

## Protokoll der Bürgerversammlung

Am Donnerstag, den 25.08.2022 um 19.00 Uhr in der Aula des Städtischen Gymnasiums, Schulstraße 18, 33330 Gütersloh zum Bebauungsplan Nr. 321 „Arndtstraße / Yorckstraße“ im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Teilnehmer/innen: ca. 20 interessierte Personen, Frau Linzel, Frau Tellkamp und Herr Kraus vom Fachbereich 61 der Stadt Gütersloh

Frau Linzel begrüßt die Anwesenden und erläutert den grundsätzlichen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch. Des Weiteren erläutert sie, welche Verfahrensschritte in diesem Bebauungsplanverfahren bereits durchlaufen wurden und dass nunmehr die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange aufgerufen sind, zur Planung erstmalig Stellung zu nehmen.

Anschließend beschreibt Frau Tellkamp anhand von Luftbild, Flächennutzungsplan und Fotos die örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Rahmenbedingungen, die sich insbesondere durch die überwiegend vorhandene Bebauung, den Baumbestand und die bestehende Erschließungssituation ergeben. Hierbei geht Frau Tellkamp ebenso auf den Anlass für die Planung ein und bezieht dabei die geplanten Bebauungspläne rund um den Mohns Park mit ein. In diesem Zusammenhang erläutert sie auch, dass es für das Plangebiet bisher keinen Bebauungsplan gibt und Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben das sogenannte „Einfügegebot“ nach § 34 BauGB war. Dieser Umstand führte insbesondere zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, da u.a. Kriterien wie bauliche Verdichtung bzw. Versiegelungsgrad und die Dachform hierbei i.d.R. keine Berücksichtigung finden können.

Im Anschluss stellt Frau Tellkamp die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes Nr. 321 vor. Dabei geht sie insbesondere auf die Bäume im Plangebiet ein, die sich sowohl als Straßenbäume als auch als Bäume auf den privaten Grundstücksflächen darstellen. Es sollen durch die Planung insbesondere die rückwärtigen Bereiche (Innenbereiche bzw. hin zum Mohns Park) geschützt und von einer Überbauung freigehalten werden. Des Weiteren erläutert sie die Anordnung der Bauflächen, die sich an den Bestand orientieren und somit zur Sicherung und Erhaltung der baulichen Struktur beitragen sollen. Anschließend geht sie u. a. auf die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten und auf das Maß der baulichen Nutzung ein und erläutert, inwiefern sich die Festsetzungen, wie bspw. Grundflächenzahl, Dachform, Bauweise oder Geschossigkeit, von der Bestandsbebauung ableiten lassen.

Frau Tellkamp macht ebenso deutlich, dass parallel zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre beschlossen wurde. Diese verfolgt den Zweck, die Ziele und geplanten Festsetzungen im Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplans zu sichern, so dass während des Aufstellungszeitraumes keine Veränderungen erfolgen, die der Planung zuwiderlaufen oder diese zumindest wesentlich erschweren würden. Es kann aber eine Ausnahme zugelassen werden, wenn Bauvorhaben mit den Zielen des neuen Bebauungsplans übereinstimmen.

Im Folgenden werden von den anwesenden Personen eine Reihe von Stellungnahmen vorgelesen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

---

B = Stellungnahme/ Frage der anwesenden Personen  
V = Stellungnahme/ Antwort der Verwaltung

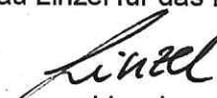
---

B: Eine Person fragt was die blauen Rahmen innerhalb des Bebauungsplans (Plankarte) bedeuten.

- V: Frau Tellkamp erläutert, dass es sich dabei um Baugrenzen handelt. Nur innerhalb dieser Bereiche, die sogenannten „Baufenster“, dürfen Hauptanlagen wie z.B. Wohngebäude errichtet werden.
- B: Eine Person erkundigt sich, ob die eingegangenen Stellungnahmen einsehbar und öffentlich zugänglich sind.
- V: Frau Linzel führt dazu aus, dass dem Rat der Stadt Gütersloh in öffentlicher Sitzung alle eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgelegt werden und er darüber entscheidet, wie damit umgegangen werden soll. Die Verwaltung bereitet dies im Rahmen eines Abwägungsvorschlags nachvollziehbar vor. Die Sitzungen und Sitzungsunterlagen sind öffentlich für jeden zugänglich.
- B: Eine Person fragt, wie mit aktuellen Baugesuchen umgegangen wird. Hierbei bezieht er sich insbesondere auf ein Vorhaben im Bereich Yorckstraße 28/30 und das dort anhängige Klageverfahren.
- V: Frau Tellkamp und Frau Linzel führen dazu aus, dass für das Plangebiet eine eingangs bereits erwähnte sogenannte Veränderungssperre vorliegt, die den Zweck hat, die Planungsziele während des Planverfahrens zu sichern. Dementsprechend dürfen während der Geltungszeit der Veränderungssperre keine baulichen bzw. nutzungsbezogenen Veränderungen vorgenommen werden, die der Planung zuwiderlaufen oder diese zumindest wesentlich erschweren. Insofern Planungen aber den künftigen Festsetzungen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme zugelassen werden.  
Zum Fall Yorckstraße 28/30 sind Klageverfahren gegen die Veränderungssperre und das abgelehnte Vorbescheid anhängig. Nichtsdestotrotz wird das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben.
- B: In diesem Zusammenhang erkundigt sich eine Person, ob noch weitere Bauanträge bzw. -anfragen vorliegen und ob die Öffentlichkeit darüber informiert wird, wenn die Veränderungssperre durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt wird. Aus deren Sicht gibt es daran ein berechtigtes Interesse der Nachbarschaft bzw. der Öffentlichkeit.
- V: Frau Linzel führt dazu aus, dass ein unmittelbarer Nachbar von der hiesigen Bauordnungsbehörde über Baugesuche informiert werden kann, wenn er vorab aktiv dort um entsprechende Information gebeten hat.  
Zum Thema „Unwirksamkeit der Veränderungssperre“ führt sie aus, dass die Politik und damit auch die Öffentlichkeit zeitnah informiert wird.
- B: Eine Person fragt, ob dieser Bebauungsplan eine Blaupause für die anderen, noch geplanten Bebauungspläne rund um den Mohns Park ist.
- V: Frau Linzel führt dazu aus, dass die Ziele der künftigen Pläne diesem Bebauungsplan im Wesentlichen entsprechen. Jedoch müsse man sich jeweils mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Strukturen im Einzelfall auseinandersetzen.
- B: Eine Person merkt an, ob alle dargestellten bzw. festgesetzten Bäume vorhanden bzw. bekannt sind.
- V: Frau Tellkamp führt dazu aus, dass vom Vermesser eine topografische Baumvermessung mittels Luftbildauswertung und 3D-Geländedaten durchgeführt wurde. Da jedoch die Vermesser im Regelfall die privaten Grundstücke nicht betreten dürfen, bittet Sie insbesondere die Planbetroffenen um eine Rückmeldung innerhalb des Planverfahrens, sollte eine Diskrepanz festzustellen sein.
- B: Zwei Personen erkundigen sich, warum die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten unterschiedlich festgesetzt ist.

- V: Frau Linzel und Frau Tellkamp erläutern, dass die Anzahl der Wohneinheiten zum einem nach Aktenlage bestandsorientiert festgesetzt wird. Zum anderen wird u. a. aber auch im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts abgewogen, was - unter Berücksichtigung der Verträglichkeit - im Verhältnis zum Baugrundstück bzw. Baufenster möglich ist.
- B: Eine Person appelliert, dass die Öffentlichkeit mehr über bauliche Veränderungen informiert werden sollte, gerade vor dem Hintergrund der urbanen Transformation in Gütersloh und der Möglichkeiten die heutzutage zur Verfügung stehen. Schließlich sei Gütersloh auch Smart City.
- V: Frau Linzel führt dazu aus, dass diese Bürgerversammlung u. a. eine direkte Form der Information und des Austauschs ist und diese Form (nach Corona) zukünftig wieder verstärkt durchgeführt werden soll. Zudem verweist sie auf die aktuelle Entwicklung des Mansergh Quartiers, bei dem auf vielschichtige Weise Partizipation und Information stattfindet.
- B: Eine Person fragt, inwiefern die Nutzung von Solaranlagen im Bebauungsplan verbindlich geregelt wird.
- V: Frau Linzel führt dazu aus, dass dies ein Bebauungsplan für ein im Wesentlichen bereits bebautes Gebiet ist und dies dort nicht geregelt wird. Grundsätzlich seien aber Solaranlagen zulässig. Vor dem Hintergrund u. a. der Verschattung von Dachflächen durch Bäume sei dies jedoch individuell zu betrachten. Ergänzend führt sie aus, dass die Umsetzung und Nutzung von Solaranlagen üblicherweise im Rahmen der Entwicklung von Neubaugebieten mittels vertraglichen Vereinbarungen geregelt wird.

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

  
- Linzel -  
(Veranstaltungsleitung)

  
- Kraus -  
(Protokollführung)

Gütersloh, den 30.08.2022