Prüfung, ob auf ein KBM verzichtet werden kann, sofern lediglich 30-35% der Fläche bebaut werden.

Das Ergebnis zu Punkt 1 stellt sich wie folgt dar:

Es liegt der Verwaltung ein Antrag vom 15.04.2025 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 396, Flur 49, Gemarkung Gütersloh vom Gütersloher Turnverein von 1879 e.V. (GTV) vor. Hierbei handelt es sich um die Grünfläche „Jahnplatz“. Der GTV sieht eine Bebauung auf der westlichen Teilfläche vor. Die östliche Hälfte der Fläche soll als Erweiterung für den südlich angrenzenden Mohns Park dienen.

Es wurden in Abstimmung mit der Verwaltung vier Varianten (s. Anlage), seitens eines Planungsbüros, mit unterschiedlichen Flächenaufteilungen erarbeitet.

Nachfolgend sind die wesentlichen Merkmale der unterschiedlichen Varianten aufgeführt:

Variante 1:

Diese Variante zieht den Grundsatz einer Flächenaufteilung von 50 % Baufläche und 50 % Parkerweiterung heran. Dabei sind insgesamt 37 % Baufläche (inklusive der Erschließung) angedacht. Die restlichen 13 % werden als private Grünflächen eingeplant. Diese private Grünfläche soll den vorhandenen Baumbestand in den Privatgärten sichern.

Im nördlichen Bereich der Baufläche sollen drei Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit und ein Doppelhaus mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgesehen werden. Die Bauweise wird durch zwei Vollgeschosse mit einem geneigten Dach definiert. Die erforderlichen Stellplätze sind bei den Einzelhäusern neben dem Gebäude und bei dem Doppelhaus gesammelt vor der südlicheren Doppelhaushälfte verortet. Das Plangebiet soll über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Zusätzliche Besucherstellplätze werden im Bereich des Wendehammers angeordnet. Die Müllentsorgung erfolgt über die Arndtstraße.

Im südlichen Bereich der Baufläche sind drei Mehrfamilienhäuser mit je fünf bis sechs Wohneinheiten geplant. Diese sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Für die Stellplatzanordnung der Mehrfamilienhäuser ist eine Tiefgarage angedacht, die über einen Lift erschlossen werden soll. Die Tiefgarage befindet sich im Bereich des mittleren Mehrfamilienhauses und geringfügig unterhalb der südlichen Baumkronen.

Mit der Variante 1 werden insgesamt 20 – 23 Wohnungen angestrebt.

Variante 1.1:

Diese Variante wählt ebenfalls, wie Variante 1, den Grundsatz einer Flächenaufteilung von 50 % Baufläche und 50 % Parkerweiterung. Dabei sind insgesamt 37 % Baufläche (inklusive der Erschließung) angedacht. Die restlichen 13 % werden als private Grünflächen eingeplant. Diese private Grünfläche soll den vorhandenen Baumbestand in den Privatgärten sichern.

Im nördlichen Bereich der Baufläche sollen drei Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit und ein Doppelhaus mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgesehen werden. Die Bauweise wird durch zwei Vollgeschosse mit einem geneigten Dach definiert. Die erforderlichen Stellplätze sind bei den Einzelhäusern neben dem Gebäude und bei dem Doppelhaus gesammelt vor der südlicheren Doppelhaushälfte verortet. Das Plangebiet soll über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Zusätzliche Besucherstellplätze sind im Bereich des Wendehammers angeordnet. Die Müllentsorgung erfolgt über die Arndtstraße.

Im südlichen Bereich der Baufläche sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf bis sieben Wohneinheiten geplant. Diese sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Zur Unterbringung der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser soll eine offene Stellplatzanlage, die teilweise im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume liegt, vorgesehen werden.

Im Vergleich zur Variante 1 entfällt aufgrund der offenen Stellplatzanlage ein Baukörper. Im Ergebnis können mit dieser Variante 15-19 Wohneinheiten realisiert werden.

Variante 2:

Variante 2 orientiert sich an der im Antrag vorgeschlagenen Flächenaufteilung. Hier wird 38 % dem Wohnen und 62% der Parkerweiterung zugeordnet. Aus den Skizzen wird ersichtlich, dass im Detail 28 % als Baufläche, inklusive der Erschließung, und 10 % als private Grünfläche eingeplant sind. Das Plangebiet soll auch hier über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Im Zufahrtbereich sind Stellplätze für Besucher angeordnet, die im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume angedacht sind. Nördlich der Erschließung sind zwei Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte angedacht. Diese sollen mit zwei Vollgeschossen und einem geneigten Dach errichtet werden. Die jeweiligen Stellplatzanlagen sind je Hausgruppe zusammengefasst und zur Erschließungsfläche orientiert.

Südlich bzw. südöstlich der Erschließungsstraße sind zwei Mehrfamilienhäuser mit fünf bis sechs Wohneinheiten geplant. Diese sollen als zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss errichtet werden. Die dafür notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage, die über einen Lift erschlossen wird, untergebracht werden. Die Tiefgarage befindet sich teilweise unterhalb der Baumkronen

Die Variante 2 plant insgesamt 14 – 16 Wohneinheiten.

Variante 3:

Variante 3 orientiert sich ebenfalls, wie Variante 2, an der im Antrag vorgeschlagenen Flächenaufteilung. Hier wird 38 % dem Wohnen und 62% der Parkerweiterung zugeordnet. Aus den Skizzen wird ersichtlich, dass im Detail 28 % als Baufläche, inklusive der Erschließung, und 10 % als private Grünfläche eingeplant sind.

Diese Variante sieht vier Mehrfamilienhäusern mit je fünf bis sechs Wohneinheiten vor. Diese sollen als zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss errichtet werden. Die vier Gebäude gruppieren sich um einen privaten Innenhof. Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Vergleich zu den anderen Varianten kürzer und mündet ebenfalls in einem Wendehammer. Die geplante Tiefgaragenzufahrt soll an die Erschließung angebunden und per Lift betrieben werden.

Es ist in dieser Variante eine Fußwegeverbindung zum neuen Grünbereich des Mohns Parks geplant.

Im Zufahrtbereich des Plangebiets befinden sich Besucherstellplätze, die in Form von Parktaschen, angeordnet werden. In der Variante 3 plant insgesamt 20 - 24 Wohneinheiten.

Anliegen vom GTV:

Der GTV favorisiert, vor allem aus wirtschaftlichen Gründen, die Variante 1 (50% / 50%, mit Tiefgarage). Eine andere Variante wird als nicht umsetzbar beurteilt).

Es wird darauf verwiesen, dass auch bei den 50% / 50% Varianten lediglich 37 % der Fläche versiegelt werden (Baufläche einschließlich Erschließung) und 13 % als private Grünfläche u.a. für den sicheren Baumerhalt vorgesehen sind. Die geplante Bebauung wird eindeutig dem Baumerhalt untergeordnet.

Ein Angebot vom GTV der Stadt Gütersloh gegenüber wäre, die übrigen Grünflächen zum Preis des Bodenrichtwertes/qm im Jahr der Veräußerung zu überlassen.“

Der GTV regt weiter an, auf die Anwendung des KBM zu verzichten. Als Ausgleich wird angeboten, der Stadt die Flächen der Parkerweiterung zu überlassen.

Fazit der Verwaltung:

Alle vier Entwürfe zeigen im Grundsatz eine städtebaulich umsetzbare Lösung auf. Die Entwürfe 1, 1.1 sowie 2 sehen eine Mischung von Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung vor. Lediglich der Entwurf 3 ermöglicht ausschließlich Mehrfamilienhäuser.

Die Entwürfe 1, 2, sowie 3 verordnen die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage an. Lediglich der Entwurf 1.1 sieht ausschließlich oberirdische Stellplätze vor.

Die geplanten Wohneinheiten von 14 Wohneinheiten bis zu 24 Wohneinheiten werden ebenfalls als städtebaulich als vertretbar angesehen.

Geringfügige Eingriffe durch, entweder die Tiefgarage, offene Stellplatzanlage, Besucherstellplätze oder Müllabstellfläche weisen alle vier Entwürfe auf. Hier ist jedoch eine Lösung durch entsprechende Maßnahmen möglich.

Im Ergebnis stellen alle vier Entwürfe eine solide Grundlage für ein notwendiges Bauleitplanverfahren dar.

Da es sich um die erstmalige Ausweisung von Wohnbaufläche handelt und das Prinzip der Gleichbehandlung heranzuziehen ist, ist seitens der Verwaltung die KBM-Regelung gemäß vorliegendem Beschluss anzuwenden. Die vom GTV angeregte Abweichung hiervon, würde einen gesonderten, politischen Beschluss erfordern.

Das Argument des GTV zur Wirtschaftlichkeit wird seitens der Verwaltung nicht bewertet. Unter Berücksichtigung, dass der GTV lediglich Variante 1 für umsetzbar einschätzt, wird diese in den Beschlussvorschlag aufgenommen.

Das Ergebnis zu Punkt 2 stellt sich wie folgt dar:

Zunächst hat die Stadtverwaltung in Einzelgesprächen mit den verschiedenen Parteien eine grundsätzliche Bereitschaft zu einem Austausch sowie die Ziele, Haltungen und Entwicklungsabsichten abgefragt. Am 28.03.2026 hat dann ein durch die Stadtverwaltung moderiertes gemeinsames Gespräch zwischen dem GTV und dem neu gegründeten Förderverein Bürgerinitiative MohnsPark e.V. stattgefunden. Ziel des Gesprächs war es, auszuloten, ob es einen Interessenausgleich zwischen den Zielen des GTV und des Fördervereins geben kann.

Der GTV beschreibt – kurz zusammengefasst – sein Ziel dahingehend, durch die Veräußerung des Jahnplatzes zukunftsweisende Investitionen in die Vereinsinfrastruktur tätigen zu können. Der Erlös soll somit in die nachhaltige Weiterentwicklung des Vereins reinvestiert werden, um damit langfristig die Sportangebote für Gütersloh zu sichern.

Der Förderverein Bürgerinitiative Mohnspark e.V. beschreibt – kurz zusammengefasst – sein Ziel mit „100 % Park“. Sein vorrangiges Ziel ist der Erhalt des Jahnplatzes als Naturfläche zur Erweiterung des Mohnsparks. Die Bebauung soll nicht erfolgen, stattdessen sollen dringend benötigte Grünflächen für die Freizeitnutzung ausgeweitet werden. Hierfür sollen Gelder eingeworben werden.

Aufgrund dessen galt es in dem Gespräch auszuloten, ob seitens des GTV eine Bereitschaft besteht, dem Förderverein die Zeit zu geben, Gelder für den Erwerb der angedachten Baufläche einzuwerben, um diese dann zu 100 % dem Mohns Park als Naherholungs- und Freizeitfläche zuzuschlagen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass – anders als in der Vergangenheit – eine Annäherung der Parteien stattgefunden hat. Beide Parteien werden noch vor der Sitzung eine schriftliche Rückmeldung geben, ob der angedachte Weg gemeinsam beschritten wird. Folgende Punkte sind vorgesehen:

1. Einigung über einen Preis für 50 % der Fläche, was dem Ziel der Geldsammlung entspricht. Hierbei wird von beiden Parteien davon ausgegangen, dass dieser über dem Grünlandpreis, aber unter dem Preis für eine vollentwickelte und erschlossene Baufläche liegen wird. Der Preis wird in einer öffentlichen Vorlage nicht benannt, ist den Beteiligten aber bekannt.
2. Sammlung der Summe bis spätestens zum 31.12.2026.
3. Zeitgleiche Einleitung des Bauleitplanverfahrens und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bis spätestens zum 31.12.2026 – danach pausiert das Verfahren und wird nur fortgeführt, wenn die Spendensumme nicht erzielt wird und damit der Ankauf nicht stattfindet.
4. Sollte die Summe erzielt werden, wird 50 % der Fläche vom Förderverein angekauft und der Stadt zur Parkentwicklung übertragen. Die vertraglichen Detailregelungen sind noch abzustimmen.

Sollten beide Parteien dem Vorgehen zustimmen, ist ein weiterer Schritt von immanenter Bedeutung:

5. Die Stadt muss sich bereits jetzt bereit erklären, die restlichen 50 % als Parkfläche zu erwerben. Dies war bereits in den ursprünglichen Gesprächen mit dem GTV thematisiert worden. Damals wurde mit 32 €/m² gerechnet. Der Zeitpunkt der konkreten Entwicklung der Fläche hängt dann von der Haushaltssituation der Stadt Gütersloh ab. Grundsätzlich ist eine Entwicklung ab 2028 vorgesehen.

Nur wenn alle drei beteiligten Parteien diesem Weg verbindlich zustimmen, besteht die Möglichkeit, dass der gesamte Jahnplatz dem Mohns Park zugeschlagen wird.

Für das weitere Verfahren ergeben sich je nach politischem Beschluss, unterschiedliche Verfahrenswege, die der im Anhang befindlichen Abbildung entnommen werden können.

Im Auftrag

Albrecht Pförtner

Anlagenliste:

Variante 1

Variante 1.1

Variante 2

Variante 3

Tabelle Prüfung der Unterlagen

Ablaufschema Verfahrenswege