

Konversion „Mansergh Quartier“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Bau und Verkehr | Fachbereich Stadtplanung



AUFTRAGGEBER



Stadt Gütersloh

Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtplanung

33300 Gütersloh

Ansprechpartner:

Herr Dr. Zirbel

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Tel.: 05241 82-2385

AUFTRAGNEHMER

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerin Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel 030 666 2971 0

Fax 030 666 2971 1

www.die-raumplaner.de

Bearbeiter:

Sabine Slapa (strategische Projektleitung)

Niklas Steinert (Projektleitung)

Hendrik Preusche (Projektmitarbeit)

Julia Grünky (Projektmitarbeit)

Luisa Berßelis (Projektmitarbeit)

Bei landschaftsplanerischen Fragen Zusammenarbeit mit dem Büro Landschaft planen + bauen Berlin GmbH.

Zur besseren Lesbarkeit werden im Bericht nur die männlichen Formen benutzt. Es sind immer alle Geschlechter gemeint.

Berlin, den 11.07.2018

INHALT

1	Anlass, Ziel, Methodik.....	8
2	Bestandsaufnahme Gütersloh.....	10
3	Stärken- und Schwächenanalyse Gütersloh	50
4	Bestandsaufnahme Mansergh Barracks	55
5	SWOT-Analyse Mansergh Barracks	80
6	Bürgerbeteiligung.....	87
7	Handlungsbedarfe für das neue Mansergh Quartier	90
8	Das Zielsystem	93
9	Masterplan für das Mansergh Quartier.....	107
10	Fördermittelprogramme	114
11	Maßnahmensteckbriefe und Finanzierungsübersicht	117
12	Anhänge	145
13	Literaturverzeichnis.....	164

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Zeitleiste ISEK Mansergh Barracks	9
Abb. 2: Gemeindegebiete der Stadt Gütersloh	10
Abb. 3: Langfristige Bevölkerungsentwicklung in NRW, Kreis Gütersloh und Stadt Gütersloh (1962 = 100)	11
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gütersloh 2008 bis 2016	12
Abb. 5: Wanderungssaldo der Stadt Gütersloh.....	12
Abb. 6: Wanderungssalden der Gemeinden des Kreises Gütersloh	13
Abb. 7: Zusammengefasste Geburtenrate, Mittel 2010-2014.....	13
Abb. 8: Prozentuale Altersentwicklung nach Altersgruppen der Stadt Gütersloh 2004 bis 2015.....	14
Abb. 9: Durchschnittsalter in den Ortsteilen der Stadt Gütersloh	15
Abb. 10: Salden in den vorausberechneten Jahren 2015-2035, nach Gemeinden.....	16
Abb. 11: Prognose der Altersgruppen im Kreis Gütersloh von 2014 bis 2035.....	17
Abb. 12: Prognose der Altersgruppen der Stadt Gütersloh von 2014 bis 2035	17
Abb. 13: Ausländeranteil an der Gütersloher Bevölkerung	18
Abb. 14: Wohngebäude Bestand 2015.....	19
Abb. 15: Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 1990-2014.....	19
Abb. 16: Wohnungsbestand 2015 nach Anzahl der Zimmer	20
Abb. 17 Wohnungsbaufertigstellung im Vergleich (Wohneinheiten je 1.000 Einwohner).....	21
Abb. 18: Wohnungsneubaubedarfsprognose Stadt Gütersloh (obere Variante, Wohnungen pro Jahr).....	22
Abb. 19: Bruttowertschöpfung in Gütersloh	22
Abb. 20: Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort (2008-2015).....	23
Abb. 21: Wirtschaftszweige im Vergleich.....	24
Abb. 22: Pendlersaldo Kreis Gütersloh.....	24
Abb. 23: Pendlerströme und -verflechtungen in der Stadt Gütersloh	25
Abb. 24: Einzelhandelsschwerpunkte im Gütersloher Stadtgebiet.....	26
Abb. 25: Anbindung an den Straßen- und Schienenverkehr Stadt Gütersloh.....	27
Abb. 26: Modal Split im der Stadt Gütersloh im Vergleich (nach Anzahl der Verkehrswege)	28
Abb. 27: Einzugsradius der Bushaltestellen.....	29
Abb. 28: Straßenlärnkarte in Gütersloh	31
Abb. 29: Kindertagesstätten in Gütersloh	32
Abb. 30: Schulen in Gütersloh.....	33
Abb. 31: Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Gütersloh	37
Abb. 32: Entwicklung der Schulabsolventen an Gütersloher Schulen	38
Abb. 33: Erholungs- und Grünflächen im Verhältnis zur Gemeindefläche.....	40

Abb. 34: Grünspangen und Stadtteilparkkonzept im Gemeindegebiet Gütersloh.....	41
Abb. 35: Versiegelungsgrad der Stadt Gütersloh.....	42
Abb. 36: Renaturierungszustand der Gewässer in Gütersloh	43
Abb. 37: Gewässerzustand in Gütersloh	44
Abb. 38: Spielflächenbedarf und -bestand.....	45
Abb. 39: Spielflächen nach Qualitätskategorien	45
Abb. 40: Lokale CO ₂ -Emissionen (%) in Gütersloh, Gewerbe differenziert.....	46
Abb. 41: Zielvorstellung CO ₂ -Entwicklung bis 2022	47
Abb. 42: Luftgütekarte von Gütersloh 2004 und 2016.....	47
Abb. 43: Stadtklima in Gütersloh	49
Abb. 44: Flächennutzungsplan 2020	56
Abb. 45: Hauptaussagen des Abschlussberichts zum Werkstattverfahren zu den Mansergh Barracks.....	57
Abb. 46: prämierte Entwürfe des Studierendenwettbewerbs der NRW.Bank	57
Abb. 47: Räumliche Einordnung des Kasernengeländes	58
Abb. 48: Nachrichtenkaserne der deutschen Luftwaffe Ende der 1930er Jahre.....	59
Abb. 49: Bestandsbebauung und Nutzungen der Mansergh Barracks.....	60
Abb. 50: Kasernengebäude mit Satteldach.....	61
Abb. 51: Schulhof der weiterführenden Schule auf dem Kasernengelände.....	61
Abb. 52: Analyse der Baustruktur auf dem Plangebiet und Umgebung.....	62
Abb. 53: Gewässerzustand der Dalke in Gütersloh	65
Abb. 54: Überschwemmungsgebiet der Dalke am Planungsgebiet.....	65
Abb. 55: Analyse der Öffentlichen Grün- und Freiräume auf dem Plangebiet und Umgebung	67
Abb. 56: Kopfsteinbelag und Asphaltergänzung	68
Abb. 57: Gehwege mit Abstandsgrün	68
Abb. 58: Ausschnitt des Liniennetzplans des Stadtbuskonzeptes.....	69
Abb. 59: Verler Straße Straßenraum	70
Abb. 60: Verkehrslärm an der Verler Straße.....	71
Abb. 61: Analyse der Mobilität und des Straßenraums auf dem Plangebiet und Umgebung	72
Abb. 62: Einzelhandelsstandorte in Gütersloh	73
Abb. 63: Analyse der Wirtschaft und des Einzelhandels auf dem Plangebiet und Umgebung	74
Abb. 64: Entwicklung der Schülerzahlen der Schulen in der näheren Umgebung.....	76
Abb. 65: Analyse der sozialen, kulturellen und bildenden Infrastruktur auf dem Plangebiet und Umgebung	78
Abb. 66: Breitbandversorgung der Mansergh Barracks	79
Abb. 67: Piktogramm Stärken-Analyse	80
Abb. 68: Räumliche Stärken-Analyse der Mansergh Barracks und Umgebung	81

Abb. 69: Piktogramm Schwächen-Analyse	82
Abb. 70: Räumliche Schwächen-Analyse der Mansergh Barracks und Umgebung	83
Abb. 71: Piktogramm Chancen-Risiken-Analyse	84
Abb. 72: Räumliche Chancen-Risiken-Analyse der Mansergh Barracks und Umgebung	86
Abb. 73: Formate der Bürgerbeteiligung	87
Abb. 74: Funktionsbänder des Mansergh Quartiers	102
Abb. 75: Grundnetz des Mansergh Quartiers	102
Abb. 76: Identitätsstifter des Mansergh Quartiers	102
Abb. 77: Überlagerung der verschiedenen Strukturen	103
Abb. 79: Erschließung des Mansergh Quartiers	107
Abb. 80: Baufelder des Mansergh Quartiers	108
Abb. 81: Baustruktur des Mansergh Quartiers	109
Abb. 82: Nutzungen des Mansergh Quartiers	110
Abb. 83: Masterplan des Mansergh Quartiers	111
Abb. 84: Beispielbild für die Promenade und Dalkesee	112
Abb. 85: Beispielbild für den Quartiersplatz mit Magistrale	112
Abb. 86: Beispielbild für eine gewerbliche Nutzung der Panzerhallen	112

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Gütersloh 2008 bis 2016	15
Tab. 2: Bevölkerungsprognose für den Kreis und die Stadt Gütersloh 2014 bis 2035	16
Tab. 3: Arbeitslosenquote im Vergleich	18
Tab. 4: Kaufkraftindex 2014	26
Tab. 5: Auslastung der Kindertagesstätten und Kinderpflegeeinrichtungen der 0- unter 3- Jährigen in Gütersloh	32
Tab. 6: Angebot und Auslastung der Grundschulen in Gütersloh	34
Tab. 7: Angebot und Auslastung der Hauptschulen in Gütersloh	35
Tab. 8: Angebot und Auslastung der Realschulen in Gütersloh	35
Tab. 9: Angebot und Auslastung der Gesamtschulen in Gütersloh	35
Tab. 10: Angebot und Auslastung der Gymnasien in Gütersloh	36
Tab. 11: Angebot und Auslastung der Förderschulen in Gütersloh	36
Tab. 12: Senioreneinrichtungen in der Stadt Gütersloh	39
Tab. 13: Schulen in der näheren Umgebung des Planungsgebiets	75
Tab. 14: Flächenbilanz des Mansergh Quartiers	113
Tab. 15: Übersicht möglicher Förderprogramme für Maßnahmen des ISEKs	114

Abkürzungsverzeichnis

Ber/Mie/Pf	Bertelsmann, Miele und Pfeiderer
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgabe
Bspw.	Beispielsweise
Bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DigiNetz-G	Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze
EU	Europäische Union
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GHD/Ind	Gewerbe, Handel, Dienstleister und Industrie
IC	Intercity
ICE	Internationaler City Express
i.d.R	in der Regel
ISEK	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MQ	Mansergh Quartier
NASS	Neuwertige Sanitärsysteme
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OWL	Ostwestfalen-Lippe
SPNV	Schienengebundener Nahverkehr
SV	sozialversicherungspflichtig
SWOT	Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken)
TWE	Teutoburger Waldeisenbahn
TWV	Teutoburger Waldverkehr
VVOWL	Verkehrsverbund Ostwestfalen-Lippe
WS	Wintersemester
z.B.	zum Beispiel

1 ANLASS, ZIEL, METHODIK

1.1 Anlass und Rahmenbedingung

Die Stadt Gütersloh ist von dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland bis zum Jahr 2020 maßgeblich betroffen. Insbesondere die Nachrichtenkasernen „Mansergh Barracks“ und der militärisch genutzte Flugplatz „Princess Royal Barracks“ bilden Potentiale für die zukünftige Stadtentwicklung Güterslohs.

Bereits im Jahr 2011 hat die Stadt Gütersloh einen Konversionsprozess zum Umgang mit den militärischen Liegenschaften im Stadtgebiet initiiert. Neben der Erarbeitung eines 1. Konversionsberichtes zu den Auswirkungen des Abzuges, hat das Büro NRW.URBAN eine „Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung der militärischen Standorte in Gütersloh durch eine Perspektivwerkstatt“ erarbeitet. Auf Grundlage des von NRW.URBAN erarbeiteten Grobkonzeptes (2015) für das Kasernenareal Mansergh Barracks beabsichtigt die Stadt Gütersloh die städtebauliche Neuordnung der innenstadtnahen Potentialfläche, sowie die Öffnung und Vernetzung mit den angrenzenden Stadtgebieten.

Das Kasernengelände Mansergh Barracks liegt im südöstlichen Stadtgebiet zentral an der Verler Straße. Das rund 34 ha große Plangebiet umfasst die blockartigen Kasernenbauten, den nördlichen Freiraum mit integrierten Sportanlagen entlang der Dalke, sowie ein östlich gelegenes Erweiterungsgebiet, welches in einen landwirtschaftlich genutzten Freiraum übergeht.

1.2 Zielsetzung

Um konkrete Handlungsbedarfe zu erfassen und Fördermittel für die Entwicklung des Plangebietes einsetzen zu können, hat die Stadt Gütersloh die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), begleitet von einem aktiven Beteiligungsprozess, beauftragt. Übergeordnetes Ziel ist es, dem freiwerdenden Areal eine zivile Nachnutzung zuzuführen. Die erarbeiteten städtebaulichen Konzepte bilden den Handlungsrahmen für die zukünftige Gebietsentwicklung. Das Plangebiet soll sich zukünftig in den umgebenden Stadtraum integrieren und als Potentialfläche für ein nutzungsdurchmischtes Quartier vorhandene Bedarfe der Stadt Gütersloh abdecken. Mit dem ISEK wird dargelegt und begründet, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Stadt Gütersloh ihre formulierten Ziele erreichen will. Auf diese Weise wird das Entwicklungskonzept zum Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre und soll zur Grundlage für eine mittel- und langfristige Finanz- und Fördermittelplanung werden.

1.3 Erarbeitungs- und Dialogprozess

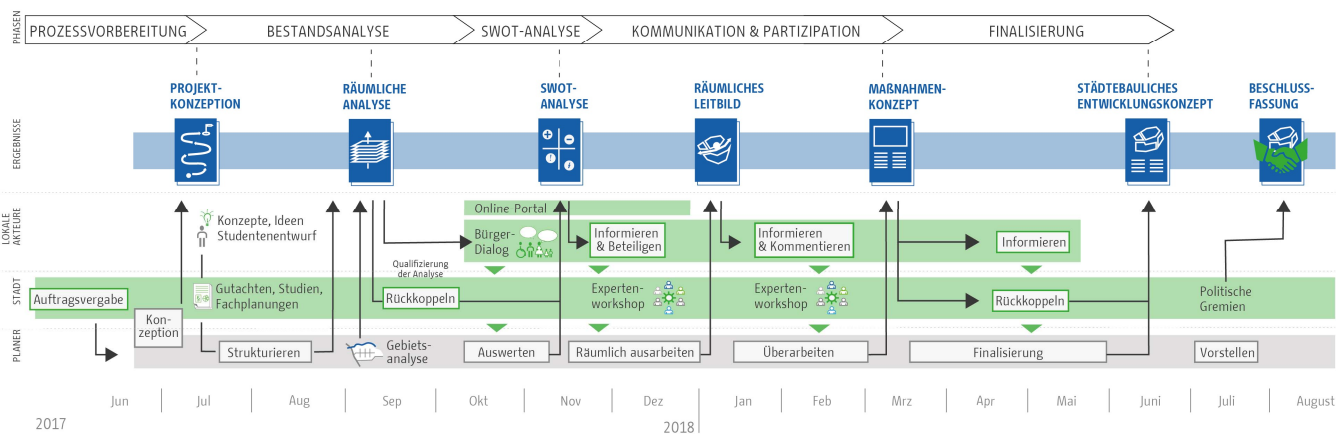
Nach Abstimmung der Projektkonzeption folgte die Bestandsanalyse, in der vorhandene Konzepte, die Planungen der Fachbereiche sowie Gutachten gesammelt und zu einer räumlichen Analyse zusammengefasst wurden. Dabei wurde die Stadt zum einen gesamtheitlich betrachtet, um gesamtstädtische Entwicklungen und Trends zu erkennen, zum anderen wurde eine genaue Analyse des Untersuchungsgebiets Mansergh Barracks durchgeführt. Die integrierte Betrachtung des Plangebiets ist notwendig,

um die Möglichkeit zu nutzen, die Bedarfe der Stadt mit Hilfe der Quartiersentwicklung des Kasernengeländes zu decken. Insbesondere für den hohen Bedarf an Wohnraum in Gütersloh stellt das Gebiet ein großes Potenzial dar.

Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich in einer Veranstaltung im Oktober 2017 über die ersten Ergebnisse zu informieren und Wünsche und Anregungen sowohl bei der Veranstaltung als auch in einem Online-Portal zu übermitteln. Aus der Bestandsanalyse wurde eine sog. Stärken-Schwächen- und Chancen-Risiko-Analyse (SWOT-Analyse) abgeleitet. Die SWOT-Analyse wurde mit den Experten der Stadt Gütersloh in einem Workshop finalisiert und daraufhin Handlungsempfehlungen abgeleitet. Im weiteren Prozess wurde ein strategisches und räumliches Leitbild entwickelt, in dem die Entwicklungsziele für das neue Mansergh Quartier festgelegt wurden. Sowohl die Leitbilder als auch erste Entwurfsideen wurden den Experten in einem weiteren Workshop im Februar 2018 sowie den Bürgern in einer Veranstaltung vorgestellt. Im weiteren Verlauf wurden Maßnahmenblätter erstellt, die genaue Beschreibungen der empfohlenen Maßnahmen beinhalten. Im letzten Schritt wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept fertiggestellt und den politischen Gremien zum Beschluss im Juli vorgelegt.

Der Prozess insgesamt wurde im Dialog mit Politik, Verwaltung, Experten und Bürgern durchgeführt. Neben den oben beschriebenen Formaten kamen regelmäßige Steuerungsrunden zur Abstimmung der einzelnen Teilergebnisse dazu.

Abb. 1: Zeitleiste ISEK Mansergh Barracks



*SWOT: engl. Strength-Weakness-Opportunities-Threats, in dt. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

Quelle: die raumplaner

2 BESTANDSAUFNAHME GÜTERSLOH

Im folgenden Kapitel wird die Stadt Gütersloh in den wichtigsten Themenbereichen für eine gesamtstädtische Analyse betrachtet, um die zukünftige Entwicklung der Stadt einzuschätzen und dementsprechende Schlussfolgerungen für die Entwicklung der Mansergh Barracks zu ziehen.

2.1 Raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Räumliche Lage und Verflechtung Gütersloh (regional)

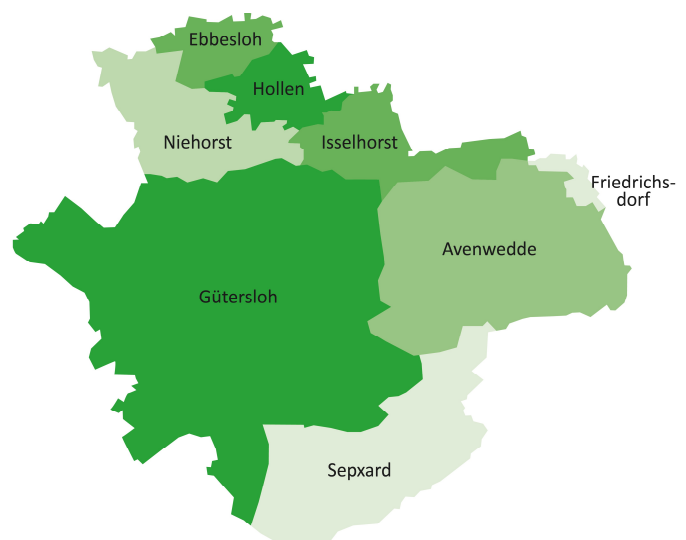
Die Kreisstadt Gütersloh liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Regierungsbezirks Detmold (Region Ostwestfalen-Lippe) und grenzt an das Oberzentrum Bielefeld an.

Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Gütersloh eine wichtige Versorgungsfunktion im gleichnamigen Kreis Gütersloh und steht dabei im intensiven interkommunalen Wettbewerb mit dem Oberzentrum Bielefeld. Gemeinsam bilden Gütersloh, Bielefeld und Herford einen Verdichtungsraum mit räumlichen und funktionalen Verflechtungen sowie einer florierenden Wirtschaftslage. Charakteristisch für das Städteband sind Siedlungsverflechtungen mit einer fast durchgängigen Bebauung von Rheda-Wiedenbrück bis Minden.¹ Raumordnerisch wird der Kreis Gütersloh als „hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum“ eingeordnet.² Die Ortsteile Avenwedde, Friedrichsdorf, Isselhorst und Spexard stellen sich trotz Eingemeindung städtebaulich als eigenständige Siedlungsstrukturen (kleinere Splittersiedlungen im Stadtgebiet) dar.

Die Altstadt und das Zentrum von Gütersloh ist durch eine dichte Blockrandbebauung geprägt und steht damit im Kontrast zur den mehrheitlichen Einfamilienhaus- und Reihenhaus-Strukturen, die sich gleichmäßig um den Altstadt kern herum angesiedelt haben.

Der Schienennah- und Fernverkehr, der von Nordosten nach Südosten direkt durch die Stadt führt, hat eine räumliche Barrierewirkung auf den Stadtkörper. Um die Bahn- und Gleisflächen haben sich große Gewerbe- und Industriestandorte angesiedelt. Eine weitere prägende Zäsur bildet der Landschaftsraum, der sich aus Südosten in den Stadtkörper zieht und mit dem Stadtpark bis ins Zentrum reicht.

Abb. 2: Gemeindegebiete der Stadt Gütersloh



Quelle: Stadt Gütersloh (2011b), eigene Darstellung

¹ DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016: 14)

² BPW baumgart+partner (2002: 5)

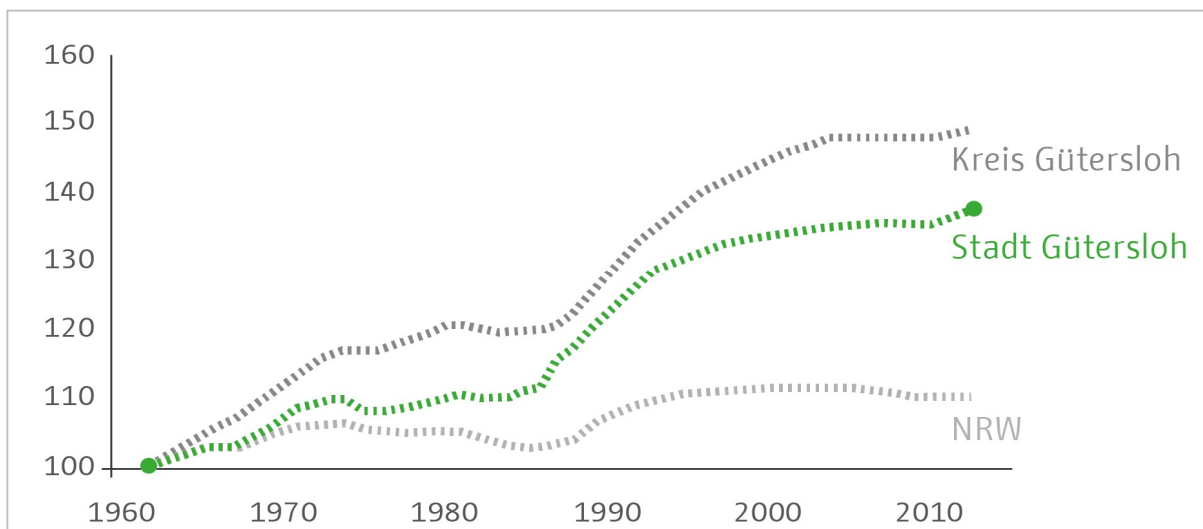
Knapp ein Viertel der Gesamtfläche wird von bebauten Grundstücken eingenommen. Gleichzeitig ist mehr als die Hälfte der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der zersplitterten Stadtstruktur zieht sich die landwirtschaftliche Nutzung teilweise stark in den Stadtkörper hinein.³

2.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Gütersloh ist in den vergangenen 50 Jahren mit einigen Schwankungen stetig angestiegen und beläuft sich im Jahr 2016 auf 100.716 Einwohner. In den 1970er- und 1980er-Jahren sind die Einwohnerzahlen des Kreises als auch die der Stadt Gütersloh nur gering gestiegen, wohingegen im Land Nordrhein-Westfalen sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Die zunehmenden Wanderungsbewegungen Ende der 1980er-Jahre aus Osteuropa und die Wiedervereinigung führten zu einem verstärkten Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerungsentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen dagegen ist seit den 1990er Jahren vergleichsweise konstant und verzeichnet seit 2005 eine geringe Abnahme an Einwohnern.⁴

Abb. 3: Langfristige Bevölkerungsentwicklung in NRW, Kreis Gütersloh und Stadt Gütersloh (1962 = 100)



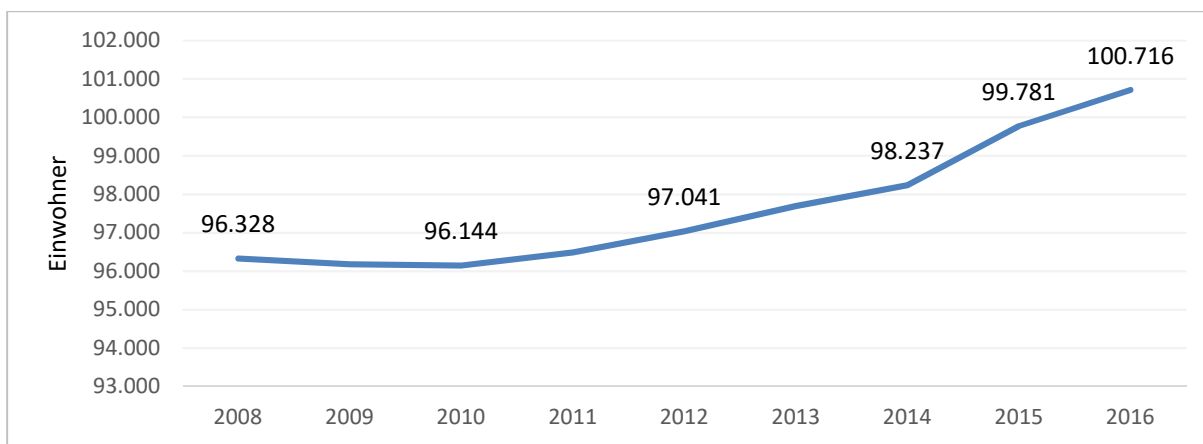
Quelle: pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016: 15); eigene Darstellung

Seit 2010 ist ein stetiger Anstieg der Gesamtbevölkerung der Stadt Gütersloh festzustellen. Seit 2014 führte eine erneute Wanderungswelle von Geflüchteten aus Krisengebieten zu starkem Wachstum sowohl im Kreis als auch in der Stadt Gütersloh. Im Jahr 2015 wurde die Stadt Gütersloh mit 100.000 Einwohnern zu einer Großstadt. Innerhalb der letzten acht Jahre hat insgesamt ein Zuwachs von ca. 4.400 Einwohnern (+ 4,56 %) auf insgesamt 100.716 Einwohner (2016) stattgefunden.

³ Stadt Gütersloh (2013b: 7)

⁴ pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016)

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gütersloh 2008 bis 2016

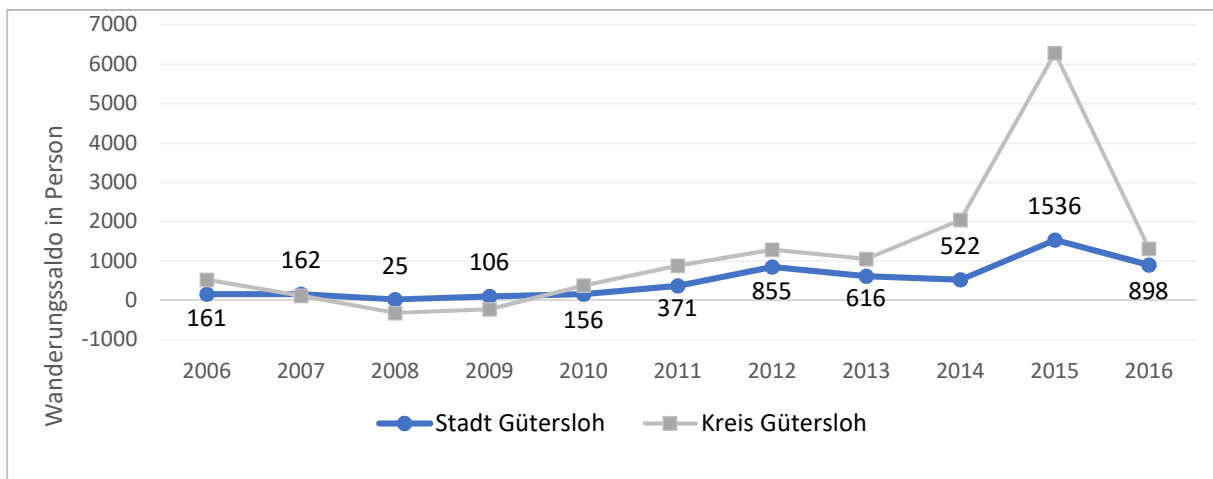


Quelle: IT.NRW (2018); eigene Darstellung

Wanderungssaldo

In den letzten 10 Jahren ist deutlich zu erkennen, dass es in der Stadt Gütersloh einen kontinuierlichen Anstieg des Zuwanderungssaldos gab. Sowohl der Kreis Gütersloh als auch das Land Nordrhein-Westfalen verzeichnen seit 2010 einen Anstieg an Zuzügen. Die meisten Zuzüge in allen Regionen fanden im Jahr 2015 aufgrund der großen Flüchtlingszuwanderungen aus Krisengebieten statt⁵.

Abb. 5: Wanderungssaldo der Stadt Gütersloh



Quelle: IT.NRW (2018); eigene Darstellung

Im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Kreis Gütersloh ist der Zuzug in die Stadt Gütersloh deutlich höher. Im Jahr 2014 lag die Anzahl der Menschen bei 520, im darauffolgenden Jahr mit einem Höchstwert bei 1.536 und im Jahr 2016 bei 898 Menschen, die in die Stadt Gütersloh gezogen sind.⁶

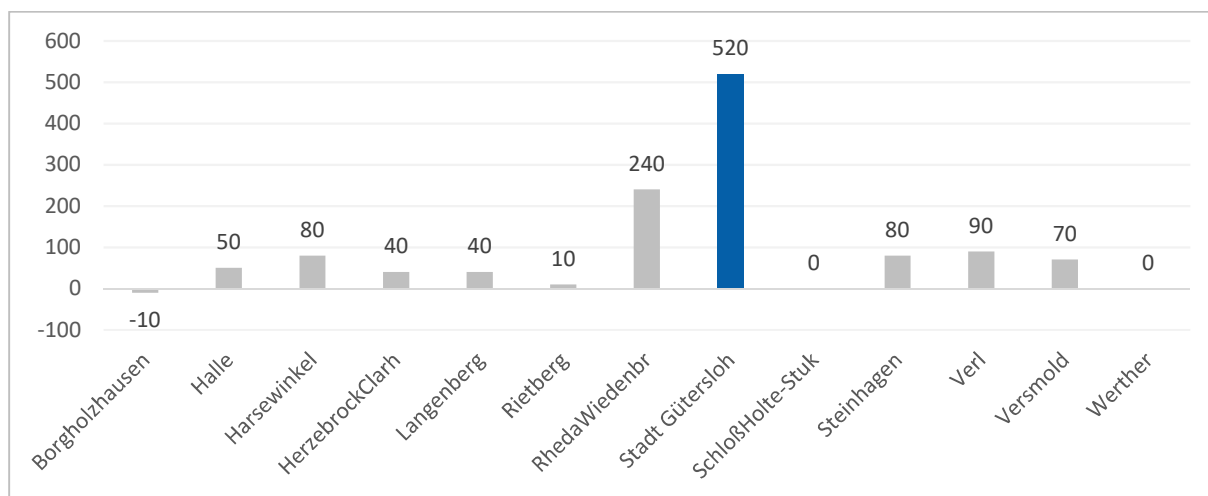
Nach dem sukzessiven Abzug der Briten wird Wohnraum in der gesamten Stadt frei, was zum einen den Fehlbedarf decken kann aber auch zu einem weiteren Zuzug führen könnte. Sollte sich ein Teil der

⁵ Ebd.

⁶ IT.NRW (2018)

heute noch stationierten Familien für einen Verbleib entscheiden, würde dies ebenfalls als Zuzug registriert werden, da Streitkräfte nicht in den Statistiken berücksichtigt werden.⁷

Abb. 6: Wanderungssalden der Gemeinden des Kreises Gütersloh

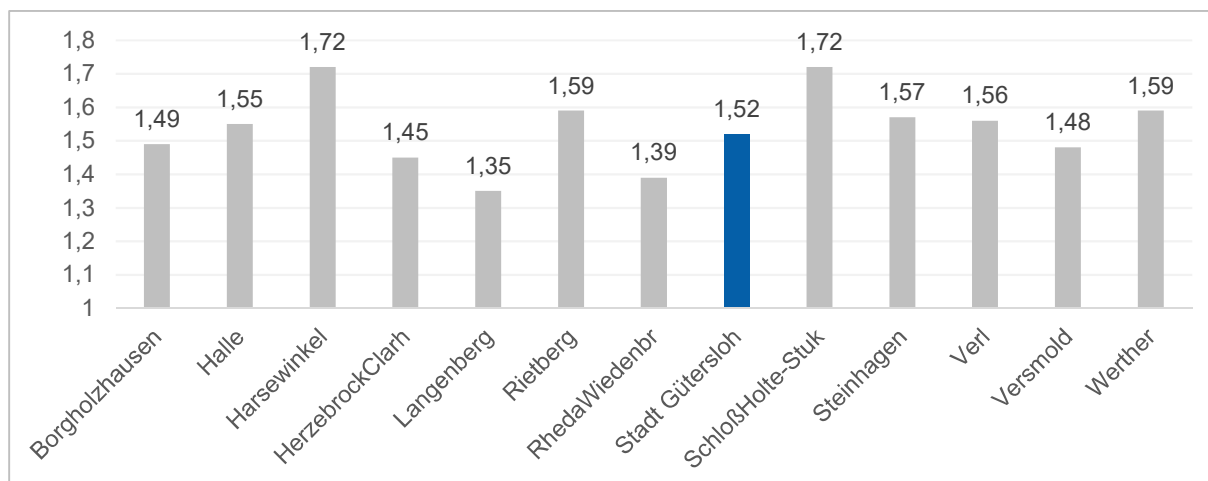


Quelle: pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016: 23)

Natürlicher Saldo

Neben dem positiven Wanderungssaldo trägt auch ein Anstieg der Geburtenrate zur positiven Bevölkerungsentwicklung bei. Die Geburtenrate ist seit der letzten Ermittlung aus den Jahren 2006-2009 deutlich von 1,41 Geburten pro Frau auf 1,52 Geburten pro Frau in den Jahren 2010-14 angestiegen.⁸ Dabei liegt die Stadt Gütersloh im Durchschnitt (1,53) der Gemeinden des Kreises Gütersloh und im deutschlandweiten Vergleich mit einem Wert von 1,47 im Jahr 2014 deutlich über dem Durchschnitt.

Abb. 7: Zusammengefasste Geburtenrate, Mittel 2010-2014



Quelle: pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016: 18)

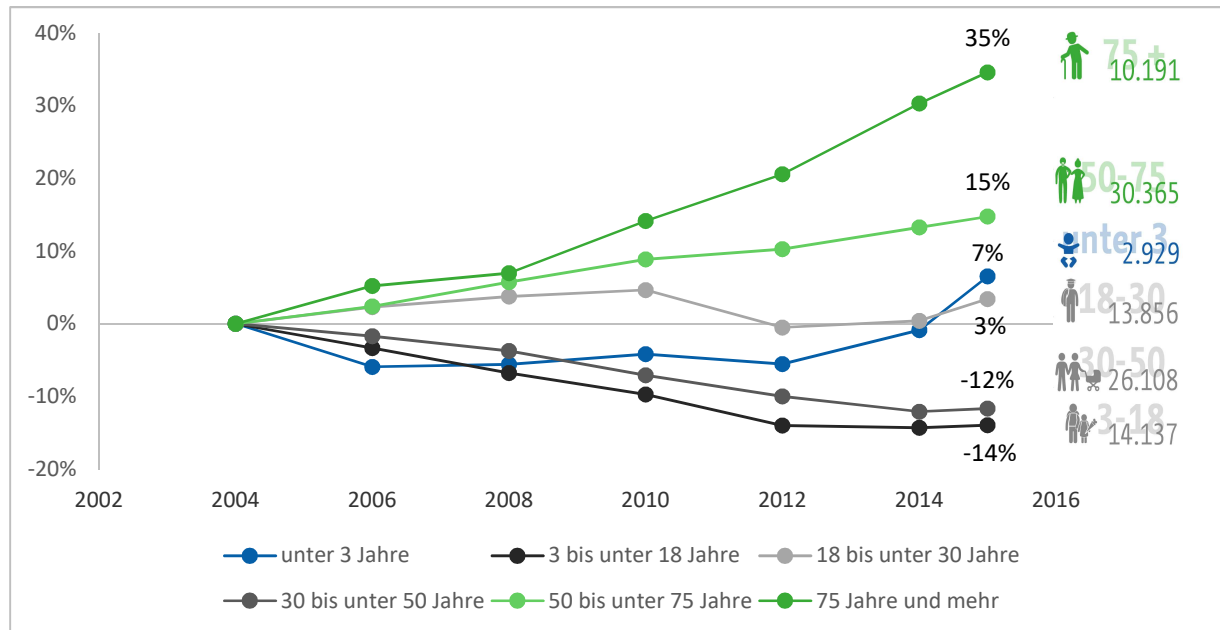
⁷ pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016)

⁸ A.a.O. S.17

Altersstruktur

Der demografische Wandel in der Stadt Gütersloh wird von 2004 bis 2016 mit einem starken Anstieg der Bevölkerungsgruppe der 50- bis 75-Jährigen (+15 %) sowie der über 75-Jährigen (+35 %) deutlich. Dazu vollzog sich eine negative prozentuale Entwicklung bei den 3- bis unter 18-Jährigen (-14 %) sowie 30- bis unter 50-Jährigen (-12 %). Die Anzahl der 0- bis 3-Jährigen stieg trotz einiger Schwankungen um insgesamt 7 % bis 2015 im Vergleich zum Jahr 2004 an. Die Anzahl der 18- bis 30-Jährigen ist über den Zeitraum mit nur leichten Veränderungen weitestgehend gleichgeblieben.

Abb. 8: Prozentuale Altersentwicklung nach Altersgruppen der Stadt Gütersloh 2004 bis 2015



Quelle: IT.NRW (2018), eigene Darstellung

Die Bevölkerungsgruppe, die in Gütersloh im Jahr 2015 prozentual am meisten vertreten ist, ist die Altersgruppe der 50- bis 75-Jährigen mit 30.365 Einwohnern (31,1 %) und die 30- bis 50-Jährigen mit 26.108 Einwohnern (26,8 %), die damit bereits mehr als die Hälfte der Bewohner in Gütersloh ausmachen. Die geringste Anzahl der Bewohnerschaft ist die Altersgruppe der 0- bis 3-Jährigen mit 2.929 Kindern, die einen prozentualen Anteil von ca. 3 % einnehmen. Die restlichen 40 % der Bevölkerung sind zwischen 3 und 30 Jahren sowie über 75 Jahre alt.

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Bei der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Gütersloh kann generell ein positives Bevölkerungswachstum verzeichnet werden. Lediglich in den nördlichen Ortsteilen Ebbesloh und Hollen nehmen die Bevölkerungszahlen ab, wobei es sich hier um eine sehr geringe Grundgesamtheit handelt. Friedrichsdorf, der Stadtteil Gütersloh und Spexard weisen ein relativ starkes Bevölkerungswachstum auf, wobei auch Friedrichsdorf eine geringe Grundgesamtheit hat. In den Ortsteilen Avenwedde, Isselhorst und Niehorst ist ein mäßiger Einwohneranstieg zu verzeichnen.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Gütersloh 2008 bis 2016

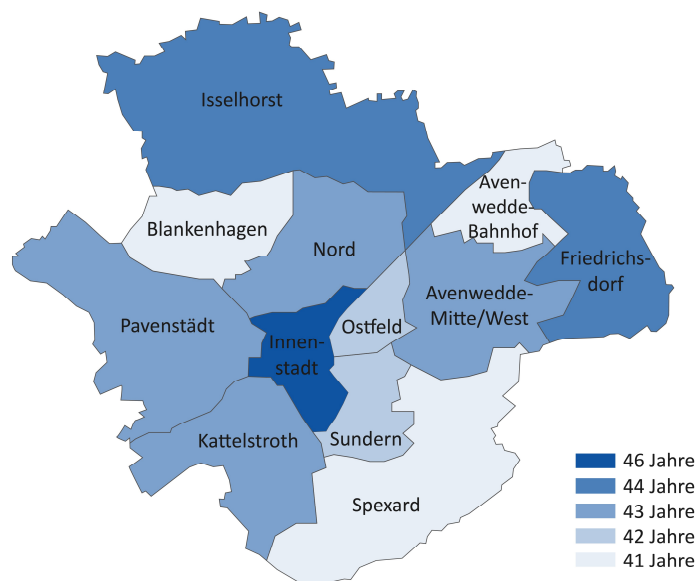
Ortsteile	Einwohner 2008	Einwohner 2016	Absolute Veränderung 2016 ggü. 2008	Veränderung 2016 ggü. 2008 in %
Avenwedde	17.410	17.457	+ 47	+ 0,27
Ebbesloh	94	91	- 3	- 3,19
Friedrichsdorf	1.417	1.552	+ 153	+ 9,53
Stadtteil Gütersloh	62.648	66.410	+3.762	+ 6,00
Hollen	302	298	- 4	- 1,32
Isselhorst	4.807	4.858	+ 51	+ 1,06
Niehorst	805	819	+ 12	+ 1,74
Spexard	8.845	9.231	+ 386	+ 4,36
Gesamt	96.328	100.716	+ 4.388	+ 4,56

Quelle: Stadt Gütersloh (2017a), eigene Berechnungen

Die Innenstadt von Gütersloh weist mit Abstand das höchste Durchschnittsalter auf (46 Jahre). Die angrenzenden Ortsteile sind um mindestens drei Jahre jünger. Die Stadtteile Spexard, Blankenhagen sowie auch Avenwedde-Bahnhof mit einem Durchschnittsalter von 41 Jahren, sind die jüngsten der Stadt.

Der Stadtteil Sundern, in dem das Kasernengelände liegt, hat ein durchschnittliches Alter von 42 Jahren. Damit ist die Umgebung der Kaserne im Vergleich zur Gesamtstadt sehr jung.

Abb. 9: Durchschnittsalter in den Ortsteilen der Stadt Gütersloh



Quelle: pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016); eigene Darstellung

Bevölkerungsprognose

Laut prognostizierter Entwicklung wird der Kreis Gütersloh innerhalb der nächsten 20 Jahre um fast 6 % auf ca. 390.000 Einwohner und die Einwohnerzahl der Stadt Gütersloh um ca. 8,5 % auf 110.000 ansteigen.

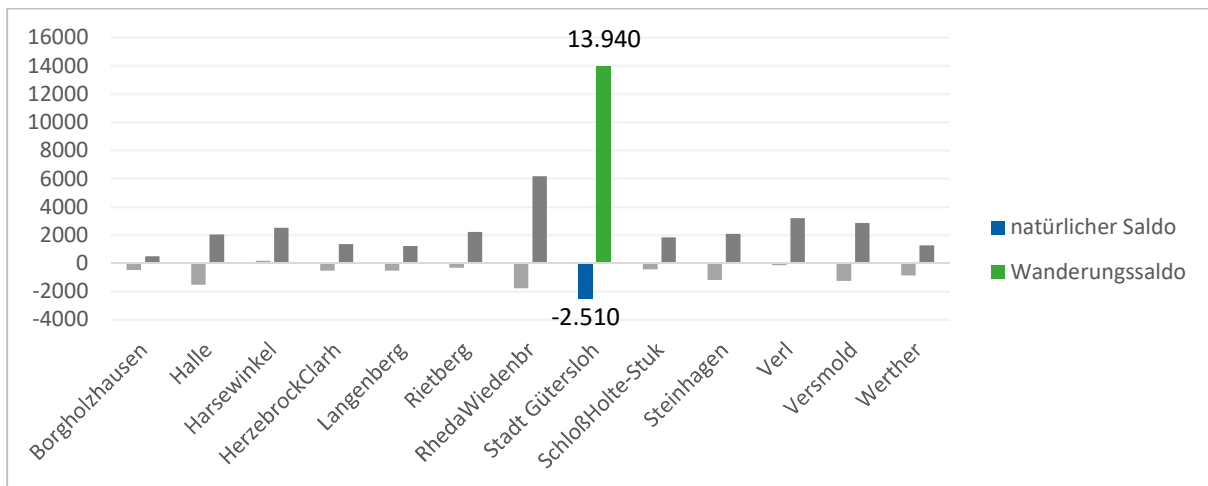
Tab. 2: Bevölkerungsprognose für den Kreis und die Stadt Gütersloh 2014 bis 2035

Räumliche Einheit	2014	2016	2025	2035	Absolute Veränderung 2035 ggü. 2016	Veränderung 2035 ggü. 2016 in %
Kreis Gütersloh	359.220	368.188	375.680	389.870*	+ 21.682	+ 5,89
Stadt Gütersloh	96.085	100.716	104.340	109.220*	+ 8.504	+ 8,44

Quelle: pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016: 26f.); *IT.NRW (2018)

Die prognostizierten Salden bis 2035 zeigen deutlich, dass der zukünftige Zuwachs aufgrund von Zuzügen stattfinden wird, da der natürliche Saldo in den meisten Gemeinden des Kreises Gütersloh einen negativen Trend aufweist. Insbesondere in der Stadt Gütersloh wird ein hoher Zuzug von insgesamt 13.940 neuen Einwohnern bis 2035 erwartet, wohingegen ein negativer natürlicher Saldo von -2.510 prognostiziert wird.⁹

Abb. 10: Salden in den vorausgerechneten Jahren 2015-2035, nach Gemeinden



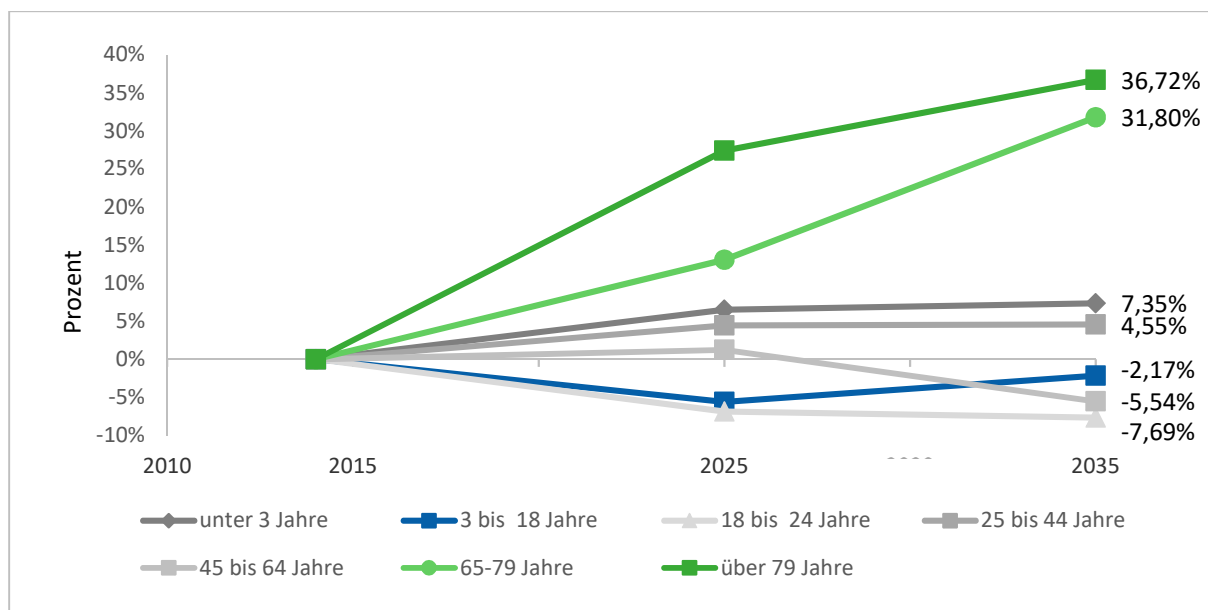
Quelle: pro Wirtschaft GT, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016: 32)

Im Zuge des demographischen Wandels wird im Kreis Gütersloh bis zum Jahr 2035 eine maßgebliche Alterung der Bevölkerung stattfinden. Der in den nächsten 20 Jahren stark anwachsende Anteil der Bevölkerung von über 79-Jährigen auf über 35 % und von den 65- bis 79-Jährigen auf 32 %, zeugt von der deutlich steigenden Lebenserwartung in Deutschland. Die jüngere Bevölkerung, d.h. die 3- bis 18-Jährigen und die 18- bis 24-Jährigen, wird in den nächsten 30 Jahren voraussichtlich um 2 % bzw. fast 8 % schrumpfen. Dieser Trend beinhaltet nicht die Entwicklung der 0- bis 3-Jährigen, welche in den nächsten 30 Jahren ein relativ deutliches Wachstum verzeichnen wird. Dies hat einerseits mit dem leichten Anstieg der Geburtenrate zu tun, andererseits mit dem positiven Wanderungssaldo im Kreis Gütersloh, besonders in Form von Familienzuzug. Die Bevölkerung der 45- bis 64-Jährigen wird laut Prognose ebenfalls schrumpfen, allerdings erst ab dem Jahre 2025. Den Altersgruppen der 25- bis 44-Jährigen wird ein leichtes Wachstum vorausgesagt.¹⁰

⁹ Bertelsmann Stiftung (2017)

¹⁰ Ebd.

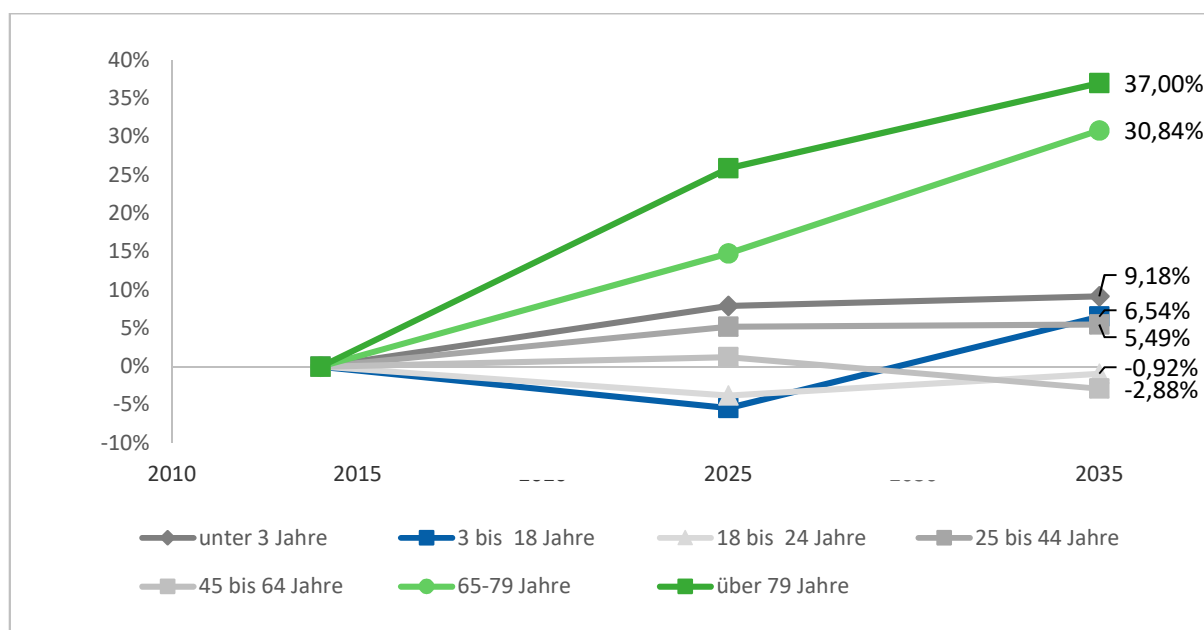
Abb. 11: Prognose der Altersgruppen im Kreis Gütersloh von 2014 bis 2035



Quelle: IT.NRW (2018)

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Gütersloh gleicht der des Kreises in der Entwicklung der älteren Bevölkerungsgruppen, sodass auch hier eine deutliche Alterung der Gesellschaft stattfinden wird. Der Unterschied zur Bevölkerungsprognose im Kreis ist das höhere Wachstum der jüngeren Bevölkerung. Ausschlaggebend ist hierbei die Entwicklung der 3- bis 18-Jährigen. Zwar wird diese Bevölkerungsgruppe bis 2025 um mehr als 5 % schrumpfen, allerdings wird sie in den folgenden 10 Jahren vermutlich wieder stark anwachsen und um ca. 6,5 % im Vergleich zum Jahr 2014 zunehmen. Die Entwicklung der restlichen Bevölkerungsgruppen verläuft ähnlich zu der Entwicklung im Kreis Gütersloh.¹¹

Abb. 12: Prognose der Altersgruppen der Stadt Gütersloh von 2014 bis 2035



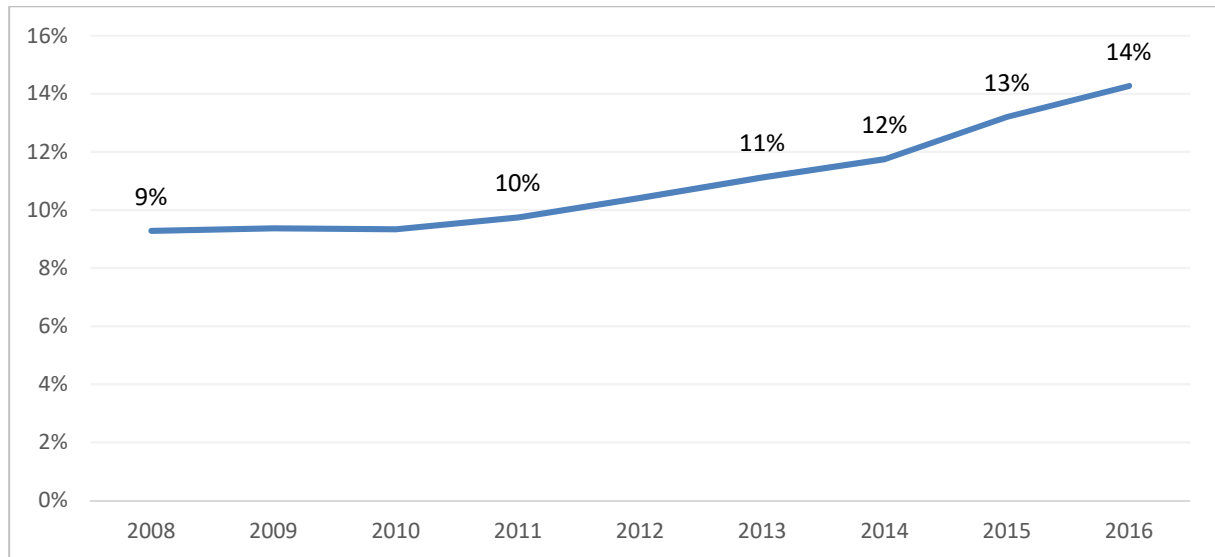
Quelle: IT.NRW (2018)

¹¹ Bertelsmann Stiftung (2017)

Sozialstruktur

Der Ausländeranteil ist von 9 % (2008) auf 14 % (2016) gestiegen, wobei der Zuwachs stark mit dem Bevölkerungswachstum und den Zuwanderungen im Zusammenhang steht.

Abb. 13: Ausländeranteil an der Gütersloher Bevölkerung



Quelle: IT.NRW (2018)

Transferhilfeempfänger

Die Arbeitslosenquote des Kreises Gütersloh beträgt 4,4 % und liegt damit deutlich unter der Quote des eigenen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (7,1 %) und unter dem Bundesdurchschnitt (5,4 %).¹² Die Arbeitslosenquote schließt sowohl Arbeitslose nach SGB II als auch nach SGB III ein.

Tab. 3: Arbeitslosenquote im Vergleich

Stadt Gütersloh	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe	NRW	BRD
4,8%*	4,4%	5,7%	7,1%	5,4%

Quelle Bundesagentur für Arbeit (2017b); *Planet Home Immobilien (2018)

Der Anteil an Beziehenden nach SGB II und SGB III liegt in der Stadt Gütersloh bei 4,8 % (2016).¹³ Von 2016 zu 2017 hat die Anzahl der Arbeitslosen um ca. 4 % zugenommen und ist damit auf eine Gesamtzahl von 3.063 (Okt. 2017) angestiegen. Im Kreis Gütersloh dagegen, haben sich die Anzahl der Arbeitslosen seit 2016 um ca. 2 % verringert.¹⁴

¹² Bundesagentur für Arbeit (2017a)

¹³ Planet Home Immobilien (2018:2)

¹⁴ Bundesagentur für Arbeit (2017a:11)

2.3 Bauen und Wohnen

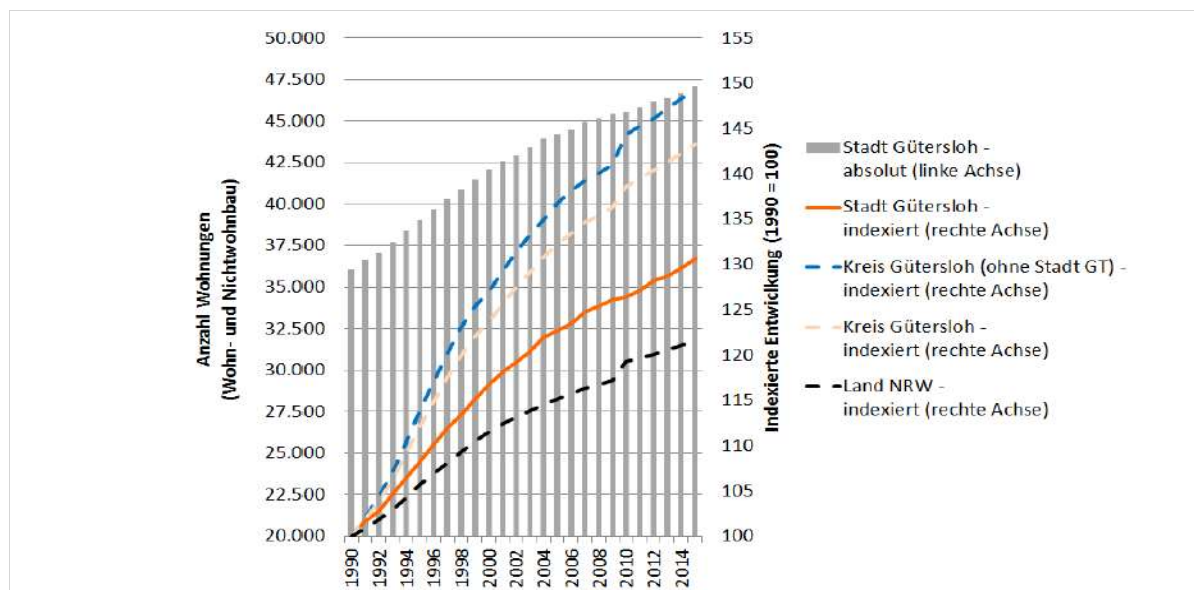
Die Aussagen zur demographischen Entwicklung der Stadt und des Kreises Gütersloh verpflichten zum Handeln. Schon jetzt zeigt die Stadt und der Kreis Gütersloh eine überdurchschnittliche Bauintensität auf. Seit 1990 ist die Gesamtanzahl der Wohnungen in der Stadt um 30 % gestiegen, im Landkreis sogar um 50 % (vgl. Abb. 15: Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 1990-2014).¹⁵

In der Stadt Gütersloh gab es im Jahr 2015 47.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.¹⁶ Im selben Jahr gab es bis zu 45.000 Wohnhaushalte, davon lebte jeweils die Hälfte in einer Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. in einem Mehrfamilienhaus.¹⁷

Das Stadtbild von Gütersloh ist geprägt durch die Typologie Einfamilienhaus. Von den 22.293 Wohngebäuden in der Stadt Gütersloh sind 13.063 Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser nehmen lediglich einen Anteil von 19 % am gesamten Wohngebäudebestand ein.

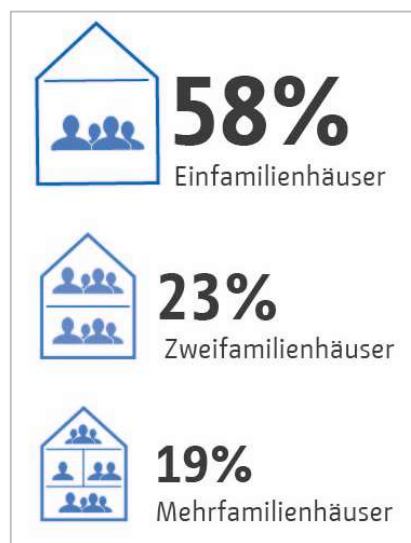
Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Merkmale der Wohnungsmarktsituation und der Bautätigkeit aus dem aktuellen Wohnbaubericht 2017 für die Stadt Gütersloh und dem regionalen Wohnungsmarktbericht Ostwestfalen-Lippe wiedergegeben.

Abb. 15: Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 1990-2014



Quelle: empirica (2017:1)

Abb. 14: Wohngebäude Bestand 2015



Quelle: Landesdatenbank NRW (2011);
eigene Darstellung

¹⁵ empirica (2017:1)

¹⁶ Ebd.

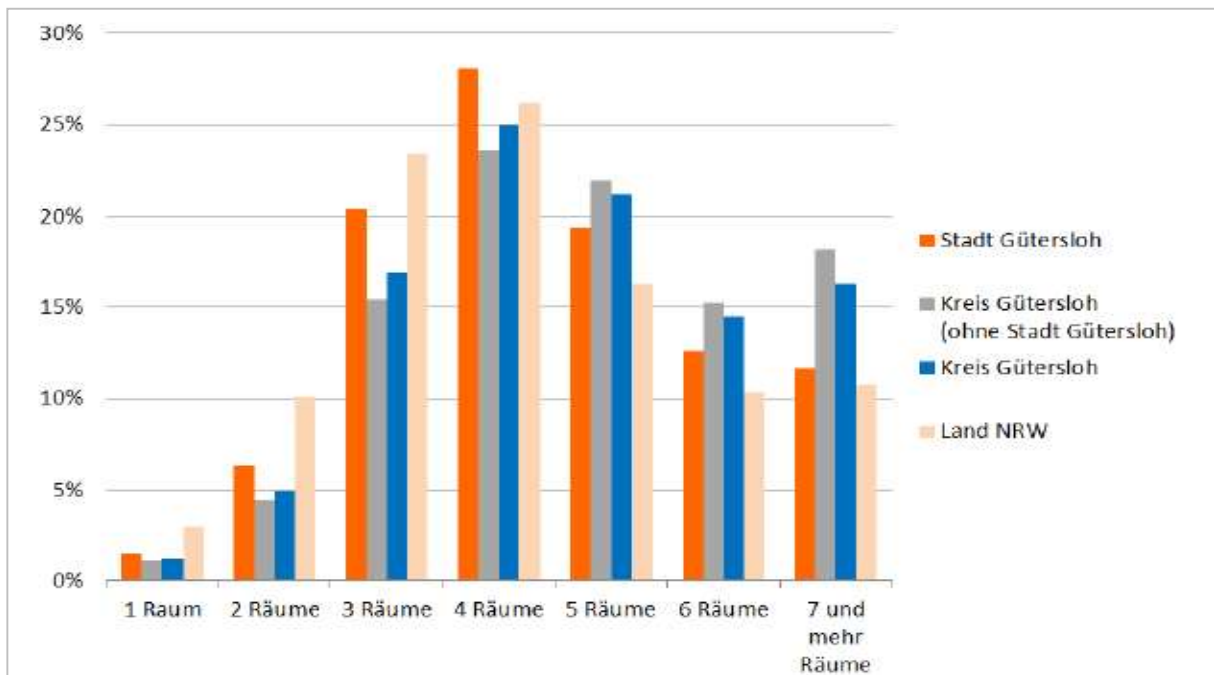
¹⁷ A.a.O., S. 3

Wohnungsmarkt (Wohnungsbestand)

Der Anteil des Geschosswohnungsbaus in der Stadt Gütersloh ist deutlich geringer als im landesweiten Vergleich von NRW. Der im Vergleich hohe Anteil an städtischen Ein- und Zweifamilienhäusern kann als Resultat der starken Wirtschaftskraft der Stadt gedeutet werden.¹⁸

Die durchschnittliche Wohnungsgröße (nach Anzahl der Zimmer) fällt durch den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowohl für die Stadt Gütersloh, als auch den Landkreis im NRW-Vergleich deutlich überdurchschnittlich aus. Über 25 % der Wohneinheiten verfügen über 4-Zimmer. Kleine Wohnungen mit 1-2 Zimmern machen lediglich einen Anteil von rund 5 % aus.¹⁹

Abb. 16: Wohnungsbestand 2015 nach Anzahl der Zimmer



Quelle: empirica (2017:3)

Rund 20.700 Wohnungen (45 %) im Stadtgebiet sind Eigentumswohnungen, der Anteil der Mieterhaushalte an den Wohnhaushalten liegt somit bei 55 %. Der Gütersloher Wohnungsmarkt ist geprägt von privaten Wohnungsmarktakeuren. Die Nachfrage an Eigentumswohnungen ist hoch. Die positive wirtschaftliche Entwicklung und Einwohnerentwicklung, aber auch der demographische Wandel und die damit wachsende Nachfrage nach barrierefreien Eigentumswohnungen verstärken die Bautätigkeiten der privaten lokalen Wohnungsmarktakeure (lokale Bauunternehmer, Entwicklungsgesellschaften sowie größere Hausverwaltungen). Die Preise für Neubauwohnungen liegen je nach Lage durchschnittlich bei 2.600 Euro pro m².²⁰ In der Folge der wachsenden Nachfrage stieg die Nettokaltmiete im Mietverhältnissen im Median 2013-2015 um 3,3-5,5 %.²¹

¹⁸ BPW baumgart+partner (2002:14)

¹⁹ empirica (2017: 3ff.)

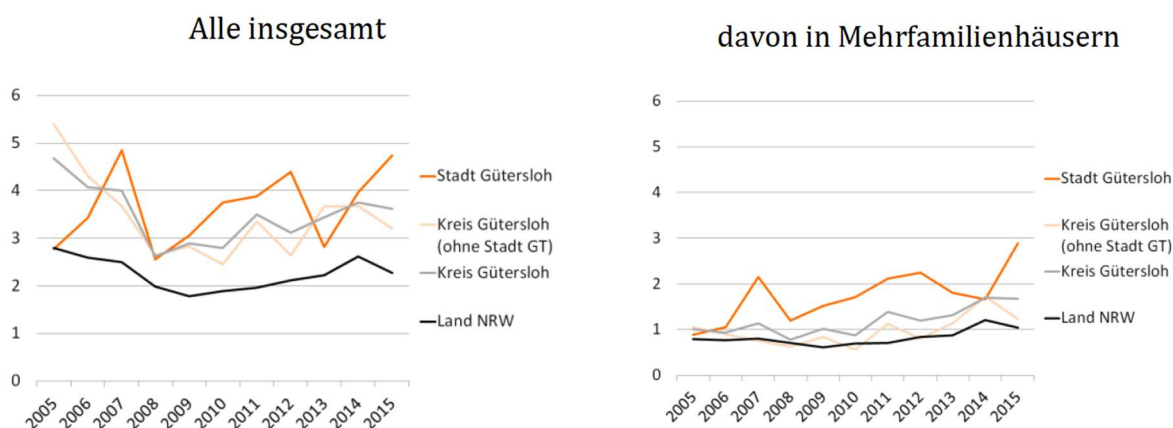
²⁰ A.a.O., S. 12

²¹ Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn (2017: 24)

Bautätigkeit und Wohnungsmarktentwicklung

Der landesweite Trend der Wohnbautätigkeit spiegelt sich in der Zahl der fertiggestellten, als auch genehmigten Wohneinheiten in der Stadt und im Kreis Gütersloh wieder. Innerhalb der letzten zehn Jahre wurden neue Wohneinheiten zu 50 % im Geschosswohnungsbau, 40 % in Ein-/ Zweifamilienhäusern und 10 % Wohnungen im Nichtwohnungsbau sowie Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt, im Schnitt 360 Wohnungen pro Jahr.²² Die Anzahl der fertiggestellten Geschosswohnungen stieg zwischen 2010 und 2015 auf 100-160 Wohnungen pro Jahr an. Dennoch kann die hohe Nachfrage nicht bedient werden.

Abb. 17 Wohnungsbaufertigstellung im Vergleich (Wohneinheiten je 1.000 Einwohner)



Quelle: empirica (2017: 7)

Die Nachfrage nach Wohnraum in Gütersloh steigt stetig an, vor allem aus der Stadt und unmittelbaren Region (90 % der nachfragenden Haushalte). Die Verknappung des Wohnraums durch Bevölkerungswachstum und Zuwanderung sowie einer durchschnittlichen Verkleinerung der Haushaltsgrößen bei zunehmendem Flächenkonsum (rund 44 m² pro Person) führen zudem zu steigenden Preisen.

Trotz des Anstiegs der Baulandpreise in den vergangenen Jahren auf 150 bis 350 Euro pro m² übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot zur Realisierung individuellen Wohnungsbaus. Bei einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate von 0,5 % der Einwohnerzahl nimmt die Zahl der nachfragenden Haushalte um fast 3.300 Haushalte (7,6 %) zu. Bis zum Jahr 2035 würden laut Prognose 6.000 neue wohnungsnachfragende Haushalte hinzukommen.²³ Die Zahl der Haushalte steigt dabei stärker als die Zahl der Einwohner aufgrund sinkender Anzahl von Personen pro Haushalt.

Aus der Wohnungsneubaubedarfsprognose von 2017 geht hervor, dass insbesondere in den kommenden Jahren bis 2020 ein hoher Bedarf an Wohnungen entstehen wird. Der Wohnungsneubaubedarf liegt bis 2020 bei 432 Wohneinheiten jährlich (siehe Abb. 18).²⁴ In der Summe besteht bis 2035 ein Bedarf an 6.000-7.200 neuen Wohnungen in der Stadt Gütersloh.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und steigender Wohnraumpreise rückt das Segment des preisgünstigen Wohnraums stärker in den Fokus der Wohnungspolitik. Ein Neubaubedarf

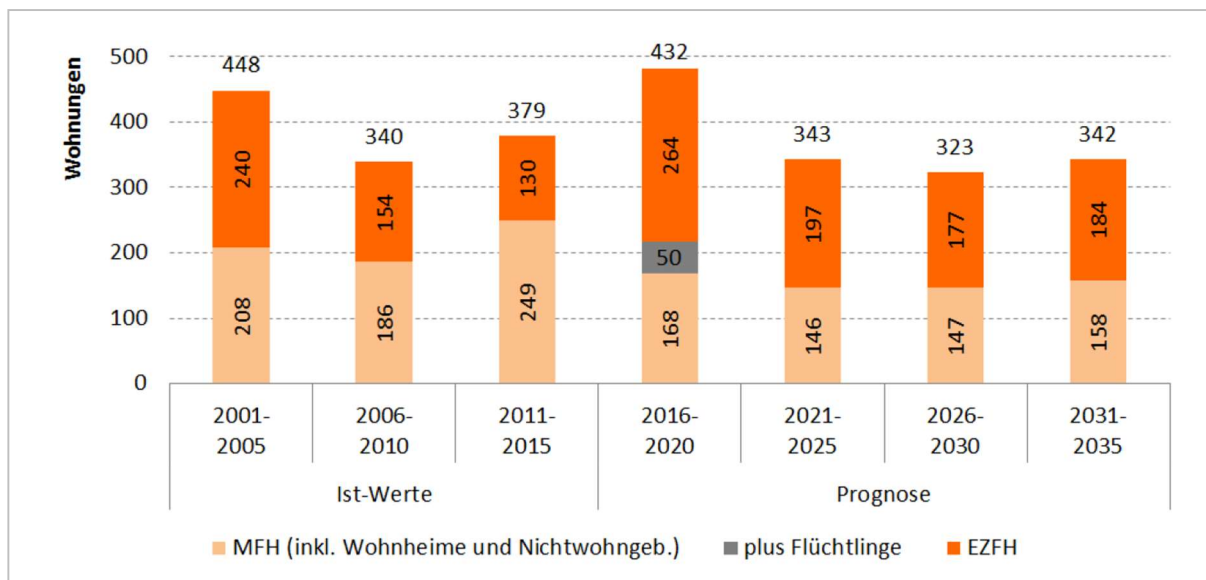
²² empirica (2017: 5ff.)

²³ A.a.O., S. 20

²⁴ A.a.O., S. 22

von 900-1000 geförderten Mietwohnungen bis 2030 ist unter dem fortlaufenden Prozess der gegenwärtigen Abnahme erforderlich.²⁵ Das Angebot öffentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreisbindung ist seit Jahren rückläufig und bestand 2016 aus 1.988 Sozialwohnungen (2003: 3.900, 2007:2.700, 2015: 2.199).²⁶ Die Zahl der suchenden Haushalte beträgt im selben Prognosezeitraum 2017 3.800 Personen.

Abb. 18: Wohnungsneubaubedarfsprognose Stadt Gütersloh (obere Variante, Wohnungen pro Jahr)



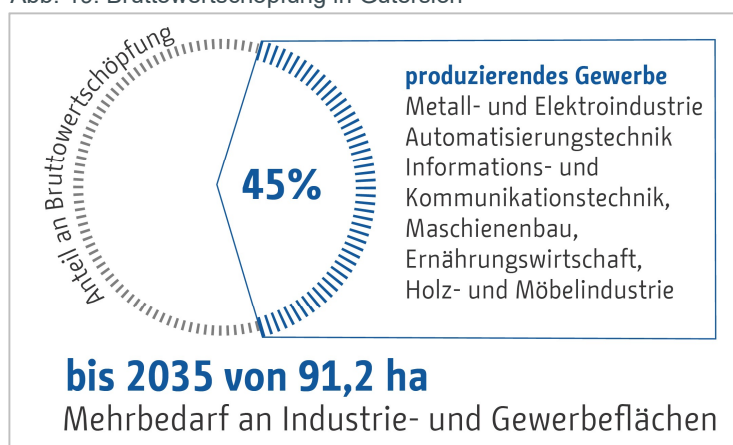
Quelle: empirica (2017: 22)

2.4 Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt

Der Wirtschafts- und Produktionsstandort Kreis Gütersloh ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands mit einer dynamischen Entwicklung.²⁷ Die Unternehmensstruktur ist geprägt durch inhabergeführte, mittelständische Unternehmen. Eine wichtige Funktion für die Stadt Gütersloh übernehmen die Firmenzentralen des Medienkonzerns Bertelsmann sowie des Haushaltsgeräte-Herstellers Miele. Die beiden Unternehmen zählen zu den größten privaten Arbeitgebern in der Region Ostwestfalen-Lippe.²⁸

Neben dem Dienstleistungssektor ist der Kreis Gütersloh zudem ein bedeutender Produktionsstandort, was sich durch den hohen Anteil des produzierenden Gewerbes von 45 % an der gesamten Bruttowertschöpfung zeigt und

Abb. 19: Bruttowertschöpfung in Gütersloh



Quelle: Pro Wirtschaft GT GmbH (2017); CIMA Beratung+Management GmbH (2017); eigene Darstellung

²⁵ A.a.O., S.24

²⁶ Vgl. Neue Westfälische (2017c)

²⁷ CIMA Beratung+Management GmbH (2017: 11)

²⁸ Dr. Lademann & Partner (2017: 21)

damit deutlich über dem Durchschnittswert in NRW und Deutschland liegt. In den Branchen des produzierenden Gewerbes sind insbesondere die Metall- und Elektroindustrie, Automatisierungstechnik, Informations- und Kommunikationstechnik, Maschinenbau, Ernährungswirtschaft, Logistik und Medien, Holz und Möbel von Bedeutung²⁹.

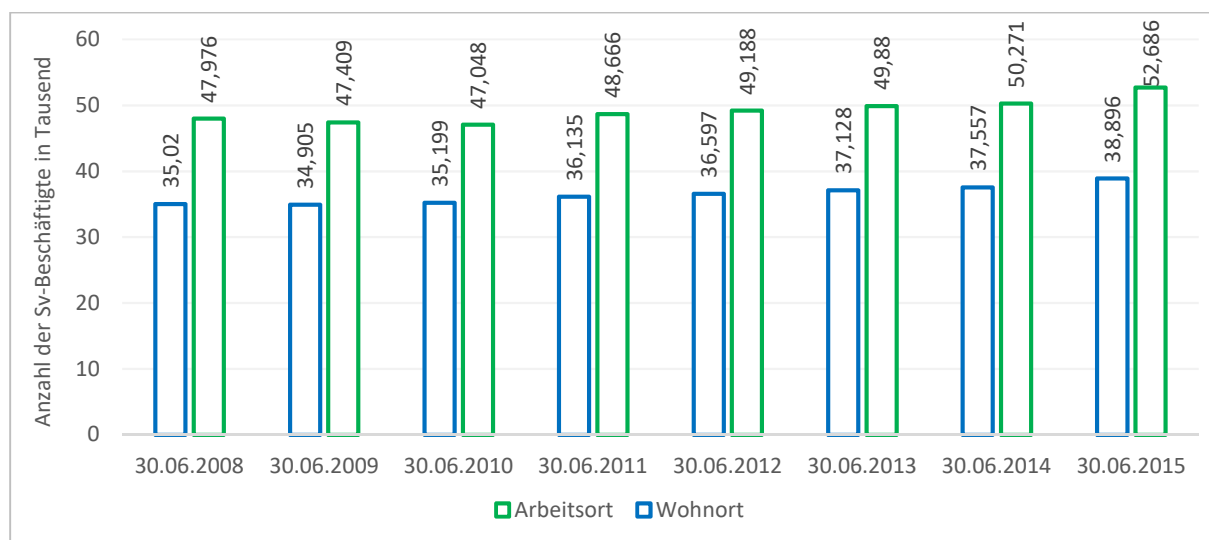
Die Dynamik der Stadt Gütersloh als Wirtschaftsstandort zeigte sich in den letzten Jahren an dem positiven Saldo der Gewerbean- und Abmeldungen im Stadtgebiet. Im Jahr 2016 sind 596 Neugründungen und 707 Abmeldungen zu verzeichnen. Insgesamt hat der Dienstleistungssektor für Gütersloh eine große Bedeutung.

Arbeitsmarkt

Die Stadt Gütersloh ist für den regionalen Arbeitsmarkt von großer Bedeutung als struktureller und räumlicher Ballungsstandort von Arbeitgebern aus dem sekundären und tertiären Wirtschaftssektor.

Seit 2009 verzeichnet die Stadt einen kontinuierlicheren Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Während die Anzahl der SV-Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip im Jahr 2015 bei 38.896 lag, zeigt die Erfassung der SV-Beschäftigten nach dem Arbeitsort ein überdurchschnittliches Wachstum von 5,63 Prozentpunkte innerhalb eines Jahres gegenüber 2014 auf 52.686 Beschäftigte, wie die folgende Abbildung zeigt.

Abb. 20: Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort (2008-2015)



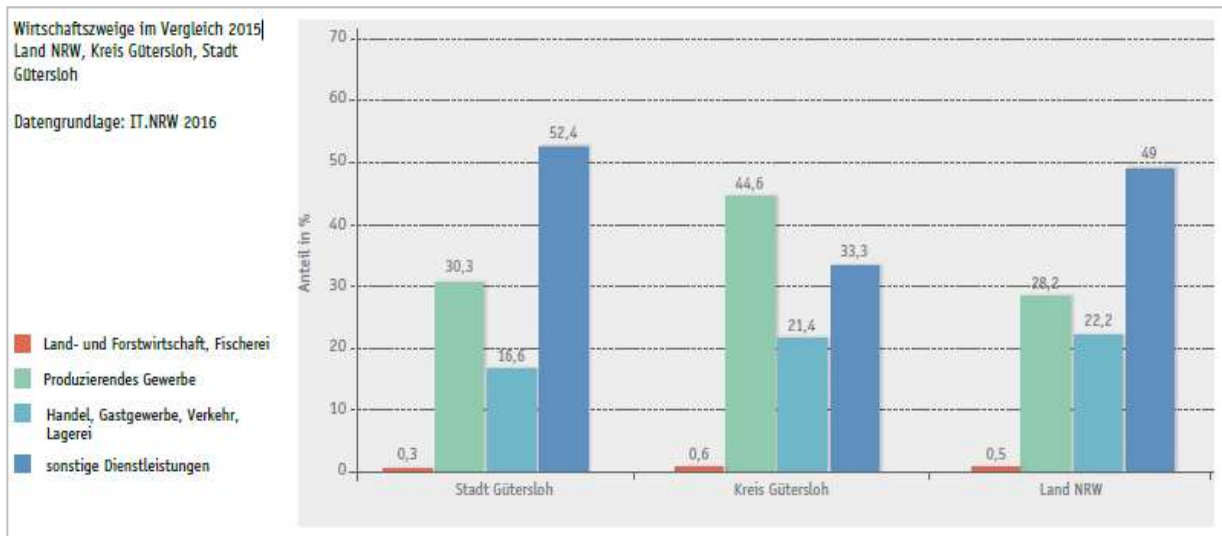
Quelle: IT.NRW (2018)

Die Zahlen zu den Wirtschaftszweigen bestätigen die Bedeutung der Stadt Gütersloh als Dienstleistungsstandort. Der hohe Anteil von 68,9 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Gastgewerbe, Verkehr, Lagerei und Sonstige Dienstleistungen) gegenüber dem Kreis deutet auf eine hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes für Dienstleistungsbetriebe hin. Im verarbeitenden Gewerbe sind 15.444 Beschäftigten im Jahr 2016 in Gütersloh tätig³⁰.

²⁹ CIMA Beratung+Management GmbH (2017: 13)

³⁰ Stadt Gütersloh (2018a)

Abb. 21: Wirtschaftszweige im Vergleich

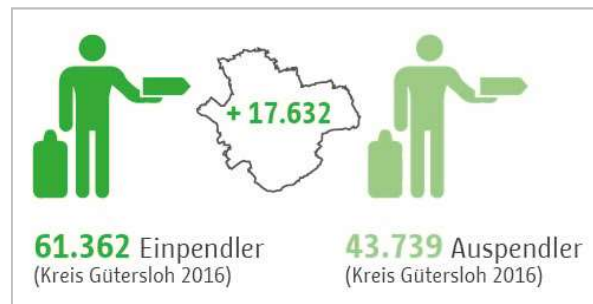


Quelle: IT.NRW (2016)

Der höchste Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in der Metall- und Elektroindustrie (1/5 der Beschäftigten, Ernährung, Gesundheits- und Sozialwesen, Einzelhandel), die stärkste Entwicklung ist im Zeitraum von 2011-16 in den Branchen Ernährung, Gummi/Kunststoff, Einzelhandel sowie sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen zu verzeichnen.

Das Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Gütersloh geht einher mit dem Anstieg der Berufspendlerzahlen im Kreis Gütersloh. Der Kreis Gütersloh weist einen positiven Pendlersaldo von 17.623 Pendelnden in OWL, das ist ein Zuwachs um 58 % gegenüber 11.139 Pendelnden im Jahr 2008. Zwei Drittel der Berufseinpender sind dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.³¹ Lediglich die Stadt Bielefeld verzeichnet einen höheren Pendlersaldo im umliegenden Kreis.

Abb. 22: Pendlersaldo Kreis Gütersloh

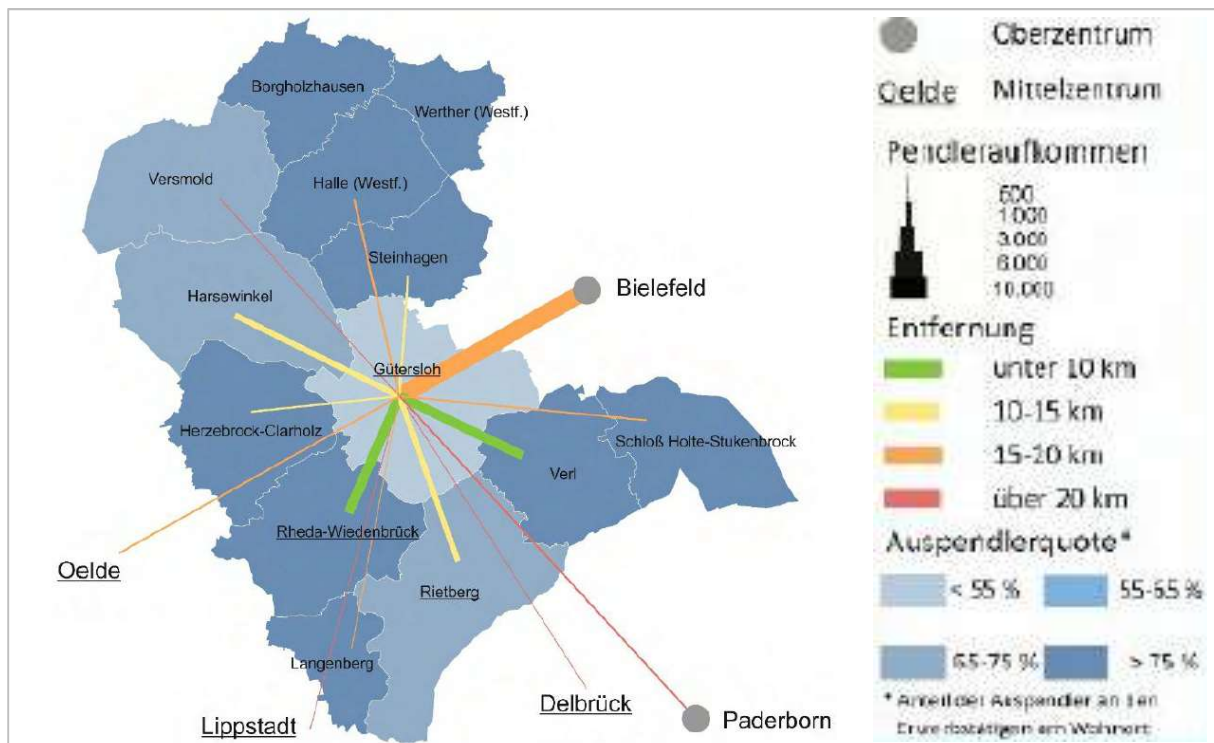


Quelle: Pro Wirtschaft GT GmbH (2017: 52); eigene Darstellung

Zwischen Bielefeld und der Stadt Gütersloh besteht ein großes Pendleraufkommen von ca. 10.000 Menschen.

³¹ DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016: 25) / Landesdatenbank NRW (2015)

Abb. 23: Pendlerströme und -verflechtungen in der Stadt Gütersloh



Quelle: Planersocietät (2017: 23)

Gewerbeflächenentwicklung

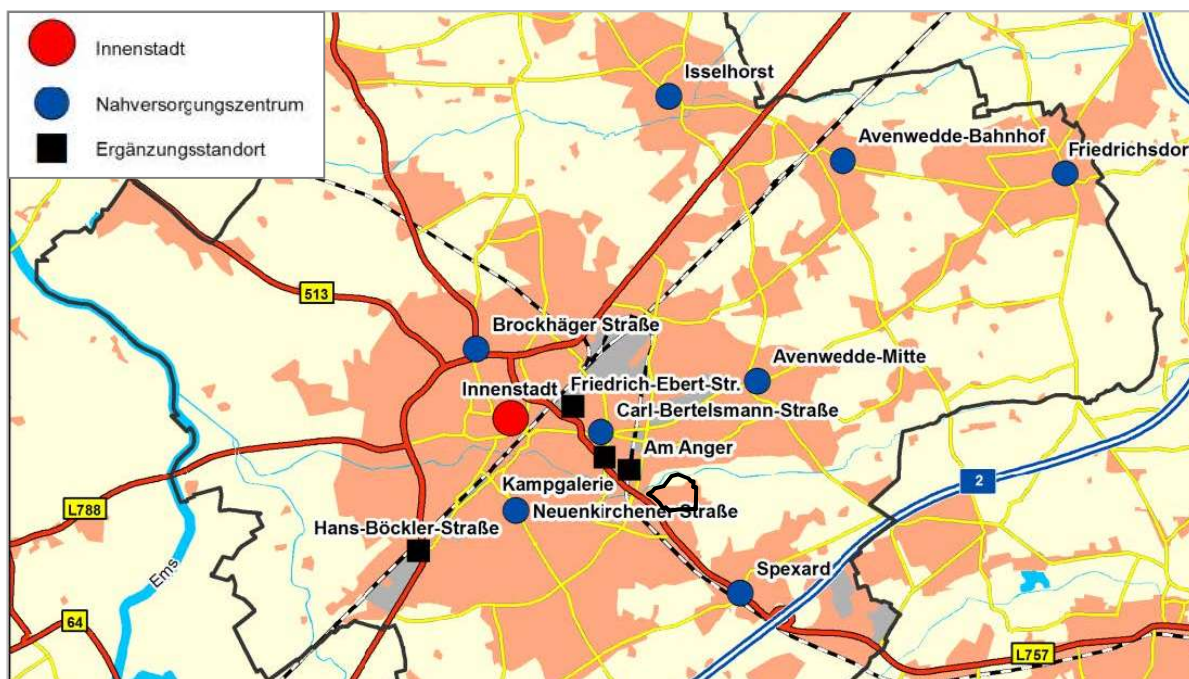
Die Gewerbefächensituation in Gütersloh ist aufgrund der geringen Flächenreserven sehr angespannt. Laut des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes der Stadt Gütersloh (2017) umfassen die gewerblichen Flächen insgesamt 719,65 ha, von denen bereits 638,74 ha genutzt werden. Der berechnete Mehrbedarf an neu auszuweisenden Flächen beträgt 91,2 ha. Geplant ist die Entwicklung eines 100 ha großen interkommunalen Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes Gütersloh.

Einzelhandel

Gütersloh übernimmt auf Ebene der Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums und hat damit eine regionale Versorgungsfunktion mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten.

Im Stadtgebiet Gütersloh gibt es 13 Einzelhandelsschwerpunkte, die nach dem Zentrenkonzept 2017 in einen zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), acht Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevantem Angebot, welches vorrangig der Grundversorgung in den Stadtteilen dienen soll sowie vier Ergänzungsstandorte, die zumeist durch großflächigen Einzelhandel geprägt sind.

Abb. 24: Einzelhandelsschwerpunkte im Gütersloher Stadtgebiet



Quelle: Dr. Lademann & Partner (2017: 81)

Quantitativ verfügt die Stadt Gütersloh über eine durchschnittliche Versorgung im nahversorgungsrelevanten Sortiment. Räumliche Versorgungslücken und ein überproportionaler Anteil (~75 %) an Warenhäusern mit vollsortimentierten Lebensmittelangeboten (> 400m²) führen jedoch zu einem qualitativen und strukturellen Defizit des Lebensmitteleinzelhandels in Gütersloh³².

Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt für Gütersloh bei 103,8. Damit bewegt sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt knapp oberhalb des Niveaus des Kreises Gütersloh (99,9), sowie über dem Landesdurchschnitt von NRW (99,7).³³

Die Kaufkraftindizes in der Stadt und im Kreis Gütersloh liegen außerdem mit 102,6 und 101,3 leicht über dem nationalen Durchschnittsnormwert 100 und über dem Durchschnittswert im Land Nordrhein-Westfalen. Somit herrscht in der Region ein durchschnittliches Kaufkraftniveau.

Tab. 4: Kaufkraftindex 2014

Stadt Gütersloh	Kreis Gütersloh	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
102,6	101,3	100,1	100

Quelle: Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn (2017: 20)

³² Dr. Lademann & Partner (2017: 53)

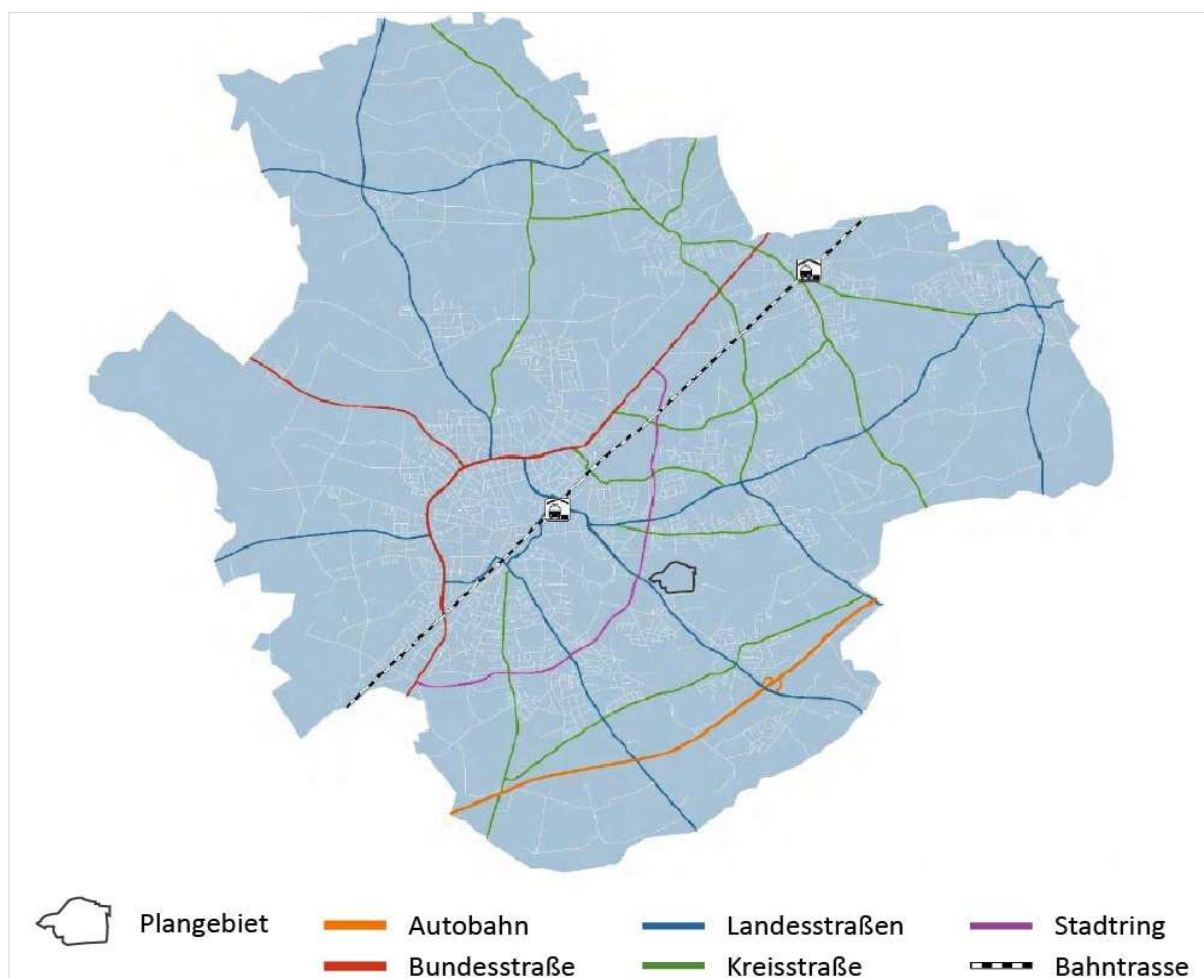
³³ A.a.O., S. 25

Die Kaufkraft je Haushalt im Kreis Gütersloh mit dem Indexwert von 112 Punkten liegt deutlich über dem OWL-Durchschnitt von 101 Punkten und dem Landesdurchschnitt von 100 Punkten (Stadt Gütersloh: 105-110).³⁴

2.5 Mobilität und Straßenraum

Im Süden des Stadtgebiets verläuft die Bundesautobahn A2, die das Ruhrgebiet mit Berlin verbindet und die West-Ost Achse im Verkehrsraum Deutschlands darstellt. Eine Anschlussstelle an die Autobahn besitzt die Stadt mit der Verler Straße, die auch am Gebiet der Mansergh Barracks vorbeiführt. Weiterhin tangiert die Bundesstraße 61, die von Bremen nach Ostwestfalen führt, nördlich die Innenstadt und übernimmt die Funktion eines Stadtrings.³⁵

Abb. 25: Anbindung an den Straßen- und Schienenverkehr Stadt Gütersloh



Quelle: Planersocietät (2017: 47)

Die Eisenbahnstrecke Hamm-Minden durchquert das Stadtgebiet und ermöglicht eine schnelle Anbindung ins Ruhrgebiet, nach Hannover und Berlin. Neben dem Hauptbahnhof Gütersloh, gibt es den nördlich gelegenen Bahnhof Isselhorst-Avenwedde, der nur für den schienengebundenen Nahverkehr

³⁴ Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn (2017: 20)

³⁵ Vgl. Open Street Maps (2017)

(SPNV) genutzt wird.³⁶ Vom Hauptbahnhof besteht zweimal täglich eine ICE-, stündlich eine IC-Anbindung zwischen Berlin und dem Ruhrgebiet. Im Regionalverkehr ist die Stadt Haltepunkt des RE 6 (Köln-Minden), der RB 67 (Münster-Bielefeld) und RB 69 (Münster-Bielefeld).³⁷ Weiterhin verläuft von Nordwest nach Südost die eingleisige Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE), welche derzeit ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Eine Reaktivierung für den ÖPNV und SPNV wird derzeit geprüft.³⁸

Die nächstgelegenen Flughäfen sind in 45 km der Flughafen Paderborn/Lippstadt und in 50 km der internationale Flughafen Münster/Osnabrück.

Motorisierter Individualverkehr

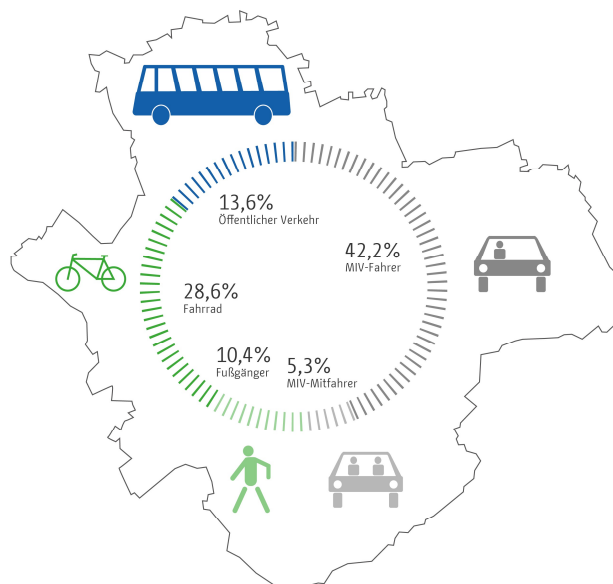
Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die Anbindung an das überregionale Straßen- und Verkehrsnetz sowie an die Gütersloher Innenstadt durch ein radiales Straßennetz gut ausgebaut. Der Stadtring sichert eine leistungsfähige Umfahrung des Durchgangsverkehres abseits der Kernstadt. Lediglich die straßengebundene Anbindung in südlicher Richtung über die Verler Straße und Neuenkirchener Straße ist unzureichend, sodass es zu den berufsbedingten Hauptverkehrszeiten zu Überlastungen kommt.³⁹

Das Stellplatzangebot für den ruhenden Verkehr wird als großzügig bewertet.⁴⁰

Modal Split

Die aktuellsten Zahlen zur Verkehrsmittelwahl (Modal Split), die für Gütersloh vorliegen, stammen aus einer vom VVOWL durchgeführten Befragung zum Mobilitätsverhalten aus dem Jahr 2014⁴¹. Ungefähr 47,5 % der Verkehrswege werden in der Stadt Gütersloh mit dem Auto oder dem Motorrad zurückgelegt. Der Anteil der Wege, die zu Fuß, mit dem Rad und dem öffentlichen Personennahverkehr (Umweltverbund) zurückgelegt werden, liegen mit 52 % über dem Wert des Kreises Gütersloh. Die Befragung zeigt, dass der Anteil des Radverkehrs mit 28,6 % am Modal Split gegenüber vergleichbaren Kommunen in Deutschland einen höheren Wert hat. Lediglich 13,6 % der Wege werden mit dem öffent-

Abb. 26: Modal Split im der Stadt Gütersloh im Vergleich (nach Anzahl der Verkehrswege)



Quelle: Planersocietät (2017: 24); eigene Darstellung

³⁶ Planersocietät (2017: 20)

³⁷ DB Vertrieb GmbH (2017)

³⁸ Planersocietät (2017: 45)

³⁹ Planersocietät (2017:47)

⁴⁰ A.a.O., S. 48

⁴¹ A.a.O., S. 24

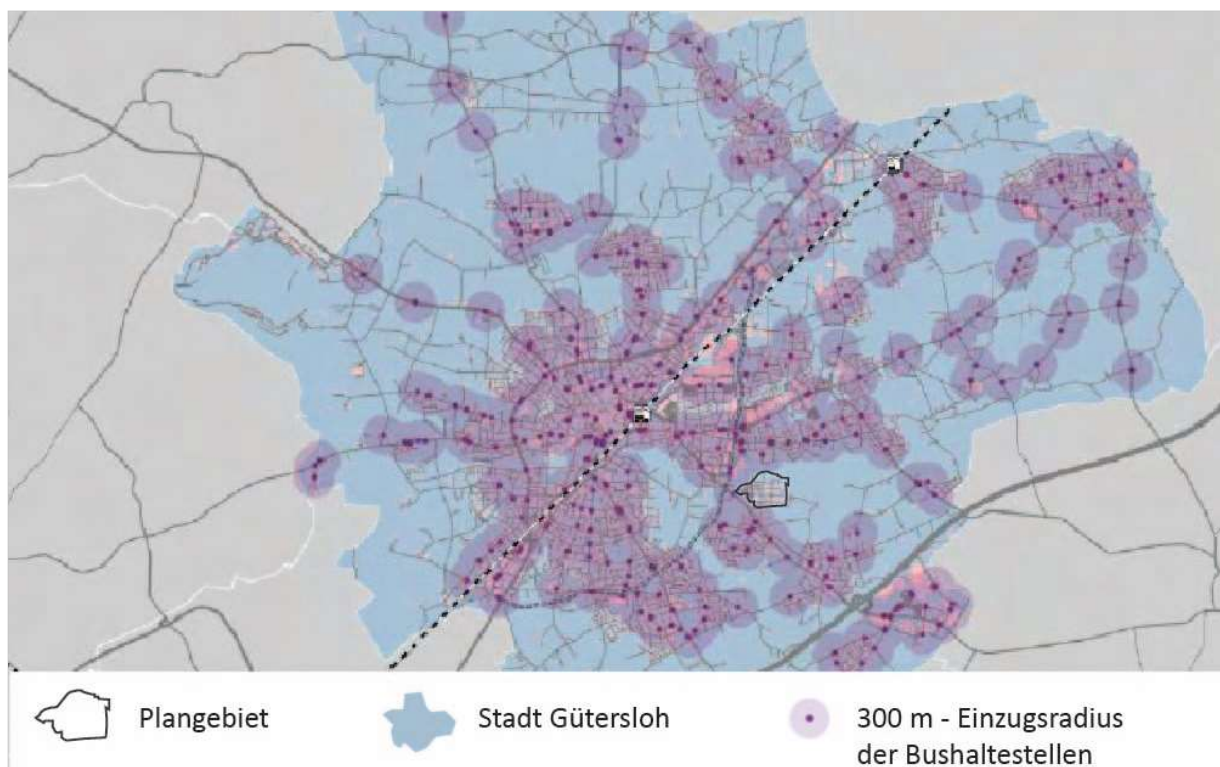
lichen Personennahverkehr (ÖPNV) zurückgelegt. Der Anteil des Fußverkehrs liegt mit 10,4 % deutlich unter dem Anteil im Kreis Gütersloh (21,4 %) und dem bundesweiten Durchschnitt (25 %). Befragungen zur Nahmobilität im Kreis Gütersloh ergaben, dass selbst Entfernungen von weniger als einen Kilometer zu 42 % mit dem PKW und nur 16 % der Wege bis zu 1 km zu Fuß zurückgelegt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV umfasst den städtischen Busverkehr und den SPNV im Stadtgebiet Gütersloh. 2015 wurde mit dem Stadtbuskonzept⁴² das radiale Liniensystem erneuert, um den Busverkehr als attraktive Alternative zum Auto auszubauen. Den zentralen Umsteige- und Verknüpfungspunkt bildet der zentrale Omnibusbahnhof in der Innenstadt mit Anknüpfung an den SPNV zum Bahnhof Isselhorst-Avenwedde, dem Regionalverkehr und öffentlichen Fernverkehr.

Elf Stadtbuslinien verkehren werktags in einem 30-Minuten-Takt. Ab 20 Uhr wird ein Bedarfsverkehr angeboten. Bei einem Zielwert von 300 Meter Entfernung zur nächsten Bushaltestelle wird ein Großteil der besiedelten Stadtfläche durch den ÖPNV abgedeckt.

Abb. 27: Einzugsradius der Bushaltestellen



Quelle: Planersocietät (2017: 39)

⁴² A.a.O., S.37 ff.

Radverkehrsinfrastruktur

Fahrradwege bestehen in der Stadt Gütersloh und insbesondere im Kreis Gütersloh im Zusammenhang mit touristischer Infrastruktur. Diese ist in einem guten baulichen Zustand, das Radwegenetz ist weitläufig.⁴³ So bestehen Radwegeverbindungen zum Beispiel nach Isselhorst, Blankenhagen, Pavenstädt und nach Sundern.⁴⁴ Im Alltagsverkehr und auf städtischen Radwegen besteht allerdings ein Verbesserungs- und Ausbaubedarf. So fehlen bisher wichtige Verbindungen, Barrieren sind noch nicht beseitigt und die bauliche Qualität besitzt Mängel. Infrastrukturelle Mängel bei Abstellmöglichkeiten und Aufbewahrungsmöglichkeiten bestehen vor allem im Bereich des Hauptbahnhofes. Dort befindet sich zwar eine Radstation mit über 250 Stellplätzen, jedoch wird der Zustand und die Nutzung als „nicht optimal“ angesehen.⁴⁵

Fußverkehr

Im teilweise verkehrsbefreiten Innenstadtbereich, in dem sich auch wichtige Ziele wie Schulen, Stadthalle oder Theater befinden, besitzt der Fußverkehr „eine hohe Relevanz“.⁴⁶ Fußwegeverbindungen bestehen ebenfalls innerhalb des Rings, Querungshilfen wie Zebrastreifen und Fußgängerüber- und Unterführungen erleichtern dabei den Weg. Mängel (auch gestalterisch) sind insbesondere im Bereich des Hauptbahnhofs und an den Überquerungen der B61 festzustellen.⁴⁷

Eine Besonderheit in der städtischen Struktur sind die sogenannten „Pättkes“, die historische Wegebeziehungen und Abkürzungen im Altstadtkern der Stadt Gütersloh darstellen. Diese durchziehen die Innenstadt ergänzend zu den Fußgängerwegen- und Zonen und bieten ein großes Entwicklungspotenzial.⁴⁸

Sonstige Verkehrsangebote

In der Stadt wird seit 2015 Car-Sharing durch Ford Car Sharing angeboten, hierfür stehen aktuell vier Kleinfahrzeuge an verschiedenen Standorten (Stadtzentrum, Hauptbahnhof und Zentrale Akademie für Berufe im Gesundheitswesen) zur Verfügung.⁴⁹

Bike-Sharing Angebote werden durch die Firma nextbike in Gütersloh angeboten. Ebenfalls befinden sich sechs in der Stadt. Drei davon im Zentrum, eine am Hauptbahnhof und jeweils eine an der Bertelsmann Stiftung und an der Sparkasse Avenwedde.⁵⁰

Verkehrsbedingte Lärmbelastung

Für die Hauptverkehrsstraßen in Gütersloh liegt eine Bewertung für die verkehrsbedingte Lärmbelastung aus dem Jahr 2015 vor. Die Nahbereiche der Autobahn, Stadtring und die Verler Straße werden

⁴³ Planersocietät (2017: 33 ff.)

⁴⁴ Umweltdaten Gütersloh (2015d)

⁴⁵ Planersocietät (2017: 36)

⁴⁶ A.a.O., S.26 ff.

⁴⁷ A.a.O., S.29 ff.

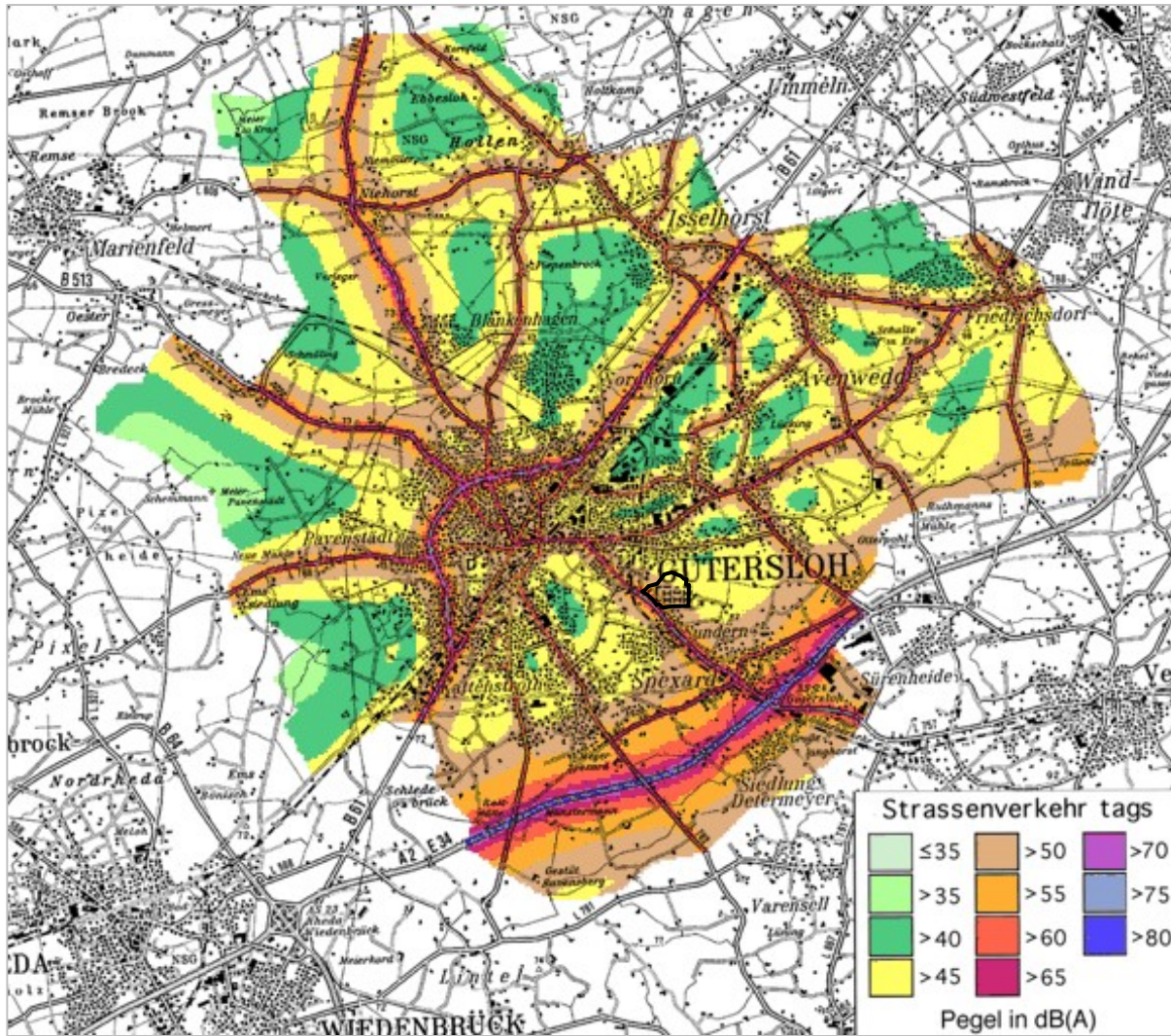
⁴⁸ A.a.O., S. 27

⁴⁹ Ford-Carsharing (2017)

⁵⁰ nextbike GmbH (2017)

durch den Lärm deutlich entwertet, da dort tagsüber Pegel von über 80 dB(A) erreicht werden. Der Schienenverkehrslärm ist in etwa 40 % des engeren Stadtgebiets bemerkbar. Während der Straßenverkehrslärm nachts signifikant abnimmt, wird der Schienenverkehrslärm nicht im selben Maße abgeschwächt.

Abb. 28: Straßenlärmkarte in Gütersloh



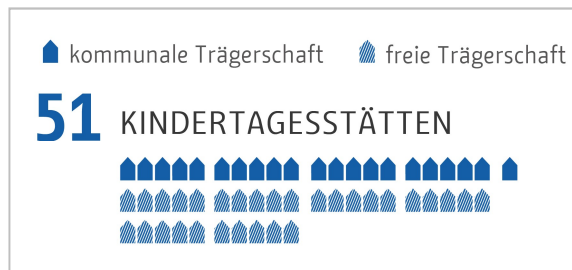
Quelle: Geoportal. NRW (2018)

2.6 Soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur

Kindertagesstätten

Insgesamt gibt es in der Stadt Gütersloh 51 Kindertageseinrichtungen. Davon sind 21 in kommunaler Trägerschaft, 16 in kirchlicher Trägerschaft, 11 in freier Trägerschaft und 3 durch Elterninitiativen betrieben.⁵¹ Diese Angebote werden durch Einrichtungen der Kindertagespflege ergänzt, die insbesondere den Bedarfen der Altersgruppe unter 3 Jahren zuzuordnen sind.⁵²

Abb. 29: Kindertagesstätten in Gütersloh



Quelle: Landesdatenbank NRW (2016b); eigene Darstellung

Im Jahr 2016 standen 3.312 genehmigte Plätze in Tageseinrichtungen für Kinder zwischen 0-10 Jahren zur Verfügung. Gesamtstädtisch war die Versorgungsquote durch die Kindertageseinrichtungen bei 35,9 %.⁵³

Der bundesweit festgelegte Durchschnitt der Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahren liegt bei 35 %, im Land Nordrhein-Westfalen bei 32 %. Die Stadt Gütersloh selbst hat sich einen Richtwert von einer Versorgungsrate von 39 % zukünftig vorgenommen.⁵⁴ Die tatsächliche Quote liegt noch darunter.

Tab. 5: Auslastung der Kindertagesstätten und Kinderpflegeeinrichtungen der 0- unter 3-Jährigen in Gütersloh

Kindergartenjahr	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
Anzahl der Betreuungsplätze 0 bis unter 3 Jahre	619	718	878	896
Anzahl der Einwohner 0 bis unter 3 Jahren	2.480	2.575	2.673	2.726
Versorgungsquote (in %)	25,0	27,9	32,8	32,9

Quelle: gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 10)

Aufgrund der demografischen Entwicklung Güterslohs ist von einem weiteren Ausbau der Betreuungsplätze auszugehen. Bereits 2016 haben die Gemeindeprüfanstalt NRW in ihrem Bericht festgehalten, dass mindestens vier neue Kindertagesstätten in freier Trägerschaft und weitere Gruppen in bestehenden Kitas benötigt werden, um die verstärkte Nachfrage zu decken.⁵⁵ Über das Portal „Little Bird“ werden gesamtstädtisch die verfügbaren Plätze je nach Standortpriorität und Kapazitäten verteilt.

Der Jugendhilfeausschuss der Stadt Gütersloh hat zur Versorgungslage ebenfalls dargelegt, dass die realen Geburtenzahlen für das Kindergartenjahr 2016/2017 über den erwarteten Zahlen lagen. Daraus resultierend werden Versorgungengpässe bei den unter 3-Jährigen entstehen bzw. die von der Stadt Gütersloh erwarteten Deckungsquoten nicht erreicht. Auch im Bereich der über 3-Jährigen kommt es zu einer Unterdeckung, d.h. es gibt mehr Kinder, die einen Platz benötigen, als vorhandene Plätze. Die Tendenz dieser Entwicklung ist steigend, da die Geburtenzahlen kontinuierlich hoch sind.

⁵¹ gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 50)

⁵² A.a.O., S. 17.

⁵³ Landesdatenbank NRW (2016b), eigene Berechnungen

⁵⁴ gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 10)

⁵⁵ A.a.O., S. 13

Die Entwicklung hat sich den neuen Zahlen anzupassen. Derzeit werden neue Einrichtungen und zusätzlichen Gruppen geplant.⁵⁶

Für den Sozialraum Spexard und Sundern, in welchen die Mansergh Barracks verortet sind, wird demnach der Fehlbedarf durch die Realisierung von zwei Tageseinrichtungen für über 3-Jährige auf 47 Plätze reduziert. Weiterhin wird zur restlichen Bedarfsdeckung eine zusätzliche Gruppe empfohlen.⁵⁷

Schul- und Weiterbildungseinrichtungen

Die Stadt Gütersloh verfügt über insgesamt 28 kommunale Schulen: 17 Grundschulen, zwei Hauptschulen, drei Realschulen, ein Gymnasium, zwei Gesamtschulen, drei Förderschulen. Weiterhin befinden sich zwei Förderschulen in der Trägerschaft des Kreises Gütersloh, eine Werkstufenschule, vier Berufskollegs, eine Freie Waldorfschule in freier Trägerschaft, sowie ein Gymnasium in der Trägerschaft eines Kuratoriums in Gütersloh. Des Weiteren hat sich ein Nebenstandort der Fachhochschule Bielefeld in Gütersloh niedergelassen.⁵⁸

Klassen für den gemeinsamen Unterricht und integrative Lerngruppen für Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Unterstützungsbedarf sind an nahezu allen allgemeinen Schulen eingerichtet.⁵⁹

Abb. 30: Schulen in Gütersloh



Quelle: gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016); eigene Darstellung

Auslastung der Schulstandorte

Die Belegung der Klassen der Grundschulen in Gütersloh schwankt zwischen 70-110 %, wobei die durchschnittliche Auslastung der Klassen aller Grundschulen bei knapp 92 % liegt. Es wird deutlich, dass einige Schulen weit unter ihren Kapazitäten liegen, wogegen andere Schulen bereits die Höchstanzahl an Schülern pro Klasse überschritten haben. Besonders die Grundschule in Sundern fällt stark unter den Durchschnittswert mit 70 % Auslastung. Ebenso gibt es vereinzelt freie Kapazitäten in der Nutzung aller verfügbaren Klassenräume in den Grundschulen. Dabei sollte überprüft werden, in welchem Zustand sich die übrigen ungenutzten Klassenräume befinden und wie bzw. ob diese zukünftig genutzt werden sollen.

⁵⁶ Stadt Gütersloh (2017b: 3)

⁵⁷ A.a.O., S.4

⁵⁸ gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 5ff.)

⁵⁹ Stadt Gütersloh (2017c)

Tab. 6: Angebot und Auslastung der Grundschulen in Gütersloh

Name der Grundschule	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Auslastung Klassen	Anzahl Klassenräume	Auslastung Klassenräume
GS Altstadtschule	211	9	94 %	12	75 %
GS Avenwedde-Bahnhof	160	8	80 %	12	67 %
GS Blankenhagen	147	8	74 %	9	89 %
GS Blücherschule	208	8	104 %	11	73 %
GS Edith-Stein-Schule	160	8	80 %	8	100 %
GS Große Heide	211	10	85 %	10	100 %
GS Heidewald	312	12	104 %	12	100 %
GS Isselhorst	226	10	90 %	12	83 %
GS Josefschule	158	7	90 %	9	78 %
GS Kapellenschule	220	8	110 %	8	100 %
GS Kattenstroth	176	8	88 %	8	100 %
GS Neißeweg	194	8	97 %	8	100 %
GS Nordhorn	301	12	100 %	12	100 %
GS Overberg	200	8	100 %	12	67 %
GS Paul-Gerhardt	242	10	97 %	12	83 %
GS Pavenstädt	290	12	97 %	12	100 %
GS Sundern	140	8	70 %	8	100 %
Gesamt	3.556	154	92 %	175	88 %

Quelle: Stadt Gütersloh (2016); gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 6 f.); eigene Berechnungen

Die Klassenauslastung der Hauptschulen in Gütersloh, wurde mit einem Richtwert von 24 Schülern pro Klasse ermittelt und erreicht Werte bis zu 90 %. Die Klassen der Hauptschule Nord sind dagegen nur zu 80 % ausgelastet. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass 2013 der Beschluss gefasst wurde, dass die Hauptschule Nord aufgrund von zu wenigen Anmeldungen geschlossen wird. Die Frage nach dem weiteren Nutzen, bspw. die Umnutzung zu einer Gesamtschule, ist noch nicht abschließend geklärt.⁶⁰ Die Räumlichkeiten der Hauptschule Ost, die zurzeit nur zur Hälfte ungefähr ausgelastet sind, könnten möglicherweise für die übrigen Schüler der Hauptschule Nord genutzt werden.

⁶⁰ Hauptschule Nord (2018)

Tab. 7: Angebot und Auslastung der Hauptschulen in Gütersloh

Name der Hauptschule	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Auslastung	Anzahl Klassenräume	Auslastung
			Klassen		Klassenräume
Hauptschule Ost	172	8	90 %	14	57 %
Hauptschule Nord	229	12	80 %	16	75 %*
Gesamt	401	20	84 %	30	67 %

Quelle: Stadt Gütersloh (2016); gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 11.); eigene Berechnungen;
*Räume der Hauptschule Nord werden ebenfalls durch die Geschwister-Scholl-Schule genutzt, da sie ein Schulzentrum bilden

Die Auslastung der Klassen der drei Realschulen in Gütersloh wurde mit einem Klassenfrequenzrichtwert von 28 Schülern errechnet. Die Klassen zeigen eine überwiegend starke Belegung auf. Die Realschule Freiherr-vom-Stein ist mit 89 % am geringsten ausgelastet, wobei auch hier mögliche Räumlichkeiten für Klassen zurzeit ungenutzt bleiben.

Tab. 8: Angebot und Auslastung der Realschulen in Gütersloh

Name der Realschule	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Auslastung	Anzahl Klassenräume	Auslastung
			Klassen		Klassenräume
Elly-Heuss-Knapp	539	19	100 %	21	90 %
Geschwister-Scholl	914	34	96 %	35	97 %
Freiherr-Vom-Stein	345	14	89 %	18	78 %
Gesamt	1.798	65	99 %	74	88 %

Quelle: Stadt Gütersloh (2016); gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 10 f.); eigene Berechnungen

Die Auslastung der Sekundarstufe I der Gesamtschulen und Gymnasien wird mit einem Richtwert von 28 Schülern pro Klasse ermittelt, sowie die Sekundarstufe II jeweils mit 19,5 Schülern bearbeitet wird. Die Gesamtschulen und Gymnasien in Gütersloh sind sowohl bezüglich ihrer Klassenbelegung als auch ihrer Räumlichkeiten komplett ausgelastet bzw. bereits überbelegt.

Tab. 9: Angebot und Auslastung der Gesamtschulen in Gütersloh

Name der Gesamtschule	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Auslastung Klassen		Anzahl Klassenräume	Auslastung Klassenräume
			Sek I	Sek II		
			Anne-Frank-Schule	1.301		
Jan. Korczak-Schule	1.317	52	100 %	101 %	52	100 %
Gesamt	2.818	104	99 %	99 %	104	100 %

Quelle: Stadt Gütersloh (2016); gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 14); eigene Berechnungen

Tab. 10: Angebot und Auslastung der Gymnasien in Gütersloh

Name des Gymnasiums	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Auslastung Klassen		Anzahl Klassenräume	Auslastung Klassenräume
			Sek I	Sek II		
Städtisches Gymnasium	1.482	63	96 %	102 %	63	100 %
Ev. Stiftische Gymnasium	999	43	89 %	103 %	n. b.	n. b.
Gesamt	2.481	108	94 %	103 %	64 + n. b.	100 % + n. b.

Quelle: Stadt Gütersloh (2016); gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 13); eigene Berechnungen

Die Ermittlung der Klassenauslastung richtet sich bei Förderschulen nach dem jeweiligen Schwerpunkt der Fördermaßnahmen. Da sowohl die Hermann-Hesse-Schule als auch die Hundertwasser Schule ihren Schwerpunkt auf die emotionale und soziale Entwicklung gelegt haben, wird hier der Richtwert von 13 Schülern pro Klasse beachtet. Die Mosaikschule hat den Förderschwerpunkt geistige Entwicklung, sodass sich der Richtwert auf durchschnittlich 10 Kinder reduziert. Auch bei den Förderschulen ist deutlich zu erkennen, dass sie gut ausgelastet sind bzw. bereits überbelegt sind.

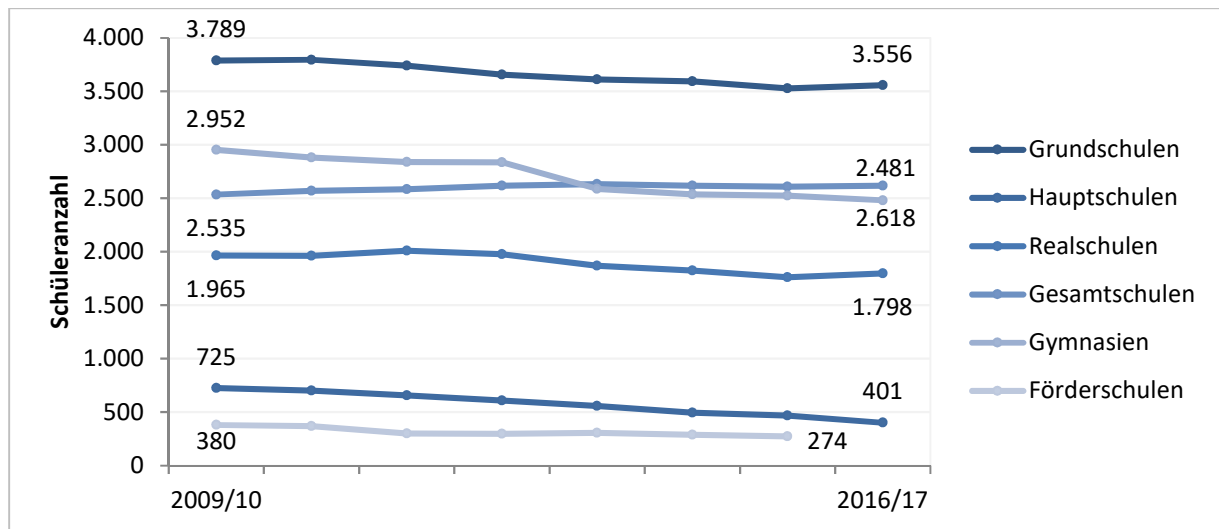
Tab. 11: Angebot und Auslastung der Förderschulen in Gütersloh

Name der Förderschule	Anzahl Schüler	Anzahl Klassen	Auslastung	Anzahl Klassenräume	Auslastung Klassenräume
			Klassen		
Mosaikschule	135	12	110 %	12	100 %
Hermann-Hesse-Schule	83	6	106 %	n. b.	n. b.
Hundertwasser Schule	51	4	98 %	n. b.	n. b.
Gesamt	274	22	104 %		

Quelle: Stadt Gütersloh (2016); eigene Berechnungen

Im Vergleich zum Schuljahr 2009/10 sind alle Schülerzahlen der Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien und Förderschulen stetig gesunken. Besonders auffällig ist der starke Rückgang der Schüleranzahl der Hauptschulen innerhalb von 10 Jahren um knapp 44,7 %. Ebenso weisen die Gymnasien insgesamt einen Schülerrückgang um 16 % auf, wobei die Abnahme um knapp 250 Schüler von Schuljahr 2012/13 zu 2013/14 einen starken Einschnitt darstellt. Diese geht konform mit der Schulabgängeranzahl im gleichen Schuljahr, da es in diesem Jahr wesentlich mehr Schulabgänger gab, als die Jahre zuvor. Lediglich die Schüleranzahl der Gesamtschulen ist insgesamt um 3,3 % gestiegen.

Abb. 31: Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Gütersloh



Quelle: gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 8); eigene Darstellung

Auch wenn die Anzahl der Grundschüler in den letzten Jahren stetig gesunken ist, ist bereits 2016/17 wieder ein Anstieg zu bemerken. Es wird für das Jahr 2021/22 eine ungefähre Anzahl von 4.030 Schülern prognostiziert, damit würde die Schülerschaft im Vergleich zum Jahr 2015/16 gesamtstädtisch um 14 % zunehmen.

Bei einem Klassenfrequenzrichtwert von 22,5 Schülern muss die Stadt Gütersloh dann rund 180 Klassen bilden. Dies sind 27 Klassen mehr als im Schuljahr 2015/2016.

Insbesondere die ganztägige Betreuung der Schüler nahm in den letzten 5 Jahren stark zu. Waren es im Jahr 2010/11 noch 32 % der Kinder, die an der Offenen Ganztagsbetreuung teilnahmen, waren es 2015/16 schon 54 % der Schüler. Unter der Annahme, dass die OGS-Betreuungsquote weiterhin stark ansteigt, so kann im Schuljahr 2021/2022 mit einer Quote von 80 Prozent gerechnet werden. Wodurch deutlich wird, dass der Bedarf zukünftig gedeckt werden muss, gerade auch in Bezug auf die wachsende Grundschüleranzahl in Gesamtgütersloh.⁶¹

Entwicklung der Schulabgänger und -absolventen

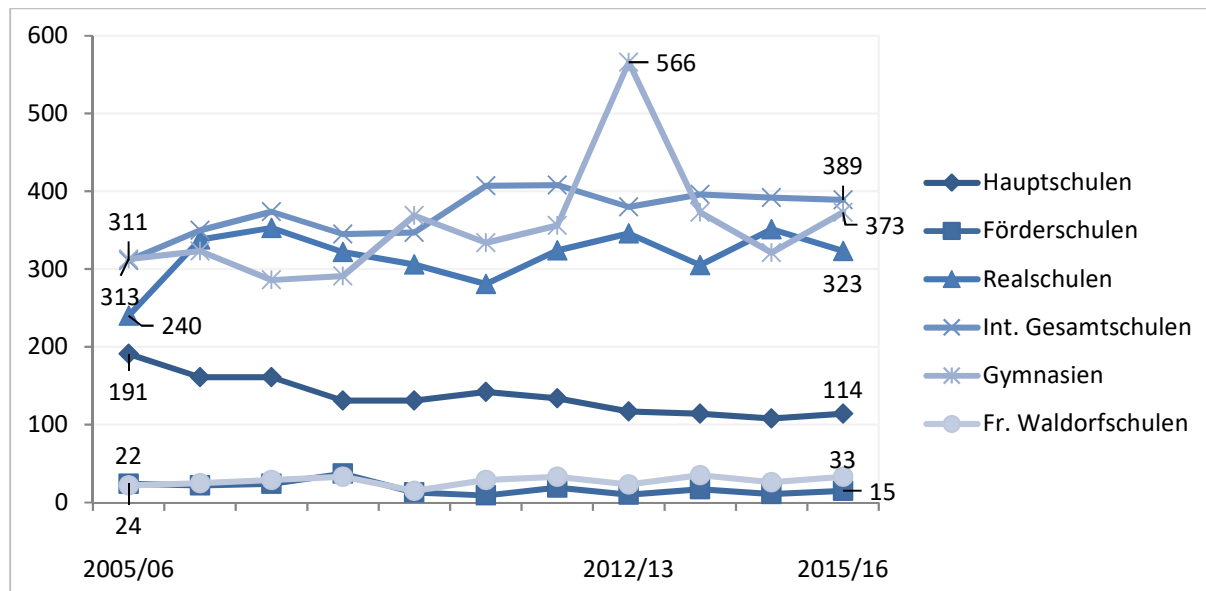
Die Quote der Schulabgänger ohne einen Abschluss in der Sekundarstufe I ist in den letzten 10 Jahren leicht von 0,06 % auf 0,07 % gestiegen. Im Verlauf ist keine Tendenz abzulesen, da die Quote sich stets zwischen 0,04-0,08 % befand und von Jahr zu Jahr schwankt. Allerdings ist sowohl bei den Hauptschulen, als auch bei den Förderschulen ein starker Anstieg zu verzeichnen. Beide Quoten haben sich fast verdoppelt im Vergleich zum Jahr 2005/06.

Äquivalent dazu verzeichnen die Hauptschulen und Förderschulen seit 2005/06 einen Rückgang der erfolgreichen Absolventen um knapp 40 %. Die Absolventenanzahl der Realschulen, Integrierten Ge-

⁶¹ gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 8)

samtschulen, Gymnasien und Freie Waldorfschulen sind in den letzten 10 Jahren dagegen angestiegen, obwohl die Schülerzahlen an sich gesunken sind. Besonders die Realschulen konnten mit einem Anstieg der Absolventen um 35 % auffallen.⁶²

Abb. 32: Entwicklung der Schulabsolventen an Gütersloher Schulen



Quelle: Landesdatenbank NRW (2016a), eigene Darstellung

Hochschulen in Gütersloh

Die Fachhochschule Bielefeld bietet am Standort Gütersloh vier Studiengänge (ab WS18/19 ein weiterer Studiengang) an, sowie drei Studiengänge berufsbegleitend. Dabei kooperiert die Fachhochschule mit über 100 Unternehmen aus der Wirtschaft, um die Studiengänge praxisintegriert zu gestalten.⁶³

Die FOM Hochschule für Ökonomie & Management bietet für Berufstätige zwei Studiengänge mit einem Bachelor-Abschluss im Bereich der Wirtschaft an.⁶⁴

Weiterhin gibt es vier Berufskollegs in Gütersloh, von denen zwei zu den Unternehmen wie Bertelsmann und Kolpingwerk gehören und die anderen beiden vom Kreis geführt werden.⁶⁵

Weiterbildungseinrichtungen

In Gütersloh sind zahlreiche Weiterbildungseinrichtungen vorhanden. Neben der Stadtbibliothek, die jeder Altersgruppe entsprechende Angebote zur Verfügung stellt, gibt es Abendschulen und Sprachschulen. Folgend sind nur einige Einrichtungen/ Institutionen sowie Angebote beispielhaft aufgelistet: ASH Arbeitslosenselbsthilfe Gütersloh e.V., bfw-Unternehmen für Bildung Gütersloh, DAA Deutsche Angestellten-Akademie, Erlebniswochen mit der VHS, FOM Hochschule für Ökonomie & Management, inlingua Sprachschule, Kompetenzzentrum Technik - Diversity - Chancengleichheit e.V. Bielefeld,

⁶² Landesdatenbank NRW (2016a)

⁶³ Stadt Gütersloh (2018d)

⁶⁴ FOM Hochschule (2018)

⁶⁵ Stadt Gütersloh (2018d)

Kunst- und Sprachschule Kamaeleon, Pölter, Plörre und Pinöckel - Sprachkurs in Ostwestfälisch sowie die VHS-Kampagne „Sprachen lernen“.

Einrichtungen / Freizeitanlagen/ Vereine und kulturelle Einrichtungen

In Gütersloh gibt es elf Einrichtungen der Offenen Jugendarbeit, darunter befinden sich Jugendtreffs, Jugendzentren und Bürgerzentren.⁶⁶ Die Mobile Jugendarbeit bietet verschiedene Jugendangebote wie Nachtsport und Hip-Hop-Tanz überall in der Stadt verteilt an.⁶⁷

Gütersloh verfügt über ein umfangreiches Freizeitangebot, u.a. mit zwei Hallenbädern (u.a. „Die Welle“), zwei Freibädern, einen Golfplatz sowie einen Kletterpark.⁶⁸ In der Stadt sind drei Kinos sowie regional ausstrahlende Angebote wie sechs Museen und ein Theater sowie weitere Besonderheiten vorhanden.⁶⁹

In der gesamten Stadt gibt es 92 Sportvereine mit unterschiedlichsten Ausrichtungen und Angeboten.⁷⁰

Senioreneinrichtungen

Das Angebot an Einrichtungen für Senioren ist in der Stadt Gütersloh sehr umfangreich und vielfältig. Es reicht von ambulanten Pflegediensten, über Informations- und Beratungsstellen bis zu zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten.

Tab. 12: Senioreneinrichtungen in der Stadt Gütersloh

Art	Anzahl	Art	Anzahl
Ambulante Pflegedienste	23	Kurzzeitpflegeeinrichtungen	7
Angeb. f. Demenzerkrankung	6	Mahlzeitendienst	3
Barrierefreie Wohnungen	16	Nachmittagsbetreuung	1
Beratungsstellen	4	Nachtwache	1
Besuchs-, Betreuungs- und Begleitdienste	2	Senioreninformationsdienste	4
Betreutes Wohnen	10	Sonstiges	15
Fahrdienste	2	Sportangebote	107
Freizeitangebote für Senioren	128	Tagespflegeeinrichtung	6
Hausgemeinschaften	9	Vereine für Wohnen im Alter	2
Hausnotrufdienste	3	Vollstationäre Pflegeeinrichtungen	9
Hauswirtschaftliche Hilfen	3	Wohnberatung	1

Quelle: Geoportal Gütersloh (2017)

⁶⁶ Stadt Gütersloh (2018b)

⁶⁷ Stadt Gütersloh (2018c)

⁶⁸ Stadt Gütersloh (2018f)

⁶⁹ Geoportal Gütersloh (2017)

⁷⁰ Stadt Gütersloh (2018e)

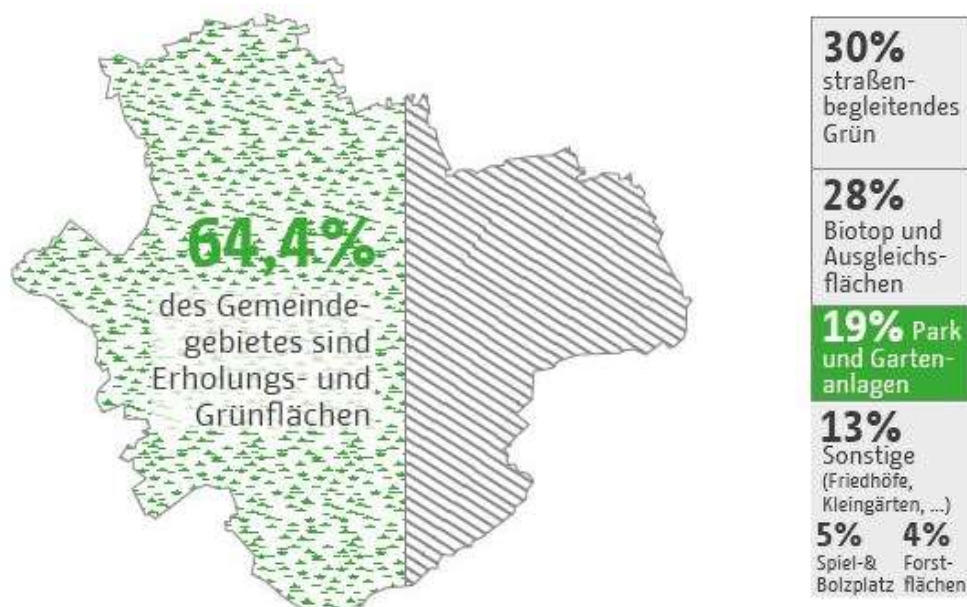
Medizinische Versorgung und Betreuung

In der Gesamtheit ist Gütersloh mit zahlreichen medizinischen Einrichtungen versorgt. Dabei sind insbesondere zahlreiche Zahnärzte, sowie Praxen für Akupunktur und Homöopathie in Gütersloh angesiedelt. Der Großteil der Einrichtungen befindet sich in der Innenstadt, wobei die Randbezirke eher weniger Standorte aufweisen.

2.7 Öffentlicher Grün- und Freiraum

In Gütersloh stehen 72 km² an Erholungs- und Grünfläche mit knapp 40.000 Stadtbäumen zur Verfügung. Diese sind unterteilt in straßenbegleitendes Grün, Biotope und Ausgleichsflächen, Park- und Gartenanlagen, Spiel- und Bolzplätze, Forstflächen und sonstige Flächen wie bspw. Friedhöfe und Kleingärten. Darin wiederum sind landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Wasserflächen inkludiert, jedoch nicht separat aufgeschlüsselt.⁷¹

Abb. 33: Erholungs- und Grünflächen im Verhältnis zur Gemeindefläche



Quelle: gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 7), eigene Darstellung

Die größten Anteile nehmen mit 30 % das Straßenbegleitgrün ein, sowie mit 28 % die Biotope und Ausgleichsflächen. Mit 19 % stehen der Bevölkerung rund 14 km² Park- und Gartenanlagen zur Verfügung. Die übrigen 22 % füllen die Spiel- und Bolzplätze, die Forstflächen sowie die sonstigen Flächen aus.

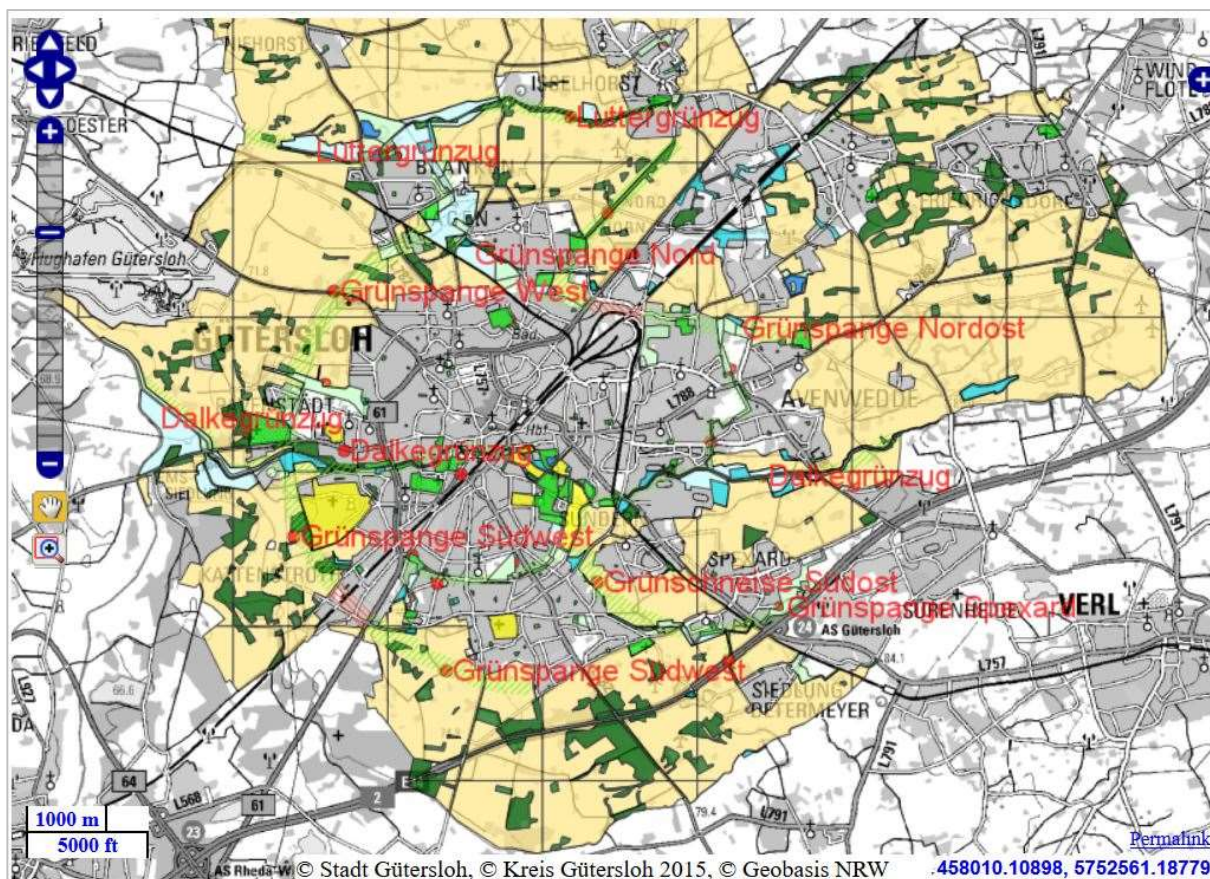
Öffentliche Freiräume und Parks

Die Stadt Gütersloh kann kein zusammenhängendes Grünsystem vorweisen, wird jedoch von zahlreichen Grünspangen durchzogen. Als einzige zusammenhängende Grünverbindung quert der Dalke-

⁷¹ gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 7)

Grünzug die Stadt in Ost-Westrichtung. Die größten und bedeutendsten Grünflächen stellen der innerstädtische Stadtpark und sein Botanischer Garten dar. Aber auch die Freizeitanlage Mohns Park mit der Freilichtbühne, der Riegerpark an der Dalke und der Grünzug Auf'm Eickholt sind von zentraler Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.⁷²

Abb. 34: Grünspangen und Stadtteilparkkonzept im Gemeindegebiet Gütersloh



Quelle: Umweltdaten Gütersloh (2015f)

Anteil Grünflächen (Versorgungsgrad)

Die Stadt Gütersloh hat sich selbst den Richtwert von 15 m² Grünfläche pro Einwohner gesetzt. Dieser wurde aus den Empfehlungen des Deutschen Städtetags (20-25 m²/EW) entwickelt und berücksichtigt die Einwohnerdichte und die Einordnung der Stadt als Mittelzentrum. Zurzeit liegt die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen bei 9,17 m²/EW und befindet sich damit im interkommunalen Vergleich nur knapp unter dem Mittelwert von 9,30 m²/EW. Der Anteil an öffentlichen, nutzbaren Grünflächen lag 2002 dagegen nur bei 8 m²/EW.⁷³ Somit ist eine Steigerung in den letzten 15 Jahren festzustellen.

⁷² Umweltdaten Gütersloh (2008b)

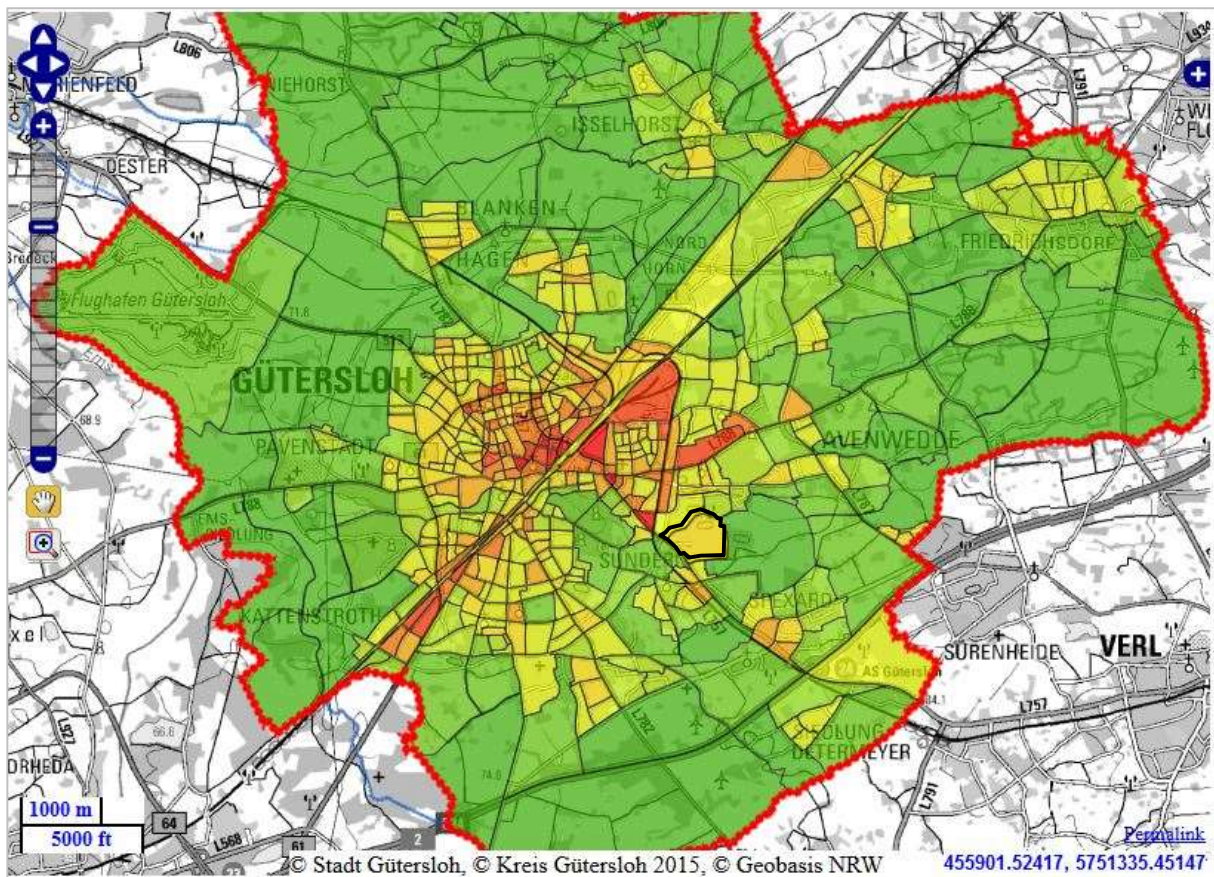
⁷³ Umweltdaten Gütersloh (2008b)

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad der Stadt Gütersloh lag im Jahr 2005 bei circa 18 % und weist somit eine versiegelte Fläche von 20,4 km² auf. Laut der Stadt Gütersloh wächst der Anteil an versiegelten Flächen jedes Jahr um 10 ha.⁷⁴

Da der größte Teil des Stadtgebietes landwirtschaftlich genutzt wird, ist in den Randgebieten ein durchgehend sehr niedriger Versiegelungsgrad von maximal 10 % festzustellen. Dieser nimmt in Richtung der Innenstadt stetig zu und erreicht ihren Höchstwert mit 80 % versiegelter Fläche in der Altstadt. Die umliegenden Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen weisen überwiegend Versiegelungsgrade zwischen 40-60 % auf. Diese gleichmäßige Verteilung wird durch die Industrie- und Gewerbestandorte entlang der Bahnstrecke unterbrochen, die wiederum an einigen Stellen Höchstwerte verzeichnen.

Abb. 35: Versiegelungsgrad der Stadt Gütersloh



Quelle: Umweltdaten Gütersloh (2015c)

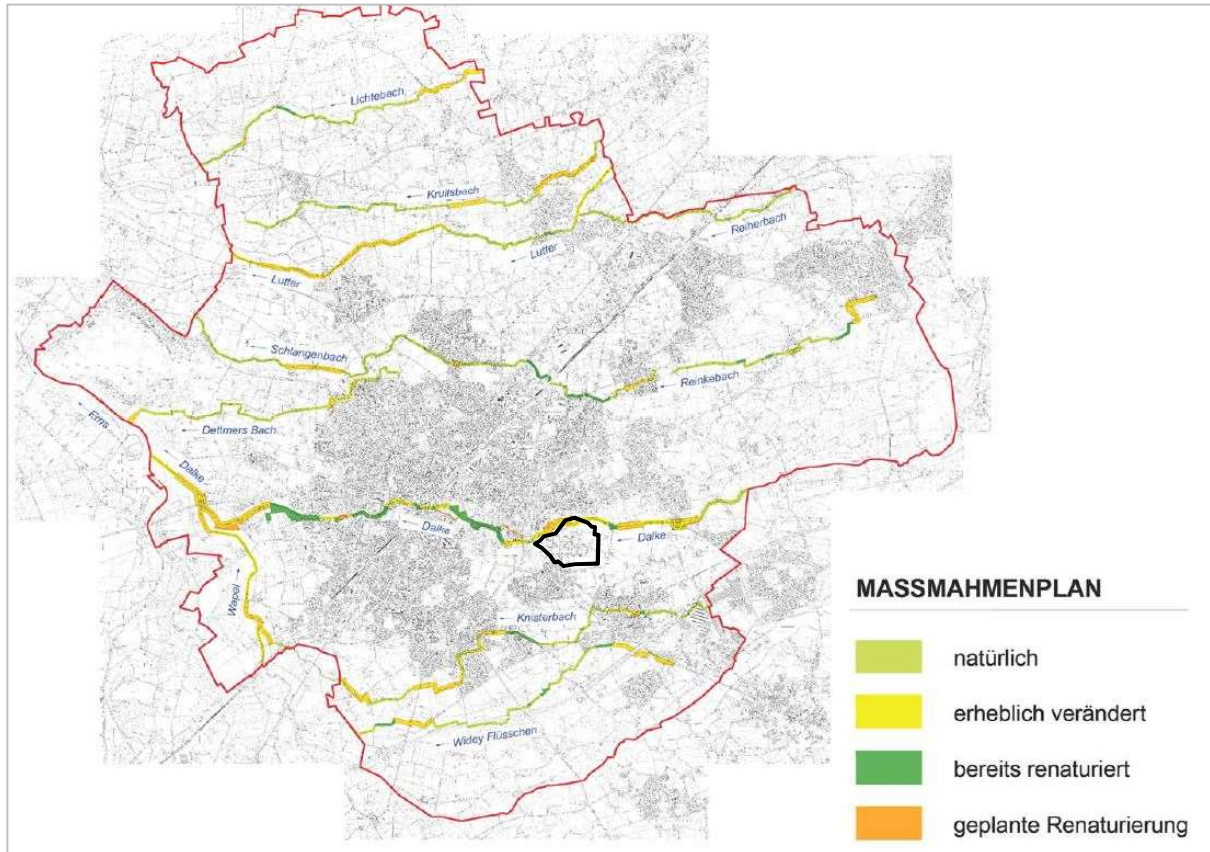
Gewässer

Das gesamte Gemeindegebiet ist mit zahlreichen Gewässern durchzogen, die alle in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet verlaufen: Lichtebach, Krullsbach, Lutter, Reiherbach, Schlangenbach, Reinkebach, Dettmers Bach, Dalke, Wapel, Knisterbach, Widey Flüsschen. In den sechziger Jahren wurden die Gewässer stark überformt, womit ihre natürlichen Landschaftsräume für den Menschen weitestgehend unzugänglich gemacht wurden. Es gilt heutzutage durch Maßnahmen wie Renaturierung

⁷⁴ Umweltdaten Gütersloh (2011)

und Extensivierung diese aufzuwerten und wieder zu qualitativvollen Lebens- und Erholungsräumen zu gestalten.⁷⁵

Abb. 36: Renaturierungszustand der Gewässer in Gütersloh



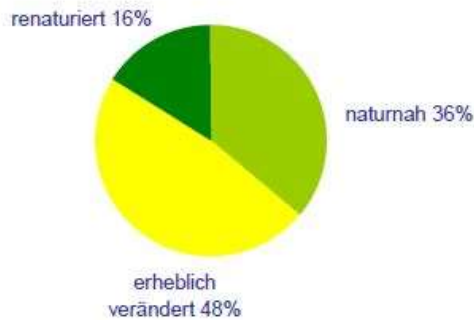
Quelle: Stadt Gütersloh (2010: 3)

Es ist deutlich zu erkennen, dass die Gewässer sehr unterschiedliche Entwicklungsstufen der Renaturierung aufweisen. Dabei weisen die Dalke und der Reinkabach die größten bereits renaturierten Abschnitte auf. Allerdings ist auch zu erkennen, dass viele Abschnitte der anderen Gewässer bereits mit Planungen versehen sind. Im Jahr 2009 waren mehr als die Hälfte der Naturräume entweder renaturiert oder in naturnahen Zustand. Wenn die Maßnahmen, die ab 2010 in der Umsetzung sind, durchgeführt wurden, ist davon auszugehen, dass nur noch 20 % der Gewässer und ihrer Naturräume einen erheblich veränderten Zustand aufweisen.

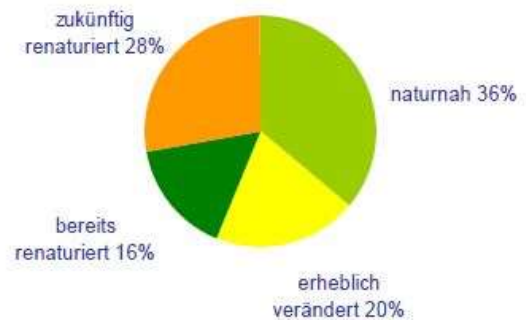
⁷⁵ Stadt Gütersloh (2010)

Abb. 37: Gewässerzustand in Gütersloh

**1. Gewässerzustand Stadtgebiet Gütersloh
Stand 2009**



**2. Gewässerzustand Stadtgebiet Gütersloh
nach weiteren Renaturierungsmaßnahmen ab 2010**



Quelle: Stadt Gütersloh (2010: 4)

Spiel- und Bolzplätze

Die Stadt Gütersloh hat im Jahr 2011 eine Spielraumplanung erstellt. Demnach verfügt die Stadt über 114 Spielanlagen, davon 97 Spielplätze und 17 Bolzplätze, mit einer Gesamtfläche von 221.200 m². Weiterhin sind die 27 Spielplätze auf den städtischen Schulhöfen nach Schulschluss der Öffentlichkeit zugänglich.

Quantitative Versorgung der Spielplätze

Es ist ein Versorgungsgrad von ungefähr 2,2 m²/EW gegeben, wobei der in der Spielraumplanung festgelegte Mindestwert von 2,4 m²/EW, welcher eine Fläche von 230.837 m² einnehmen würde, noch nicht erreicht ist.⁷⁶ In Bezug auf die Gesamtbevölkerung ist eine weitestgehend ausreichende Spielplatzversorgung in der Stadt Gütersloh gewährleistet. Schlüsselst man diese entsprechend des Richtwerts auf, ergibt sich folgende Verteilung:

Kleinkinder	0-5 Jahre	0,5 m ² /EW
Kinder	6-12 Jahre	1,0 m ² /EW
Jugendliche	13-18 Jahre	0,9 m ² /EW. ⁷⁷

Daraus wird deutlich, dass jede Altersgruppe einen unterschiedlichen Versorgungsgrad beansprucht. In der Spielraumplanung wurden deutliche Defizite im Bereich der Altersgruppe 13-18 Jahre festgestellt. Die Altersgruppe der 0 bis 12-Jährigen ist dagegen sehr gut versorgt.

⁷⁶ Stadt Gütersloh (2011a: 9)

⁷⁷ Ebd.

Abb. 38: Spielflächenbedarf und -bestand

Spielflächenbedarf und -bestand im Stadtgebiet nach Altersgruppen					
Einwohnerzahl insgesamt: 96.182 (Stand 31.12.2009)					
	Richtwert	Bedarf / qm	Bestand / qm	Bilanz / qm	prozentualer Versorgungsgrad
Altersgruppe 0 bis 5 Jahre	0,5	48.091	68.097	+ 20.006	142%
Altersgruppe 6 bis 12 Jahre	1,0	96.182	150.273	+ 54.091	156%
Altersgruppe 13 bis 18 Jahre	0,9	86.564	48.888	- 37.676	56%

Quelle: Stadt Gütersloh (2011a: 13)

Im Zuge der Erstellung der Spielraumplanung wurden Maßnahmen zur Behebung des Defizits erarbeitet und sollen zukünftig umgesetzt werden. Das Versorgungsdefizit der Altersgruppe 13-18 Jahre besteht allerdings weiterhin.⁷⁸

Qualitative Versorgung der Spielplätze

Laut der Spielraumplanung hat die Mehrzahl der Spielflächen eine mittlere Qualität, wobei teilweise Optimierungs- und Sanierungsmaßnahme erforderlich sind. Diese Einschätzung bezieht sich sowohl auf die öffentlichen Spielflächen als auch auf die Spielflächen der Schulen.⁷⁹

Abb. 39: Spielflächen nach Qualitätskategorien

Spielflächen im Stadtgebiet und ihre Zuordnung nach Qualitätskategorien					
	Anzahl	Flächengröße in qm	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
Spielplätze	92	168.536*	23	53	16
Bolzplätze	17	39.581*	keine Qualitätszuweisung bei überwiegend monofunktionaler Nutzung		
Spielflächen an Schulen	28	42.526	5	22	1
Spielflächen in Grünanlagen	13	16.615	4	8	1

* Objektfläche der Grünflächenpflege und angerechnete Spielfläche im Rahmen der Spielraumplanung können differieren, da Nebenflächen, insbesondere bei Bolzplätzen, nicht als Spielflächen berücksichtigt wurden.

Quelle: Stadt Gütersloh (2011a: 14)

⁷⁸ Winkler, B. (2017)

⁷⁹ Stadt Gütersloh (2011a: 14)

Sportflächen

Die Stadt Gütersloh hat in den Jahren 2000 bis 2002 eine Sportstätten-Entwicklungsplanung erstellt. Die wesentliche Aussage dieser Planung war, dass der Bestand an Sportaußenanlagen in Gütersloh ausreicht, um den Bedarf zu decken. Laut der überörtlichen Prüfung im Bereich Grünflächen aus dem Jahr 2016, hat diese Aussage nichts an Aktualität verloren.⁸⁰

Die Stadt Gütersloh besitzt für den Fußballsport 14 Sportaußenanlagen mit insgesamt 23 Sportplätzen. Dabei handelt es sich um zwölf Sportrasenplätze und elf Kunstrasenplätze. Die Gesamtfläche der Sportaußenanlagen summiert sich auf rund 312.000 m², die Sportnutzfläche auf gut 170.000 m².⁸¹ Weiterhin sind 60 Tennisplätze, 39 Sporthallen, drei Schwimmbäder und ein Freizeitpark vorhanden.⁸² Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 503.300 m² Sportanlagen⁸³, umgerechnet auf die Einwohnerzahl entspricht das ungefähr 5 m²/ EW, wobei hier nicht zwischen Gesamtfläche und Nutzfläche unterschieden wird. Die Versorgung mit Sportanlagen ist daher als ausreichend zu beurteilen.

2.8 Umwelt und Klima

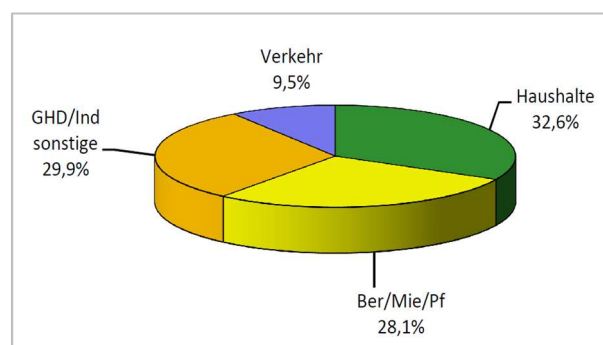
Energie und CO₂-Verbrauch

Der Gesamtenergieverbrauch der Stadt Gütersloh wurde im Klimaschutzkonzept (2013) auf 2.109 Millionen Kilowattstunden pro Jahr hochgerechnet. In diesen Angaben ist der verkehrsbedingte Energieverbrauch nicht enthalten.⁸⁴ Regenerative Energiequellen wie z.B. Biomasse-Anlagen, Photovoltaik-Anlagen oder Windkraft-Anlagen haben sich in den letzten 20 Jahren stark ausgeweitet und machen im Jahr 2011 knapp 17,9 % des Gütersloher Stromverbrauchs aus. Davon stellen die Biomasse-Anlagen mit 15 % den Großteil dar.⁸⁵

Die witterungsbereinigten CO₂-Emissionen lagen in Gütersloh bei 9,01 t pro Einwohner und Jahr (2011).⁸⁶ Die durch die Stadt selbst verursachten CO₂-Emissionen zeigen seit Jahrzehnten einen kontinuierlichen Rückgang. Lag der Wert im Jahr 1992 noch bei 12.714 tCO₂ konnte dieser bis zum Jahr 2011 bereits um knapp ein Drittel auf 8.294 tCO₂ reduziert werden.⁸⁷

Die Verbrauchergruppen des Gewerbes, des Handels, der Dienstleister und der Industrie (GHD/Ind) sowie die großen Gewerbestandorte der Unterneh-

Abb. 40: Lokale CO₂-Emissionen (%) in Gütersloh, Gewerbe differenziert



Quelle: e&u energiebüro gmbh (2013: 5)

⁸⁰ gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016: 22)

⁸¹ A.a.O., S. 23

⁸² Stadt Gütersloh (2017c)

⁸³ Ebd.

⁸⁴ Umweltdaten Gütersloh (2015b)

⁸⁵ e&u energiebüro gmbh (2013: 114)

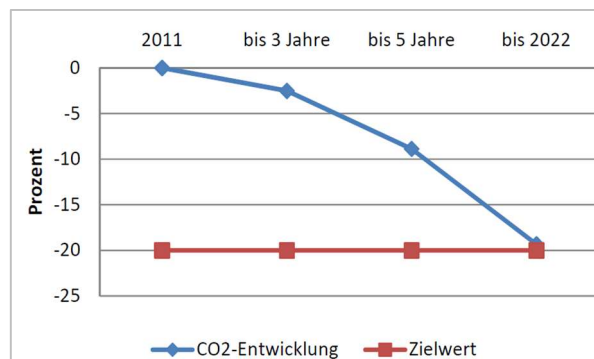
⁸⁶ A.a.O., S. 5

⁸⁷ A.a.O., S. 42

men Bertelsmann, Miele und Pfeleiderer (Ber/Mie/Pf) sind mit knapp 60 % für den Großteil der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen verantwortlich. Dabei wird auch deutlich, dass bei den Verbrauchssektoren die Haushalte mit 32,6 % deutlich weniger Emissionen als das Gewerbe verursachen.

Im Klimaschutzkonzept wurden Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen festgesetzt, die eine Minderung der CO₂-Emissionen bis 2022 um -20 % beinhalten. Dieses soll vor allem durch eine Effizienzsteigerung im Gewerbesektor und durch die Dämmung in den Wohngebäuden, der Heizungssanierung und Maßnahmen im Verkehr erzielt werden.⁸⁸

Abb. 41: Zielvorstellung CO₂-Entwicklung bis 2022



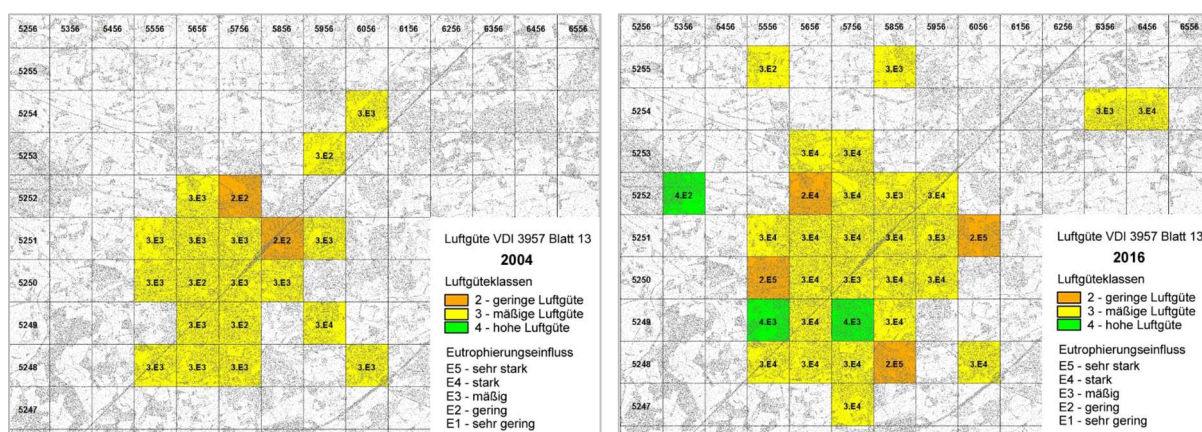
Quelle: e&u energiebüro gmbh (2013: 9):

Lufthygiene

Der lufthygienische Lastraum beschränkt sich auf einen Großteil des Siedlungsgebiets. Ausgleichsräume befinden sich insbesondere im Nordwesten und Osten der Stadt, vereinzelte Flächen befinden sich im Westen und Süden der Stadt. Ein Großteil der Luftleitbahnen im Lastraum, insbesondere die Dalke, ist als gestört gekennzeichnet, nur im Bereich des Stadtparks ist die Leitbahn als ungestört im Ausgleichsraum Stadtpark gekennzeichnet.⁸⁹

Im Vergleich zum Gutachten zur Luftgüte von 2004 sind einige Verbesserungen zum Jahr 2016 festzustellen. Es sind vermehrt Flächen mit hoher Luftgüte im Stadtrandgebiet vorhanden. Die Luftgütekarte zeigt deutlich, dass Gütersloh überwiegend eine mäßige Luftgüte (Gütekategorie 3) aufweist.

Abb. 42: Luftgütekarte von Gütersloh 2004 und 2016



Quelle: Stapper (2017: 56)

Die Belastungsschwerpunkte (Immission) für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoff liegen im Bereich der Autobahnauffahrt sowie in der nordöstlichen Innenstadt. Die Innenstadt zeigt insgesamt relativ

⁸⁸ A.a.O., S. 9

⁸⁹ Umweltdaten Gütersloh (2003)

hohe Belastungen, im Außenbereich fallen sie stark ab. Diese Verteilung entspricht weitgehend auch der Verteilung der Emissionen, wobei bei den vorherrschend südwestlichen Winden eine Verdriftung der Schadstofffahne nach Nordost entsteht.⁹⁰

Durchlüftung

Zur Durchlüftung des Stadtkörpers existieren zahlreiche Luftleitbahnen: der Bahndamm in Südwest-Nordost verlaufender Richtung in etwa der Stadtmitte; sieben im Stadtgebiet verlaufende Bachniederungen, zwei davon durch die Innenstadt. Dabei sind die Luftleitbahnen insbesondere in der Innenstadt durch räumliche Barrieren in ihrer Funktion gehemmt.

Nahezu der gesamte Stadtbereich weist eine schlechte Belüftung auf. Dieser wird wiederum durch stadtnaher Bereiche mit sehr guter und guter Qualität aufgelockert. Insbesondere im Bereich des Stadtparks greift dieser auch in den sonst schlecht bewerteten Stadtbereich ein. Das restliche Stadtgebiet ist geprägt von einem Bereich mit sehr guter und guter Belüftung im stadtfernen Bereich. Der stadtferne Bereich ist durchsetzt mit kleineren geschlossenen Siedlungsbereichen mit schlechter Durchlüftung.⁹¹

Natur-, Landschaftsschutzgebiete und Biotop

Die Innenstadt Güterslohs ist von Landschaftsschutzgebieten umrahmt und weist im Norden und im Osten der Stadt drei Naturschutzgebiete auf.⁹²

Bei einer Biotoptypenkartierung im Jahr 2005 wurden über 100 geschützte Biotop identifiziert und sind seitdem festgesetzt. Davon befindet sich ein Biotop östlich des Plangebiets im Landschaftsraum der Dalke. Neben den nach §20 c Bundesnaturschutzgesetz bzw. nach §62 LG NRW geschützten Gebieten gibt es weitere Landschaftsräume, die von besonderer Bedeutung für die Stadt Gütersloh sind und in dem Sinne „besonders schutzwürdige Biotop“ darstellen.⁹³

Stadtklima

Das Innerstadtklima der Altstadt ist aufgrund ihrer dichten Bebauung von schlechtem Luftaustausch und starken Wärmeinseleffekten geprägt. Der Großteil der Stadtteile um die Altstadt hat das sog. Stadtklima, welches die Ausbildung von Wärmeinseln verursacht. In den Randgebieten des zusammenhängenden Stadtkörpers herrscht das Stadtrandklima, das weniger starke Temperatureinflussungen ausgesetzt ist, jedoch bereits stark die lokalen Windsysteme stören kann. Der Stadtkörper wird durch das Klima der innerstädtischen Grünanlagen und das Klima der parkartigen Strukturen im Außenbereich aufgelockert und sorgt somit selbst in der Innenstadt für Klimabedingungen von Siedlungsanteilen mit hohem Grünanteil.

Durch den hohen Anteil an Gewerbeflächen, gibt es große Gebiete, die ein Gewerbeklima mit starken Veränderungen aller Klimaelemente aufweisen. Die eingemeindeten Stadtteile wie Sundern oder

⁹⁰ Umweltdaten Gütersloh (2017b)

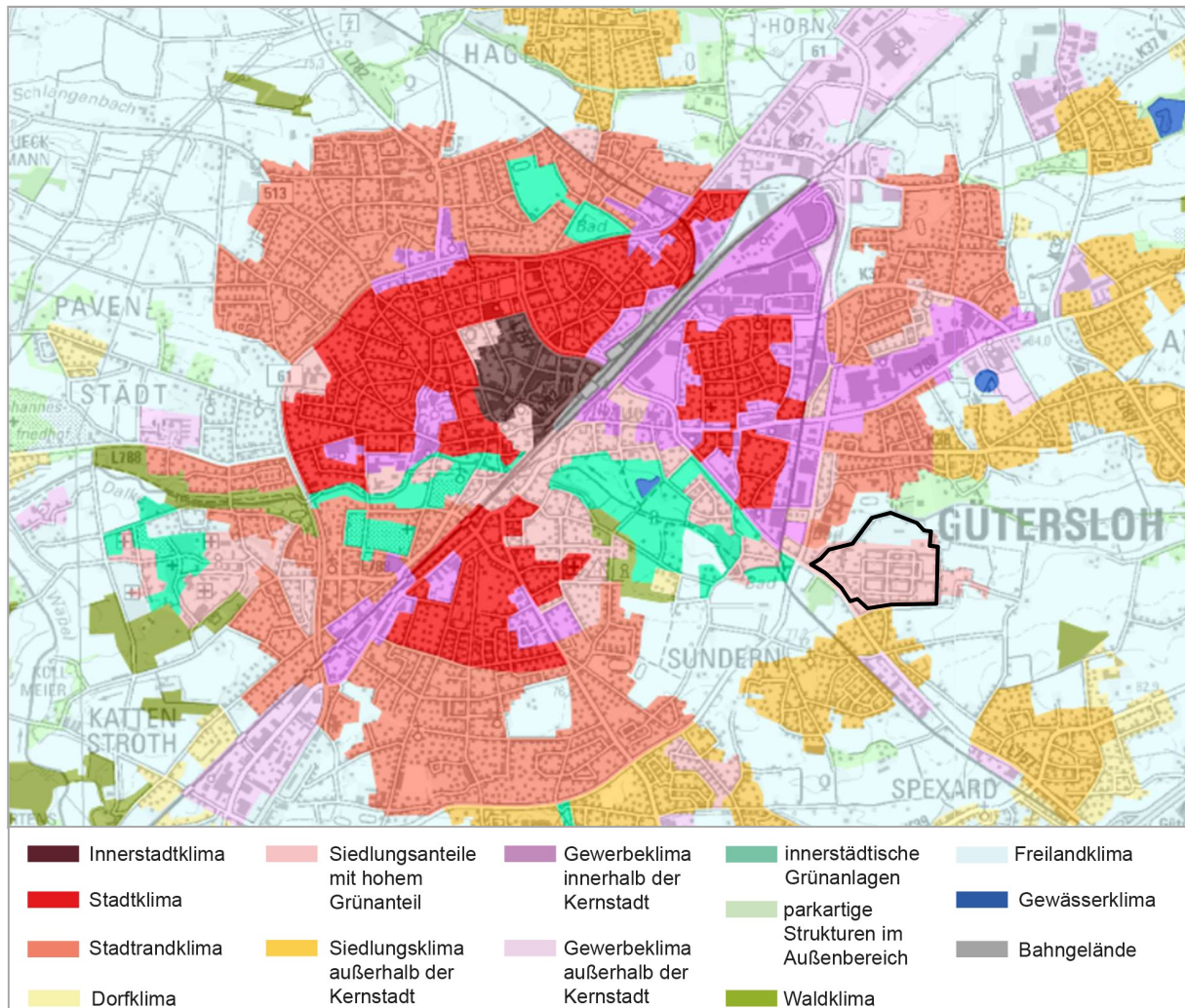
⁹¹ Umweltdaten Gütersloh (2002)

⁹² Umweltdaten Gütersloh (2015a)

⁹³ Umweltdaten Gütersloh (2008a)

Spexard verzeichnen aufgrund ihrer losgelösten Lage ein Siedlungsklima außerhalb des Stadtkörpers, welches eine geringe Beeinflussung der Temperatur und Luftfeuchtigkeit aufweist. Der Großteil der umliegenden Landschaft ist durch Landwirtschaft geprägt und weist dadurch das Freilandklima auf, welches sehr windoffen ist und für eine starke Kaltluftproduktion sorgt.

Abb. 43: Stadtklima in Gütersloh



Quelle: Umweltdaten Gütersloh (2015e)

3 STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE GÜTERSLOH

Anknüpfend an das vorhergehende Analyse-Kapitel zur Gesamtstadt (siehe Kapitel 2) wurde zu den jeweiligen Themenbereichen eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt. Dadurch können Bedarfe der Stadt identifiziert und bei der Entwicklung der Mansergh Barracks berücksichtigt werden, um so eine integrierte Planung zu gewährleisten.

3.1 Bevölkerung und Sozialstruktur

Die Stadt Gütersloh kann in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum der Einwohnerzahl verzeichnen, was ein deutlicher Indikator für die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort ist. Das Wachstum ist auf der einen Seite auf den Zuzug und auf der anderen Seite auf die steigende Geburtenrate zurückzuführen. Dabei wird insbesondere ein Anstieg des Bevölkerungsanteils der 0 bis unter 18-Jährigen von 15 % auf knapp über 16 % bis 2035 trotz der im Durchschnitt stark alternden Bevölkerung prognostiziert. Dieser Anstieg stellt eine Stärke für die Stadt Gütersloh dar, da die junge Bevölkerung für den Arbeitsmarkt von großer Bedeutung ist. Trotz der steigenden Geburtenrate ist ein negativer natürlicher Saldo von (-1 %) zu verzeichnen, der die Alterungsprozesse weiterhin begünstigen wird. Dabei könnte der positive Wanderungssaldo den negativen Trend ausgleichen. Obwohl die Gesamtstadt stetig wächst, gibt es kleinere Siedlungsteile wie Hollen und Ebbesloh, die eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweisen und bislang nicht positiv durch den Zuwachs beeinflusst wurden.

3.2 Bauen und Wohnen

Durch das kontinuierliche Wachstum der Stadt versucht der Wohnungsmarkt sich an die steigenden Bedarfe anzupassen. Daher verzeichnet Gütersloh seit 1990 ein Wachstum von 30 % zur Gesamtzahl an Wohnungen und weist damit eine überdurchschnittliche Bauintensität auf. Gleichzeitig wird jährlich eine hohe Anzahl an Wohnungsgenehmigungen durch die Stadt erteilt. Auch der geringe Wohnungsleerstand von 3,1 % (2011) zeigt, dass die Nachfrage in der Stadt groß ist. Um die wachsenden Bedarfe auch für die wirtschaftlich schwächere Bevölkerung zu decken, entwickelt Gütersloh 30 % des neuen Baulandes im preisgebundenen Segment. Trotz der Bemühungen der Stadt ist die Nettokaltmiete in den letzten Jahren um 3,5-5,5 % angestiegen und die Wohnungsnachfrage für unterschiedlichste Haushaltsgrößen und alle Preisklassen kann bisher nicht gedeckt werden. Ebenso übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau das Angebot und baureifes Land wird zu Höchstpreisen verkauft.

Weiterhin ist der Stadtkörper aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment stark zersiedelt und verzeichnet dadurch einen hohen Flächenverbrauch. Die fehlende räumliche Einbindung ist auf die Eingemeindungen in den letzten 100 Jahren zurückzuführen. Insbesondere für die ehemaligen Gemeinden entsteht dadurch eine große räumliche Trennung zur Innenstadt.

3.3 Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitswelt

Die Stadt Gütersloh liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands mit dynamischer Entwicklung und ist sehr attraktiv als Standort für den sekundären und tertiären Wirtschaftssektor. Dabei verzeichnet Gütersloh ein Wachstum an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insbesondere im Dienstleistungssektor, was für eine positive Entwicklung des Arbeitsmarkts spricht. Die Tatsache, dass ein großer Anteil von mittelständischen, inhabergeführten Unternehmen vertreten ist, macht deutlich, dass auch kleinere Unternehmen neben den großen Firmen weiterhin gute wirtschaftliche Chancen haben und somit eine gewisse Diversität besteht. Der positive Pendlersaldo macht deutlich, welche wirtschaftliche Anziehungskraft Gütersloh hat und der Arbeitsmarkt in der Lage ist, ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Die Stadt weist weiterhin eine hohe Kaufkraft auf, was auf eine wirtschaftlich stabile Lage hinweist, wodurch weitere Investoren angezogen werden können. Die Stadt ist quantitativ gut mit Angeboten der Nahversorgung abgedeckt, allerdings bestehen strukturelle Defizite im Einzelhandel im Bereich der vollsortimentierten Lebensmittelangebote.

Zurzeit sind trotz des großen Expansionsbedarfs von kommunalen und regional ansässigen Betrieben nur geringe Flächenreserven für gewerbliche Bauflächen vorhanden, sodass der aktuelle Bedarf nicht gedeckt ist und zukünftig weiterwachsen wird.

3.4 Öffentlicher Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiflächen nehmen in der Gesamtstadt mehr als die Hälfte der Fläche ein, was einerseits auf die Vielzahl an landwirtschaftlich genutzten Flächen andererseits auf große Grünflächen wie dem Stadtpark zurückzuführen ist. Der Landschaftsraum der Dalke zieht sich durch den gesamten Stadtkörper und vernetzt auf diese Weise die wichtigsten Grünräume in Gütersloh. Gleichzeitig werden sowohl die Dalke als auch die anderen Gewässer durch Renaturierungsprozesse zu ihrem natürlichen Zustand zurückgeformt und stellen eine große Qualität der Stadt dar. Trotz der zahlreichen Grünräume in der Stadt gibt es bislang kein zusammenhängendes Grünsystem, was einen Nachteil für die Erlebbarkeit der Räume bedeutet. Obwohl ein kontinuierlicher Ausbau der quantitativen Grünflächenversorgung stattgefunden hat, hat Gütersloh den selbst gesetzten Zielwert für den Versorgungsgrad an Grün- und Freiflächen noch nicht erreicht. Allerdings ist der Bedarf an Sportflächen in Gütersloh gedeckt.

Die Altersgruppe der 0 bis 12-Jährigen hat in der Stadt Gütersloh ein quantitativ gutes Angebot an Spiel und Bewegungsflächen. Wohingegen die Altersgruppe der 13 bis 18-Jährigen unterversorgt ist.

3.5 Mobilität und Straßenraum

Die Stadt ist gut an das bundesweite Straßen- und Schienenverkehrsnetz angebunden und hat durch die Neukonzeption des ÖPNVs die Anbindung an die Innenstadt verbessert. Gleichzeitig steigt die Erreichbarkeit auch für Mobilitätsbeeinträchtigte durch den kontinuierlichen Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und ÖPNV. Mit knapp der Hälfte aller Wege in Gütersloh, die mit dem Auto zurückgelegt werden, nimmt der MIV eine große Rolle in der Stadt ein. Ebenso bildet der Radverkehr in Gütersloh einen hohen Anteil am Modal Split ab. Lediglich der Fußverkehr ist in Gütersloh unterdurchschnittlich ausgeprägt und die Bewohner greifen selbst in der Nahmobilität in den meisten Fällen auf ihr

Auto zurück. Der Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln ist aufgrund von unzureichenden und z.T. unattraktiven Verknüpfungen der Verkehrsträger eher weniger stark ausgeprägt.

Der Stadtkörper wird durch die Bahntrasse, die B 61 und die BAB 2 zerschnitten. Dadurch entstehen an einigen Stellen in der Stadt für den Fuß- und Radverkehr Barrieren.

Durch die ansteigenden Pendlerzahlen und den Transportverkehr sind die Verkehrswege stark ausgelastet und es kann zu Behinderungen im Verkehrsfluss kommen. Ein weiteres Problem, das aufgrund der hohen Pendlerzahlen auftritt, ist die Überlastung des ZOBs, der bereits an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist.

3.6 Soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur

Gütersloh hat ein großes Freizeit- und Kulturangebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen sowie eine vielfältige und umfangreiche medizinische Versorgung.

Insgesamt ist Gütersloh gut mit Kinderbetreuungsangeboten sowie Schul- und Weiterbildungsmöglichkeiten ausgestattet. Leichte Defizite bestehen allerdings in der Betreuungsquote der 0 bis 3-Jährigen und 3 bis 6-Jährigen, die im Vergleich zum Bundesland geringer ist.

Seit dem Schuljahr 2005/06 ist ein Rückgang der Gesamtschülerzahlen festzustellen, dabei sind die Schülerzahlen der Gesamtschulen in den letzten Jahren als einzige gestiegen. Diese Entwicklung bedroht vermehrt die Existenz von Schulen, da sie nicht mehr genug Schüler für ihre Klassen aufbringen können. Aus diesem Grund gibt es zahlreiche Zusammenschlüsse verschiedener Schulen. Auf der einen Seite nimmt die Anzahl der Schulabbrecher an den Haupt- und Förderschulen stetig zu, auf der anderen Seite steigt die Anzahl der Absolventen mit höherem Bildungsabschluss. Dadurch können große Bildungsunterschiede in der Jugend entstehen.

Der Standort der Fachhochschule Bielefeld stellt eine große Stärke dar, da direkt in Gütersloh in Kooperation mit Unternehmen Studenten ausgebildet werden können. Zum einen können dadurch junge Menschen in der eigenen Stadt wohnen bleiben und zum anderen steigt die Attraktivität für andere Studenten und (junge) Menschen in die Stadt Gütersloh zu ziehen.

In nahe gelegenen Städten befinden sich einige Hochschulen (z.B. Bielefeld), deren Angebote ebenfalls von den Einwohnern Güterslohs angenommen werden, da in der Stadt selbst das vorhandene Angebot nicht ausreicht.

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Bevölkerung und Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Wachsende Bevölkerung als Indikator für die Attraktivität von Gütersloh als Wohn- und Arbeitsstandort ⊕ Prognostizierter Anstieg des Bevölkerungsanteils der 0 bis unter 18-Jährigen ⊕ Geringer Anteil an Beziehern von Transferleistungen in der Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Tendenz zur Überalterung trotz steigender Geburtenzahlen ⊖ Negativer natürlicher Saldo (-1 %)
Bauen und Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Überdurchschnittliche Bauintensität – Wachstum der Gesamtzahl an Wohnungen um 30 % (seit 1990) ⊕ Geringer Wohnungsleerstand von 3,1 % (2011) liegt im Rahmen der Fluktuationsreserven ⊕ Vereinbarung bei Neuentwicklung von Bauland 30 % im preisgebundenen Segment ⊕ Hohe Anzahl an jährlichen Wohnungsgenehmigungen durch die Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Hohe Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung durch überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment ⊖ Anstieg der Nettokaltmiete um 3,5-5,5 % in der Stadt Gütersloh ⊖ Wachstum der wohnungsnachfragenden Haushalte kann (in allen Preisklassen) nicht durch fertiggestellte Wohneinheiten gedeckt werden ⊖ Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt das Angebot (Preise für baureifes Land zu Höchststanz in OWL) ⊖ Neubau preisgebundener Mietwohnungen kann den Wegfall der Belegungsbindungen im Bestand bei gleichbleibend hohem Bedarf nicht kompensieren ⊖ Geringer Anteil von 1-2 Zimmerwohnungen am Wohnungsmarkt (rund 5 %) bei steigender Nachfrage
Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Die Stadt Gütersloh liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands mit dynamischer Entwicklung ⊕ hohe Attraktivität als Standort für den sekundären und tertiären Wirtschaftssektor ⊕ Wachstum der SV-Beschäftigten in Gütersloh, insbesondere im Dienstleistungssektor ⊕ Hoher Anteil an mittelständischen inhabergeführten Unternehmen ⊕ Expansionsbedarf von kommunal/regional ansässigen Betrieben, insbesondere für unternehmensnahe bzw. wissensorientierte Dienstleister ⊕ Hohe Kaufkraft ⊕ Positives Pendlersaldo ⊕ Quantitativ gute Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Geringe Flächenreserven können den bestehenden und prognostizierten (Mehr-) Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht decken ⊖ Strukturelle Defizite im Einzelhandel durch vollsortimentierten Lebensmittelangebote
Öffentlicher Grün- und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Hoher Grün- und Freiflächenanteil an der Gesamtfläche Güterslohs ⊕ Landschaftsraum der Dalke vernetzt als verbindendes Element zahlreiche Freiräume im Stadtgebiet (Stadtgarten, Botanischer Garten, ...) ⊕ Kontinuierlicher Ausbau der Grünflächenversorgung ⊕ Kontinuierliche Renaturierungsprozesse der zahlreichen Gewässer ⊕ Quantitativ gute Versorgung mit Spielplätzen für die Altersgruppen 0 bis 12 Jahre ⊕ Bestand an Sportflächen deckt den Bedarf der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Geringerer Versorgungsgrad mit Grün- und Freiflächen als Zielsetzung der Stadt Gütersloh (unter kommunalem Mittelwert) ⊖ Kein zusammenhängendes Grünsystem vorhanden ⊖ Unterversorgung der Altersgruppe 13-18 Jahre mit Spiel- und Bewegungsflächen

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Verkehr, Straßenraum und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Gute Anbindung an das bundesweite Straßen- und Schienenverkehrsnetz ⊕ Neukonzeption des ÖPNVs verbessert die Anbindung an die Innenstadt ⊕ Kontinuierlicher Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und ÖPNV ⊕ Hoher Anteil des Radverkehrs am Modal Split (28,6 %) 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Starke Dominanz des MIVs am Modal Split (47,5 %) ⊖ Hohe Auslastung der Verkehrswege durch ansteigende Pendlerzahlen und Transportverkehr auf der Straße ⊖ Geringer Anteil des Fußverkehrs auch in der Nahmobilität ⊖ Bahntrasse, B61 und BAB 2 mit Barrierewirkung für den Fuß- und Radverkehr ⊖ Unzureichende und z.T. unattraktive Verknüpfung der Verkehrsträger (geringe Intermodalität) ⊖ ZOB bereits an Kapazitätsgrenze
Soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Vielfältige Schul- und Weiterbildungsmöglichkeiten ⊕ Anstieg der Absolventen mit höherem Bildungsabschluss ⊕ Anstieg der Schülerzahlen in den Gesamtschulen ⊕ Standort der Fachhochschule Bielefeld ⊕ Hochschulangebote in der Nähe von Gütersloh ⊕ Angebote für Senioren (Freizeit, Sport und Pflege) ⊕ medizinische Versorgung (z.B. drei Krankenhäuser) ⊕ Freizeit- und Kulturangebot, welches über die typischen Einrichtungen eines Mittelzentrums herausgeht (Bibliothek, Stadthalle, Theater etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Unzureichende Deckungsquoten der 0-3-Jährigen und 3-6-Jährigen ⊖ Zunahme der Schulabbrecher bei einfachen Bildungsabschlüssen (Haupt- und Förderschulen) ⊖ Rückgang der Gesamtschülerzahlen seit 2005/06 ⊖ Geringes Hochschulangebot (insbesondere Duale-Studiengänge)

4 BESTANDSAUFNAHME MANSERGH BARRACKS

Im folgenden Kapitel wird sowohl das Kasernengelände sowie das nahe Umfeld in den wichtigsten Themenbereichen detailliert untersucht, um mögliche Defizite und Handlungsbedarfe herauszuarbeiten.

4.1 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Grundlegende Voraussetzung der Stadt Gütersloh ist, dass die Entwicklung und Umsetzung des Standortes Mansergh Barracks nicht mit den bestehenden Zielen der Gütersloher Stadtentwicklung konkurriert. Bei der Zielkonzeption des ISEKs Mansergh Quartier sind bestehende Stadtentwicklungskonzepte, die regionalen Entwicklungsstrategien sowie eine Vielzahl an vorhandenen Planungen und Konzepten zu potentiellen Entwicklungstendenzen einzubeziehen, abzuwägen und als Basis für die zukünftige Entwicklung fortzuschreiben.

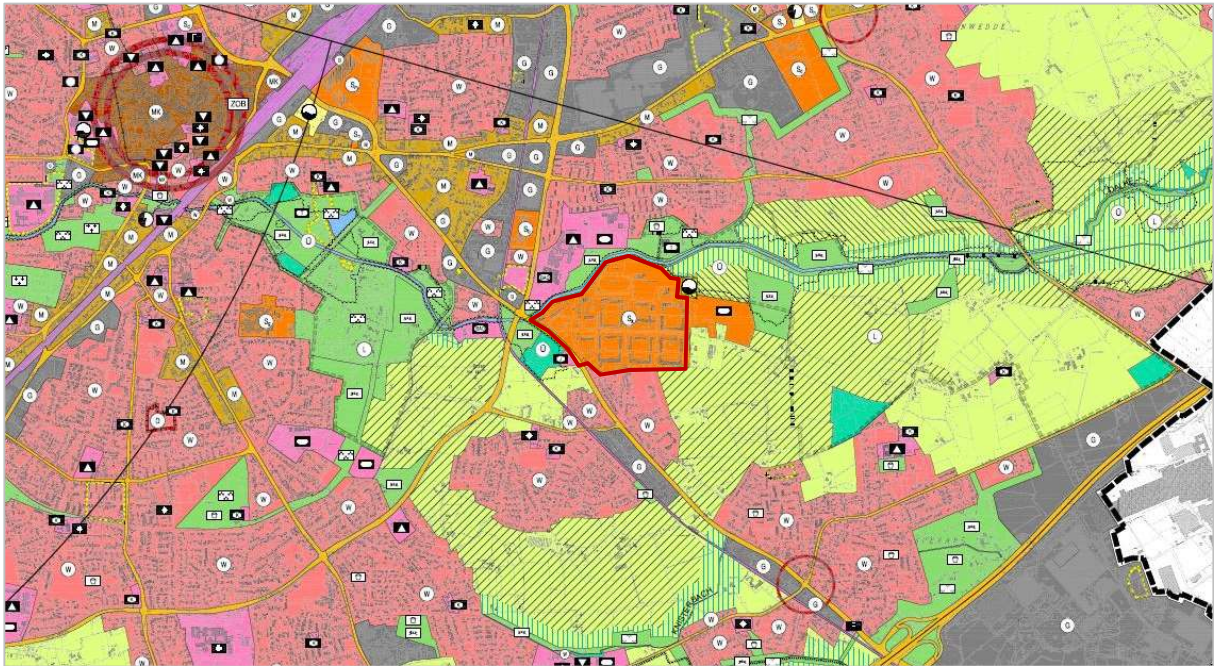
Das Plangebiet Mansergh Quartier ist eingebettet in übergeordnete formelle Planungen der Stadt Gütersloh sowie in die Regional- und Landesplanung Nordrhein-Westfalens.

Landes-, Regional und Bauleitplanung

Der Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) weist den Bereich des Mansergh Quartiers als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der zweckgebundenen Nutzung „militärischen Einrichtungen“ aus. Der Naturraum entlang der Dalke und die östlich angrenzenden Freiräume sind als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung festgesetzt. Der landschaftliche Raum südlich und nördlich der Dalke ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Im Regionalplan wird die ehemalige Bahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn westlich des Plangebiets als zu reaktivierende Bahnstrecke mit neuen/reaktivierten Haltestellen u.a. im Süden des Stadtteils Sundern und einem nördlichen Haltepunkt im Gewerbe- und Ergänzungsstandort Am Anger dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt sind die Flächen als Sonderbaufläche mit der Nutzung als Kaserne ausgewiesen. Der landschaftliche Ergänzungsbereich im Osten als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke einbezogen. Im Norden angrenzend befindet sich ein Versorgungsstandort für ein Wasserwerk/ Pumpwerk. Entlang der Dalke sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Dalke berührt das Kasernenareal nicht. Die Freiflächen im Osten des Plangebietes sind als Flächen zur Entwicklung der Natur sowie zur Entwicklung der Landschaft (Naherholung) festgesetzt. Diese sind zum Teil großflächig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im FNP sind im Plangebiet und Umfeld keine Denkmäler verzeichnet.

Abb. 44: Flächennutzungsplan 2020



Quelle: Geoportal Gütersloh (2018a)

Kommunale Planungen und informelle Konzepte, wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gütersloh (2017), das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh (2017) und der Masterplan Grün + Freiraum (2013) liegen vor und wurden im weiteren Vorgehen berücksichtigt.

4.2 Analysen und weitere Planungen

Im Rahmen eines seit 2011 initiierten Konversionsprozesses der Stadt Gütersloh wurden fünf Nutzungen herausgestellt, welche die zivile Nachnutzung der Mansergh Barracks zukünftig bestimmen sollen⁹⁴: (Aus-) Bildung, Forschung und Büronutzung, Nicht störendes Gewerbe, durchaus mit Ausrichtung auf Handwerksbetriebe, Landschafts- und Naturschutz, Freizeit-, Erholungs- und Sportnutzung, Wohnen

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den Standort Mansergh Barracks baut auf der von NRW.URBAN erarbeiteten Bestandsanalyse und dem Grobkonzept aus dem Jahr 2015 auf. Die Landesorganisation NRW.URBAN hat ein Werkstattverfahren zur Bestimmung von Zielen und Prozessen für die Nachnutzung der militärischen Standorte in Gütersloh durchgeführt. Im Zuge dessen wurden eine Bestandsanalyse vorgenommen, Expertengespräche mit den Fachstellen der Gütersloher Stadtverwaltung sowie mit externen Experten geführt und eine Perspektivenwerkstatt umgesetzt. Im Abschlussbericht des Werkstattverfahrens wurden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.⁹⁵

⁹⁴ NRW.URBAN, 2015, Mansergh Barracks. Bericht Vereinbarung 1, S. 3.






⁹⁵ NRW.URBAN (2012: 4)

Abb. 45: Hauptaussagen des Abschlussberichts zum Werkstattverfahren zu den Mansergh Barracks

NRW Urban: Abschlussbericht Werkstattverfahren 2012

Grundannahme
Rückbau der Gebäudestruktur, Schaffung eines Nutzungsdurchmischten Quartiers

Potenziale, Bedarfe und Handlungsempfehlungen

<p> Größe des Standortes ermöglicht nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Service auf der Fläche zu entwickeln</p> <p> Weiterentwicklung insbesondere an den Uferbereichen der Dalke; eine Ergänzung der Uferbiotope ist anzustreben; Grünnetzungsstrukturen ausbauen</p> <p> Nutzung als neues lebendiges Quartier für (Hochschul-) Bildung mit akademischem Leben (Wohnen, Restaurants, Läden)</p>	<p> Sportnutzungen durch den Bau einer Eissporthalle oder eines Sportzentrums mit einem Sporthotel; Ausbau der vorhandenen Sportangebote</p> <p> Potenzial als modellhafter Standort für verschiedene, innovative Formen des Zusammenlebens (Studentenwohnen, temporäres Wohnen)</p>
---	--

Quelle: NRW.URBAN (2012); eigene Darstellung

Weiterhin wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Studienprojekte und Entwürfe an mehreren Universitäten in Deutschland zum Thema Konversion in Gütersloh durchgeführt. Ein erst kürzlich durch die NRW.Bank durchgeführter Studierendenwettbewerb zu mehreren Standorten in Gütersloh zeigt Ergebnisse mit vielen unterschiedlichen Ansätzen.

Abb. 46: prämierte Entwürfe des Studierendenwettbewerbs der NRW.Bank



Quelle: NRW.Bank (2017), 1. Preis: Susanne Tietmann, Christoph Kugelart

Quelle: NRW.Bank (2017), Preisträger: Marie Kickhöfel

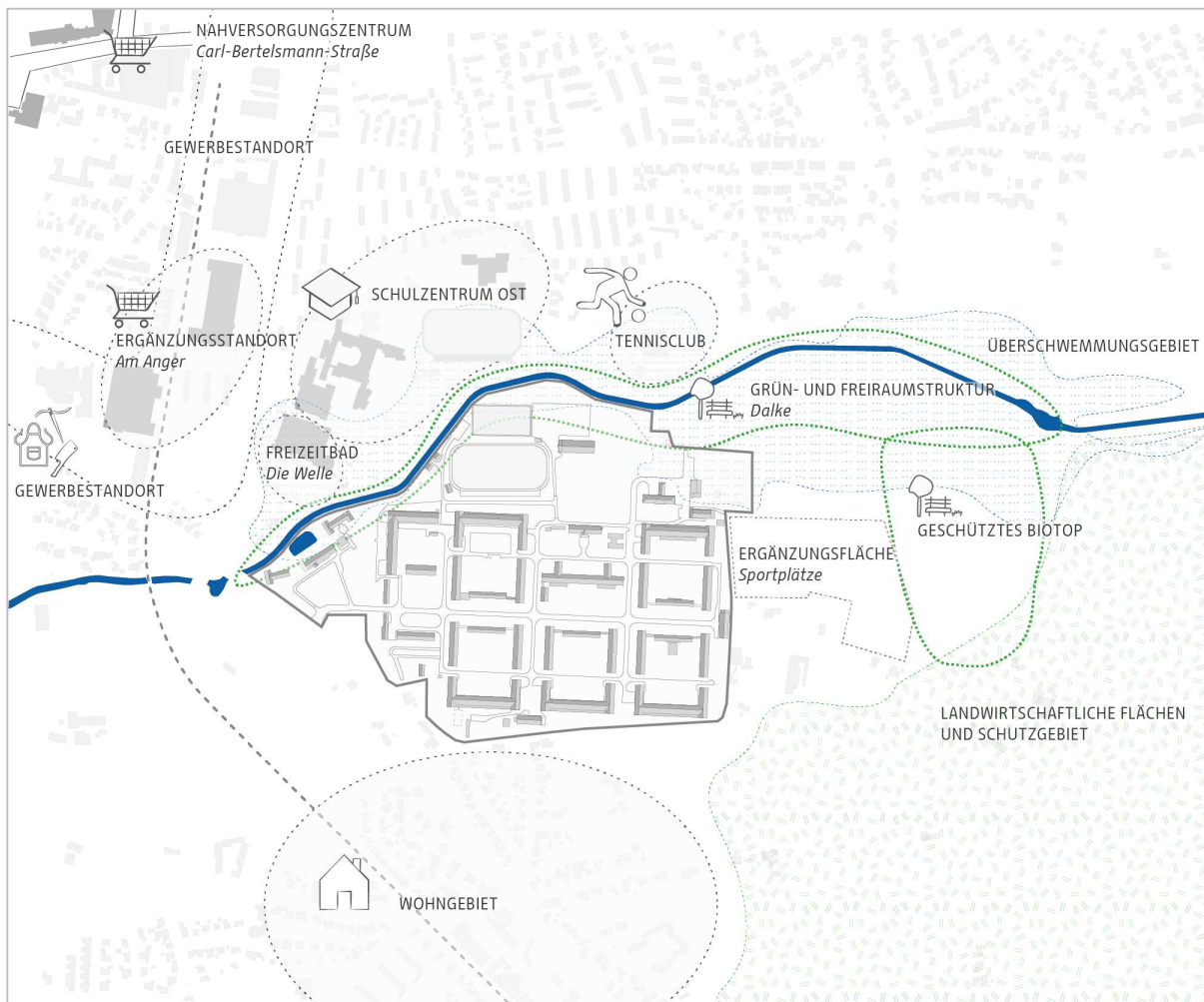
Quelle: NRW.Bank (2017), 2. Preis: Kathrin Miriam Schmitz

4.3 Abgrenzung und räumliche Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet „Mansergh Quartier“ liegt im südöstlichen Stadtteil Sundern und wird über die Verler Straße erschlossen, welche die Innenstadt an die Bundesautobahn A2 anbindet. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum der Dalke, einen Zufluss der Ems. Auf der anderen Seite der Dalke beginnt die Innenstadt Güterslohs mit mehreren Freizeit-, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie einer Wohnbebauung in Zeilenbauweise und mit Einfamilienhäusern. Im Südwesten ist das Gebiet durch die

Verler Straße begrenzt, welche als Zubringer zur A2 ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. In westlicher Richtung befinden sich Grün- und Waldflächen, ein Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark und dem Botanischen Garten sowie nordwestlich gelegene großstrukturelle Flächen des Einzelhandels. Im Süden schließt ein Neubaugebiet mit freistehende Einfamilien- und Doppelhäusern an. Die angrenzenden Freiflächen im Osten sind geprägt durch Landwirtschaft und vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe.

Abb. 47: Räumliche Einordnung des Kasernengeländes



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

Das Kasernenareal ist weder räumlich noch funktional in die bestehende Stadtstruktur integriert und bildet ein nach außen abgeschlossenes Areal. Die geschaffene Abgrenzung durch einen Zaun wird im Norden durch den Uferbereich der Dalke als natürliche Grenze zusätzlich topografisch verstärkt. Entlang der Verler Straße existiert ein dichter Baumbestand, wodurch das Gelände von der Straße nicht einsehbar ist. Im Süden bildet die blockartige Gebäudestruktur der Panzerhallen eine klare räumliche Grenze zu südlich angrenzenden Siedlungsstruktur.

Das Mansergh Quartier ist mit dem Auto und zu Fuß ausschließlich über die Verler Straße erschlossen. Auch funktional ist das Plangebiet als Kasernenareal isoliert und steht in keinem Austausch mit den umliegenden Nutzungen.

4.4 Historische Entwicklung der Nachrichtenkaserne

Von 1909 bis 1935 befand sich auf dem Plangebiet der Gütersloher Stadtwald mit eingegliedert Waldschule. Nachdem die Stadt Gütersloh im nördlichen Stadtgebiet Flächen für einen Flugplatz vorhielt, wurden die Planungen in Form einer Nachrichtenkaserne für die deutsche Luftwaffe und eines Flugplatzes von 1935 bis 1937 umgesetzt. Das Kasernengelände umfasst eine 34 ha große Fläche. Das orthogonale Straßenraster mit der zentralen Haupterschließungsachse und die streng geometrischen Kasernenbauten prägen bis heute das städtebauliche Erscheinungsbild. In der Zeit des Zweiten Weltkrieges waren 2.500 Männer und 500-600 Frauen auf dem Gelände untergebracht, die als Nachrichtentruppe der Wehrmacht in Fernsprech- und Funktechniken ausgebildet wurden⁹⁶.

Abb. 48: Nachrichtenkaserne der deutschen Luftwaffe Ende der 1930er Jahre



Quelle: Stadt Gütersloh (2017e)

Nachdem die Alliierten Ostern 1945 die Stadt Gütersloh eingenommen hatten, wurde die bestehende militärische Infrastruktur durch die Briten besetzt und weitergenutzt. Die ehemalige Nachrichtenkaserne der Wehrmacht trägt seitdem den Namen „Mansergh Barracks“ und beherbergt Einheiten der britischen Armee. Die Zahl des militärischen Personals und Angehörigen für den gesamten Standort betrug teilweise bis zu 6.000 Personen. In der Einwohnerstatistik von Gütersloh wurden die Soldaten und Angehörigen nicht mitgezählt. Aktuell sind rund 500 Soldaten in den Mansergh Barracks stationiert, dazu kommen noch Internatsschüler der beiden Schulen.

Der damalige britische Premierminister David Cameron kündigte im Jahr 2010 den Abzug der britischen Streitkräfte bis zum Jahr 2020 aus Deutschland an.⁹⁷ Neben den militärischen Liegenschaften „Mansergh Barracks“ und dem Flugplatz „Princess Royal Barracks“ sind auch weitere 1.018 zivile Wohneinheiten und soziale Einrichtungen vom Abzug betroffen.⁹⁸

⁹⁶ Lewis, G.J. (1987: 14)

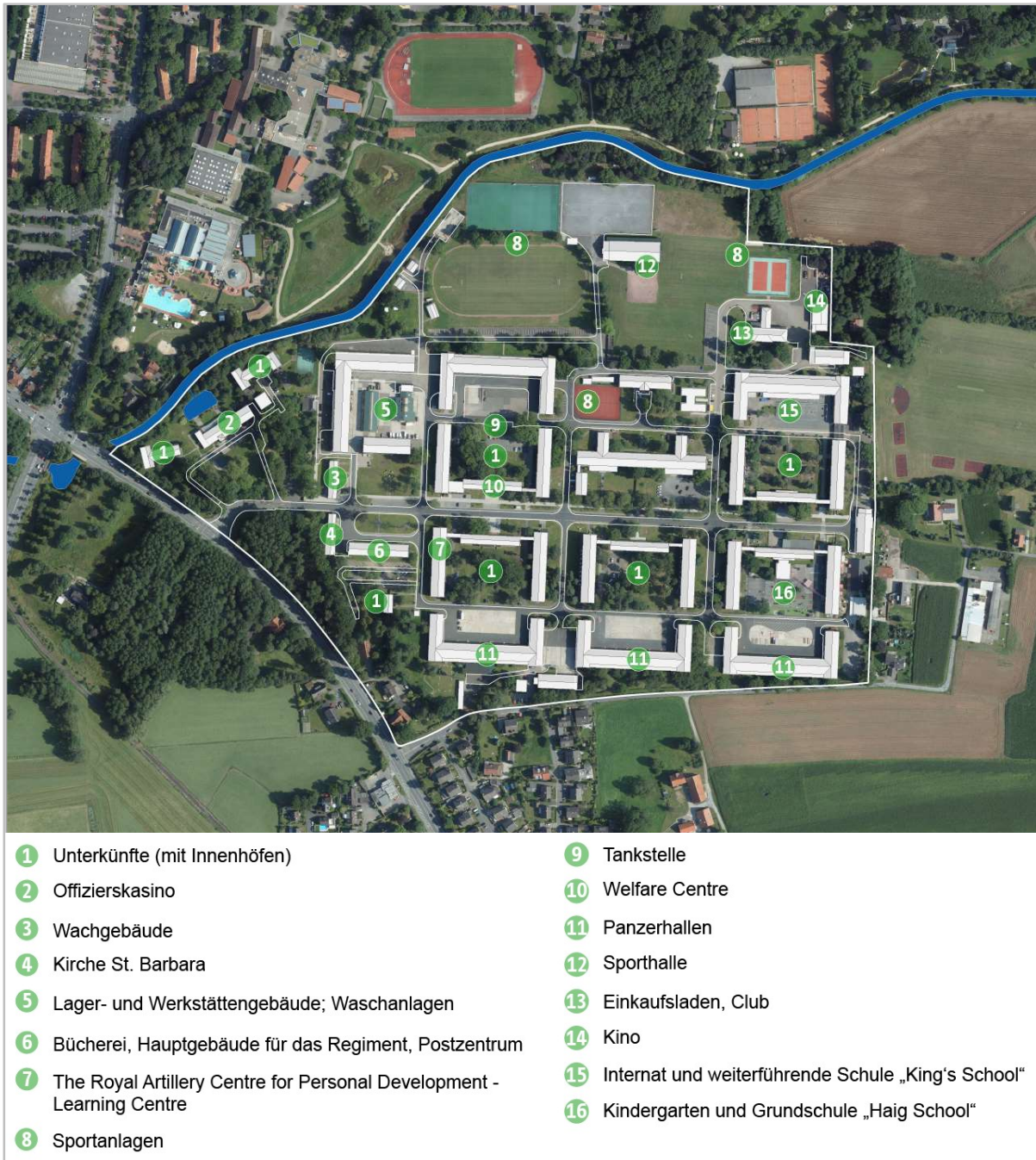
⁹⁷ Stadt Gütersloh (2013a: 3)

⁹⁸ Stadt Gütersloh (2013a: 25)

4.5 Bestand und Nutzungen

Die zu entwickelnde Flächengröße der Nachrichtkaserne Mansergh Barracks beträgt rund 34 ha. Die Kasernengebäude werden derzeit als Wohngebäude, Lager, Werkstätten etc. genutzt. Im östlichen Kasernenblock sind schulische und soziale Einrichtungen untergebracht. Neben einem Kindergarten, der Grundschule Haig School und der weiterführenden Schule King's School, befinden sich dort ebenso Arztpraxen, ein Friseur sowie weitere Dienstleister.

Abb. 49: Bestandsbebauung und Nutzungen der Mansergh Barracks



Quelle: Luftbild Land NRW (2014) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.qovdata.de/dl-de/by-2-0)

4.6 Baustruktur

Aufgrund der orthogonal angelegten Bebauungs- und Verkehrsinfrastruktur hebt es sich das Betrachtungsgebiet stark von der Umgebung ab. Die überwiegend zweigeschossigen Kasernengebäude mit monolithischer Klinkerfassade und Satteldach mit Ziegeleindeckung bestimmen den Großteil der Raumstruktur. Das Gelände und die Bestandsgebäude weisen für eine Kaserne typische Freiraumaufteilungen und Grundrissstrukturen auf. Die spezifischen Grundrisse könnten eine Umnutzung der Gebäude erschweren, da sie den modernen Aufteilungen von Wohngebäuden nicht entsprechen. Das Gebiet ist von Zeilenbauten geprägt, die nach Außen gerichtet eine klare Kante bilden und das Gelände stark abgrenzen. Die ausgeprägte Kante wird lediglich im Norden partiell durch eine feinkörnigere Bebauung aufgelockert.

Abb. 50: Kasernengebäude mit Satteldach



Abb. 51: Schulhof der weiterführenden Schule auf dem Kasernengelände



Quelle: die raumplaner

Denkmäler

Die bestehende Baustruktur steht nicht unter Denkmalschutz, wird aber in Teilen als architektonisch prägend und erhaltenswert eingestuft. Insbesondere das freistehende ehemalige Offizierskasino am westlichen Eingang der Kaserne sowie die Wachgebäude sind als Ensemble erhaltenswert. Weiterhin sind die Panzerhallen im Süden des Gebiets für eine weitere Nutzung zu prüfen, da sie auch aufgrund ihrer massiven Bauweise ideale Spielräume für Nachnutzungen ermöglichen können.

Eigentümerstrukturen

Die gesamten Flächen der Mansergh Barracks sind im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Diese ist nach Abzug der Britischen Armee für die Verwaltung des Geländes verantwortlich.

Zusammenfassung

Das Kasernengelände der Mansergh Barracks ist räumlich und baulich nicht in den vorhandenen Stadtkörper eingebunden und stellt eine räumliche Zäsur dar. Mit der besonderen Typologie der u-förmigen zwei- bis dreigeschossigen Kasernengebäude und den klar definierten Kanten zur Umgebung hebt es sich im besonderen Maße von den umliegenden Strukturen ab. Die historischen Gebäude weisen eine

einheitliche Architektur mit monolithischer Klinkerfassade und Satteldach mit Ziegeleindeckung auf. Aufgrund dieser identitätsstiftenden Gestaltungselemente, bieten die Gebäude eine gute Möglichkeit den Charakter des Areals in Teilen zu erhalten. Südlich des Gebiets befinden sich größtenteils homogene Einfamilienhaus-Siedlungen (Stadtteile Sundern und Spexard), die teilweise durch Gewerbestrukturen südlich der Verler Straße unterbrochen werden. Im nördlich angrenzenden Stadtkörper findet man, neben Einfamilienhäusern und sehr großen Gewerbesonderbauten, auch Strukturen wie Reihenhäuser-Komplexe und Zeilenbauten. Unter den Sonderbauten nördlich des Plangebiets befinden sich drei Schulen und das Schwimmbad „Die Welle“. Geschosswohnungsbau ist in geringer Anzahl vertreten. Vereinzelt sind auf den landwirtschaftlichen Flächen Gehöfte vorhanden.

Abb. 52: Analyse der Baustruktur auf dem Plangebiet und Umgebung



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

4.7 Öffentliche Grün- und Freiräume

Öffentliche Freiräume/Parks

Folgende Aspekte finden bei der Analyse der Erholungsnutzung in Hinblick auf eine zukünftige städtebauliche Entwicklung Berücksichtigung:

Größe, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen. Diese Faktoren sind wichtige Voraussetzungen für die Nutzung durch die Anwohner und gelten als wertsteigernde sog. „weiche“ Standortfaktoren. Die Qualitäten der Grünflächen entscheiden darüber, ob die im Gebiet oder im näheren Umfeld bestehenden Grünflächen für die intensive Erholung (aktiver Aufenthalt im Freien, z.B. Sport und Spiel) oder die extensive Erholung (z.B. Spaziergehen oder kontemplativer Aufenthalt) geeignet sind.

Im Folgenden werden die Bestandsqualitäten sowohl für das nahe Umfeld der Mansergh Barracks als auch für den Standort selber beschrieben.

Direkt an das Betrachtungsgebiet angrenzend befinden sich die Grünschneise Sundern mit dem Stadtpark und dem Botanischen Garten, sowie der Dalkegrünzug. Der Stadtpark stellt mit 15 ha die größte Grünfläche im zentralen Stadtgebiet dar. Der Botanische Garten, der innerhalb des Stadtparks gelegen ist, ist eine zweite wichtige innerstädtische Grünfläche in Gütersloh. Der Dalkegrünzug ist ein landschaftlich, naturnaher Freiraum, der somit Parkanlagen wie den Stadtpark, den Botanischen Garten und den Riegerpark mit naturgeschützten Landschaftsräumen und den angrenzenden Wohngebieten verbindet. Dadurch werden zahlreiche Landschaftsräume mit Bezug zum Wasser geschaffen.⁹⁹

Hinsichtlich der Erholungsnutzung weist die Umgebung des Untersuchungsgebiets heterogene Strukturen mit unterschiedlichen Qualitäten auf. Der im Norden gelegene Dalke-Grünzug ist lediglich auf der Nordseite mit einer Wegeverbindung und begleitenden Grünflächen ausgestattet. Querungsmöglichkeiten der Dalke beschränken sich auf die Brücke der Verler Straße sowie zwei ca. 350 m östlich des Kasernengeländes befindliche Dalke-Brücken beim Amtenbrinksweg. Folglich steht der Grünzug für das Plangebiet momentan nur unter der Voraussetzung der Inkaufnahme langer Wege zur Verfügung. Die westlich des Kasernengeländes gelegenen Freiflächen des Grünzuges werden durch die Verler Straße stark immissionsbelastet, was zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung führt. Zudem stellt die Verler Straße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine Barriere für die Erreichbarkeit der angrenzenden Erholungsflächen dar. Der östlich gelegene Landschaftsraum bietet der extensiven Erholungsnutzung viel Potenzial, jedoch fehlen auch hier derzeit Erschließungswege, die zum Spazieren oder Joggen einladen. Im Wohngebiet südlich der Mansergh Barracks Kaserne stehen keine öffentlichen Grünflächen der Erholungsnutzung zu Verfügung.

Für die Erholungsnutzung innerhalb des Kasernengeländes spielt die Baustruktur des Gebiets eine wichtige Rolle. Das orthogonal strukturierte Kasernengelände wird vornehmlich durch eine dreiachsige Erschließung geprägt, welche von einer großzügigen hof- und platzbildenden Zeilenbebauung flankiert

⁹⁹ Umweltdaten Gütersloh (2008b)

ist. Der Eingangsbereich von der Verler Straße wird von einem kleinen Wäldchen gerahmt. Das gesamte Gebiet ist eingefriedet. Die grünen, nicht mit Sportnutzungen belegten Hof-Freiflächen weisen im Fall einer städtebaulichen Umnutzung des Gebiets eine nur begrenzte Erholungseignung auf. Dies liegt daran, dass die Aufenthaltsqualität durch flankierende Nutzungen (z.B. Parkplätze innerhalb der Innenhöfe) beeinträchtigt wird. Ferner ist die Ausstattung der Freiflächen in Bezug auf eine künftige Erholungsnutzung verbesserungswürdig.

Versiegelungsgrad

Im Umkreis des Betrachtungsgebietes sind sehr unterschiedliche Bereiche vorzufinden. Sowohl nördlich als auch südlich schließen Wohnsiedlungen an, die im Durchschnitt eine mittelmäßige Versiegelung aufweisen. Weiter in Richtung Norden findet man Gebiete, die bereits stärker versiegelt sind, da sie sich der Innenstadt annähern. Westlich und östlich dagegen schließen Grün- und landwirtschaftliche Flächen an, die wiederum einen sehr niedrigen Versiegelungsgrad aufweisen (siehe Kapitel 2.7).

Das Betrachtungsgebiet selbst liegt mit einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 50-60 % im Mittelfeld, wenn man von dem jetzigen Verhältnis der Bebauung und Freiflächen ausgeht.¹⁰⁰ Die umbauten Höfe sind bis zu 10.000 m² groß und besitzen Längen- zu Breiten- Verhältnisse von ca. 90 m x 100 m. Die unbebauten Hofflächen umfassen etwa 5 ha, davon sind ca. 18 % Sportflächen, ca. 38 % versiegelte Verkehrs- bzw. Lagerflächen und ca. 44 % parkartig geprägte Hoffreiflächen. Letztere sind mit Altbaumbeständen ausgestattet. Die restlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind versiegelte Straßen mit breiten begleitenden Seitenstreifen.

Altlasten

Ende letzten Jahres wurde ein ausführliches Gutachten zur Untersuchung der Bodenbelastung auf den Flächen der Mansergh Barracks durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass der Großteil des Areals gering bis gar nicht schadstoffbelastet ist. Lediglich auf einer kleinen Fläche von 50 m² wurde ein Mineralölschaden festgestellt, der behoben werden muss. Laut Gutachten ist nach der Sanierung des Mineralölschadens eine Wohnnutzung problemlos möglich.¹⁰¹

Gewässer

Die Dalke ist ein Nebenfluss der Ems, deren Verlauf direkt an das Kasernengelände grenzt und einen der wichtigsten Grünzüge durch das Stadtgebiet darstellt.¹⁰² Jedoch ist das Südufer zurzeit aufgrund von Einzäunungen nicht nutzbar bzw. unzugänglich. Mehr als die Hälfte des Landschaftsraums der Dalke soll zukünftig renaturiert und ursprünglich erlebbar sein.¹⁰³

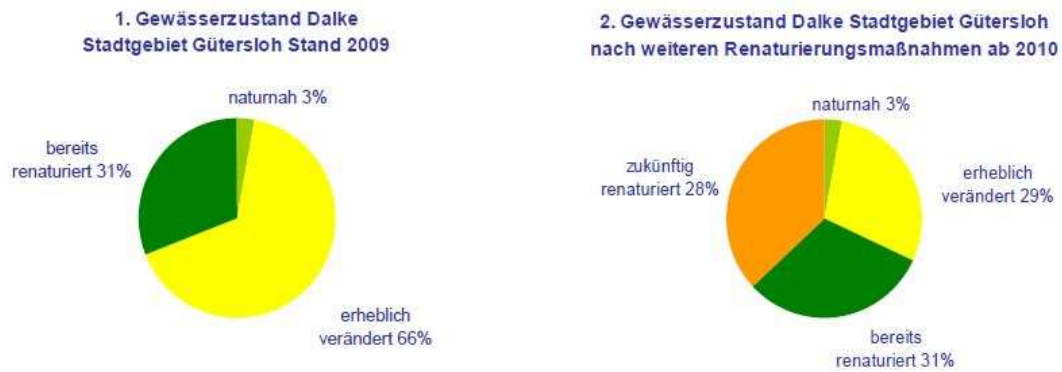
¹⁰⁰ Umweltdaten Gütersloh (2015c)

¹⁰¹ Ahu AG Wasser Boden Geomatik (2017)

¹⁰² Stadt Gütersloh (2010)

¹⁰³ A.a.O., S. 31

Abb. 53: Gewässerzustand der Dalke in Gütersloh



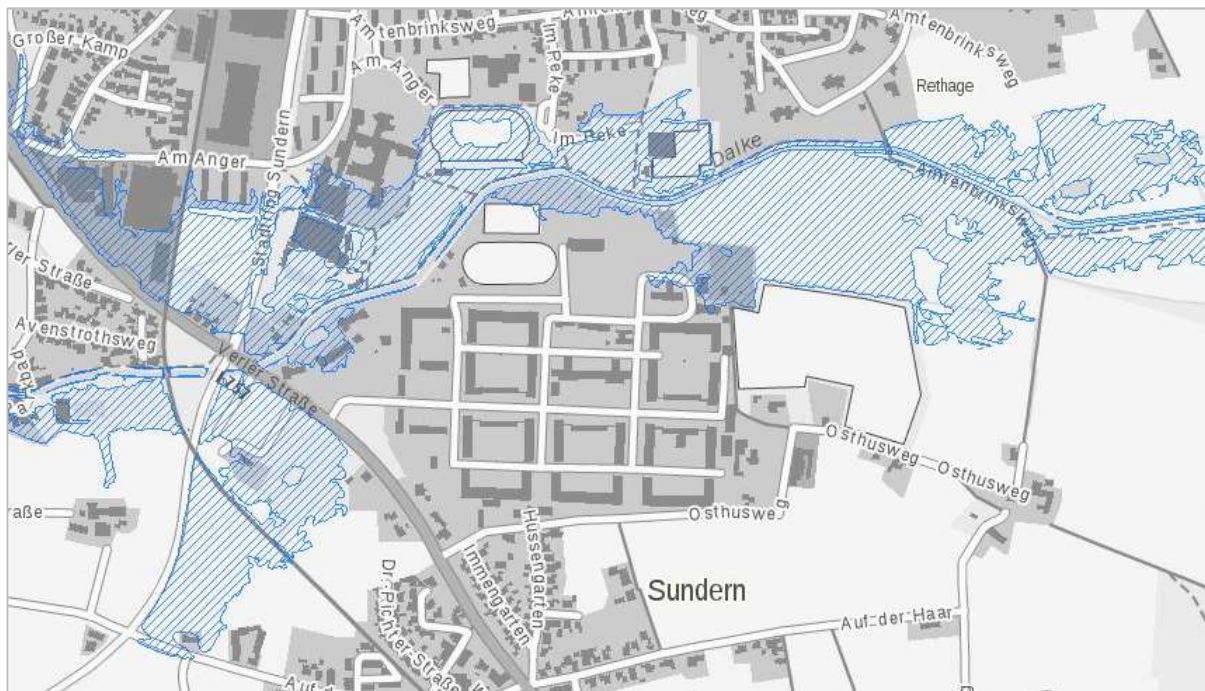
Quelle: Stadt Gütersloh (2010: 31)

Hochwasser

Bei der Entwicklung von Grünanlagen im Nahbereich der Dalke ist der Überflutungs-Aspekt zu berücksichtigen. Hier sind bei der Freianlagengestaltung die Vorgaben des vorsorgenden Hochwasserschutzes zu beachten. Einer multifunktionalen Flächennutzung (Erholung, Retention etc.) steht jedoch grundsätzlich nichts im Wege.

Ein erhöhtes Hochwasserrisiko besteht entlang des Sportgeländes und des Offizierskasinos. In der Vergangenheit führten Maßnahmen zum Hochwassermanagement zur Begradigung und Kanalisierung der Dalke. Infolge der Renaturierungsmaßnahmen wurden diese teilweise wieder rückgängig gemacht.

Abb. 54: Überschwemmungsgebiet der Dalke am Planungsgebiet



Quelle: Überschwemmungsgebiete NRW (2016)

Sport- und Spielflächen

Die Umgebung des Betrachtungsgebiets ist selbst ohne die eigenen Sportflächen sehr gut mit Sportanlagen versorgt. Nördlich befinden sich ein Stadion inklusive eines Fußballfelds sowie östlich davon acht Tennisplätze. Direkt östlich der Kasernenflächen sind darüber hinaus weitere Sportanlagen (Fußball, Rugby, Basketball etc.) vorhanden.

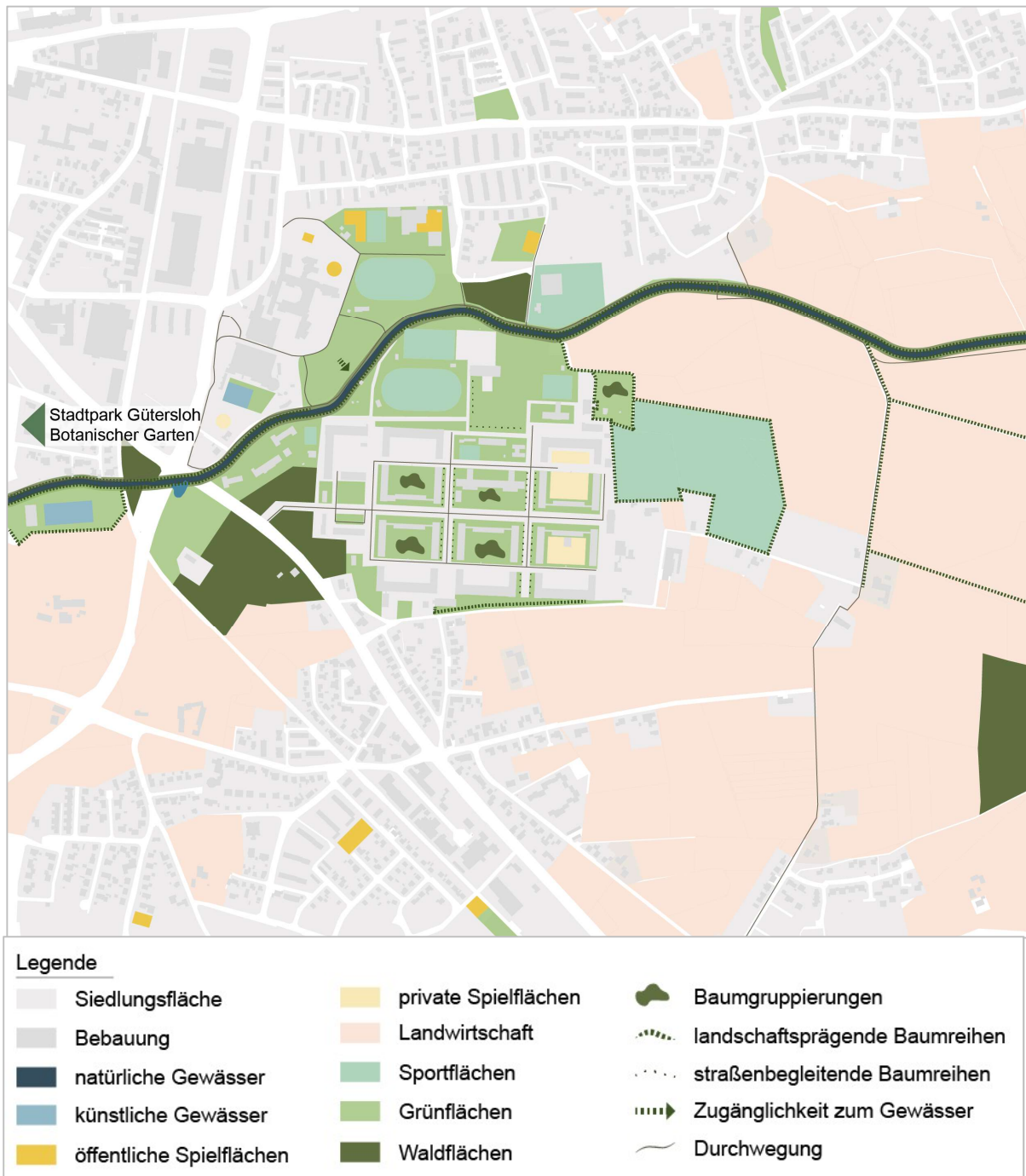
Auf dem Konversionsstandort befinden sich neben Tennisplätzen, einem Fußballfeld auch weitere Sportanlagen (Basketball, Rugby, etc.), die in die Statistik der Stadt Gütersloh nicht einbezogen werden. Die Infrastruktur für die Erholungsnutzung ist aufgrund der Nutzung als Kaserne ausschließlich auf den Sport ausgerichtet.

Zusammenfassung

Die Kaserne selbst ist von Grün- und Freiflächen geprägt. Deren Erholungsnutzung wird allerdings als eher unzulänglich bewertet. Direkt angrenzend befindet sich die Dalke, welche mit ihren Grünräumen einen prägenden Freiraum darstellt und in Richtung Westen mit dem Stadtpark und dem Botanischen Garten verbunden ist. Die Grünflächen auf der nördlichen Uferseite sind attraktiv gestaltet und bieten direkten Zugang zur Dalke. Jedoch ist zurzeit keine Zugänglichkeit der Südseite des Ufers gegeben und die Grünflächen sind nur über weite Wege erreichbar. Es befinden sich Sportflächen (Fußballplatz, Tennisplätze, Laufbahn) und Wiesenflächen auf dem Kasernengelände, deren Zustand und zukünftige Nutzbarkeit noch geklärt werden muss. Nördlich des Gebiets sind ebenfalls zahlreiche Sportflächen vorhanden, wodurch die Umgebung sehr gut versorgt ist. Das weitere Umfeld des Kasernengeländes ist zu großen Teilen mit landwirtschaftlicher Nutzung belegt. Diese Flächen sind durch landschaftsprägende Baumreihen untergliedert. Waldflächen bestimmen insbesondere den westlichen Teil des Kasernengeländes, auch zwischen den Gebäude-Komplexen in den Innenhöfen befinden sich dichte Baumgruppierungen von Nadelhölzern. Die Straßen sind mit begleitenden Baumreihen versehen.

Das Gebiet sowie das bauliche Umfeld sind im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittlich versiegelt (50-60 %), wohingegen die Umgebung des freien Landschaftsraums weitestgehend unversiegelt ist. Das Kasernengelände ist zum Großteil altlastenfrei. Lediglich auf einer kleinen Fläche von 50 m² muss eine Altlastensanierung durchgeführt werden. Die nördlichen Flächen liegen zum Teil im Überschwemmungsgebiet.

Abb. 55: Analyse der Öffentlichen Grün- und Freiräume auf dem Plangebiet und Umgebung



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

4.8 Mobilität und Straßenraum

Das Kasernengelände wird zurzeit ausschließlich über eine Zufahrt von der Verler Straße erschlossen. Da diese eine direkte Verbindung in die Innenstadt und zur A2 darstellt, ist das Areal für den MIV sehr gut angebunden. Die Verler Straße ist 2 bis 3-spurig befahrbar und besitzt keinen separaten Fahrradstreifen. Da das Gelände seit Jahrzehnten von der Umgebung abgeschottet ist, gibt es mit Ausnahme des Haupteingangs, über den jeglicher Verkehr geregelt wird, keinerlei Fuß- oder Radwegeverbindungen zu dem Areal.

Abb. 56: Kopfsteinbelag und Asphaltermgängerung



Abb. 57: Gehwege mit Abstandsgrün



Quelle: die raumplaner

Die Straßenräume auf dem Kasernengelände sind geprägt vom ursprünglichen Kopfsteinpflaster aus der Entstehungszeit und wurden teilweise durch gepflasterte Straßen ergänzt oder erneuert (siehe Abb. 56). Zwischen den Gehwegen und der Bebauung sind große Wiesenflächen mit Baumbestand vorhanden. Teilweise befindet sich ein weiterer Grünstreifen zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn. Diese sind weitestgehend ungenutzt und werden dadurch als Abstandsgrün (siehe Abb. 57) bezeichnet. Im Allgemeinen sind die Verkehrsflächen des Geländes sehr großräumig und bieten aufgrund des orthogonalen Rasters weitläufige Blickachsen und Sichtbeziehungen.

Motorisierter Individualverkehr

Laut dem Masterplan klimafreundliche Mobilität Gütersloh soll eine Optimierung des Verkehrsflusses und eine Neugestaltung der Verler Straße hinsichtlich der Belange des Fuß- und Radverkehrs stattfinden¹⁰⁴. Die Verler Straße hat eine große Barrierewirkung für Fußgänger und Radfahrer. Eine sichere Querung der Straße ist über zwei Quermöglichkeiten mit Lichtsignalanlagen möglich und mit langen Wartezeiten verbunden. Der MIV-Verkehr aus den Wohngebieten entlang der Verler Straße verstärkt die Überlastung, die bereits durch das hohe Einpendleraufkommen und den Wirtschaftsverkehr besteht. Ein Ausbau und die weitere Zunahme des motorisierten PKW- und Wirtschaftsverkehrs auf der Verler Straße können zu einer Verschärfung der emissionsbedingten Beeinträchtigungen (Luft- und Lärmbelastung) führen.

¹⁰⁴ Planersocietät (2017: 153)

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Entwurfsgebiet ist trotz der drei Buslinien (202, 203, 73), die in der Nähe des Areals fahren, schlecht an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Sowohl die Buslinie 202 als auch die Buslinie 203, die von der Stadtbus GmbH betrieben werden, fahren werktags und samstags im 30-Minuten-Takt. Sonntags fahren die Busse im Stunden-Takt.¹⁰⁵ Die Regionalbuslinie 73, die derzeit von dem Unternehmen Teutoburger Wald Verkehr (TWV) betrieben wird, fährt sowohl werktags als auch am Wochenende im Stunden-Takt.¹⁰⁶ Im östlichen Plangebiet der Mansergh Barracks besteht eine Angebotslücke hinsichtlich der Erreichbarkeit und Entfernung zur nächsten Haltestelle. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Mansergh Quartiers bedarf es einer Anpassung und einer verbesserten Erreichbarkeit der Haltestelle „Die Welle“ sowie an die Haltestellen im Norden des Gebiets.

Abb. 58: Ausschnitt des Liniennetzplans des Stadtbuskonzeptes



Quelle: OWL Verkehr GmbH (2018)

Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur

Sowohl auf dem Kasernengelände als auch auf der Verler Straße sind keine separaten Fahrradwege vorhanden, sodass die Fahrradfahrer sich mit den Fußgängern oder PKW- und LKW-Fahrern eine Fahrbahn teilen müssen. Auf dem Kasernengelände stellt das aufgrund der Weitläufigkeit des Straßenraums und der niedrigen Frequentierung des Verkehrs keine Gefahr dar. Auf der Verler Straße allerdings ist von einem erhöhten Unfallrisiko aufgrund der engen Fußgängerwege und stark befahrenen Straße mit zusätzlichem Wirtschaftsverkehr auszugehen.

¹⁰⁵ OWL Verkehr GmbH (2018)

¹⁰⁶ TWV-Bus (2018)

Abb. 59: Verler Straße Straßenraum



Quelle: die raumplaner

Die Wanderwege nördlich des Kasernengeländes entlang der Dalke eignen sich für den Fuß- und Radverkehr und bieten nach Westen mit dem Botanischen Garten und dem Stadtpark eine Verbindung in die Innenstadt. Sowohl die Verbindung nördlich des Areals als auch der nicht asphaltierte Osthusweg ermöglichen eine verkehrsberuhigte Anbindung nach Osten an den freien Landschaftsraum.

Sonstige Verkehrsangebote

Trotz der Angebote der Sharing-Unternehmen ford-carsharing und nextbike¹⁰⁷ sind keine Sharing-Angebote in der Nähe des Kasernengeländes vorhanden. Die nächstgelegenen Stationen von ford-carsharing befinden sich in der Innenstadt am Bahnhof und in der Strengerstraße.¹⁰⁸

Verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung

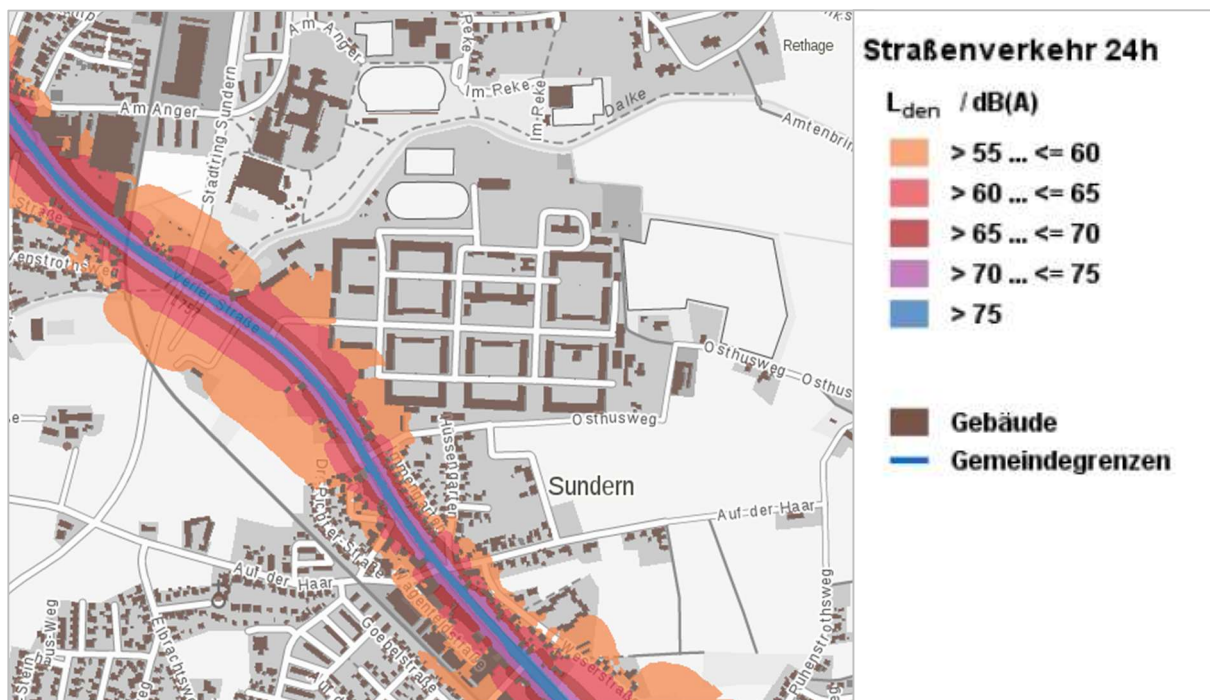
Durch die offene Bebauungsstruktur im Bereich der Mansergh Barracks kann der Verkehrslärm der stark befahrenen Verler Straße akustisch nicht effektiv abgeschirmt werden. Die Lärmbelastung ist insbesondere am westlichen Eingangsbereich der Kaserne am größten, wo Belastungswerte in einem Tagesdurchschnitt von über 75 dB direkt im Bereich der Straße und bis zu 55 dB bis ins Gebiet hinein vorliegen.

Immissionen beeinträchtigen Wohn, Gewerbe- und Erholungsnutzung. Da der maßgebliche Verursacher von Lärm- und Schadstoffbelastung der Straßenverkehr ist, wird die von stark befahrenen Straßen ausgehende Lärmbelastung als Indikator für Luftbelastungen herangezogen. Daher ist davon auszugehen, dass sämtlichen Nutzungen im Bereich der Lärmbelastung ebenfalls einer hohen Luftbelastung durch Schadstoffe ausgesetzt sind.

¹⁰⁷ Nextbike GmbH (2017)

¹⁰⁸ Ford-Carsharing (2017)

Abb. 60: Verkehrslärm an der Verler Straße



Quelle: Geoportal. NRW (2018)

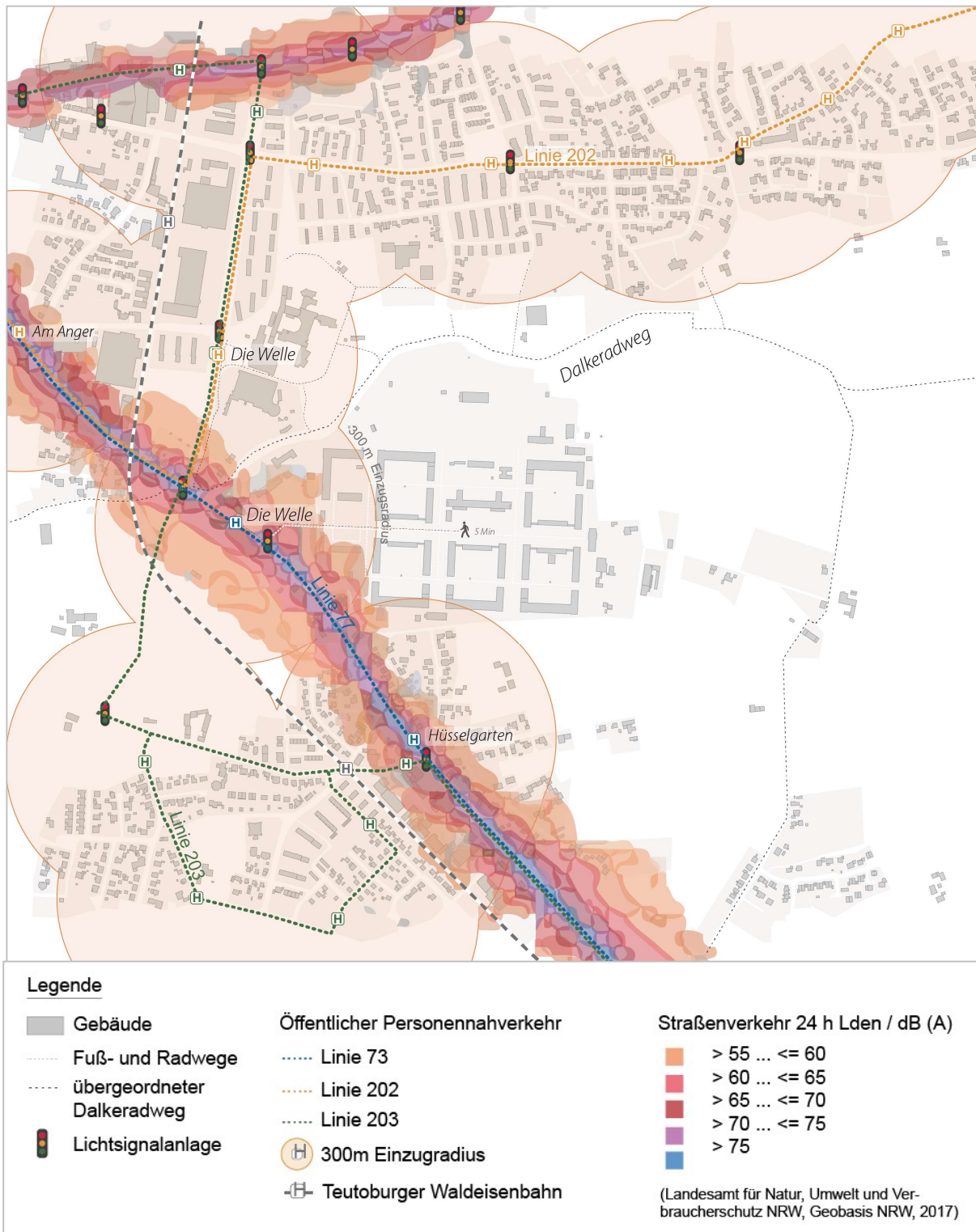
Zusammenfassung

Die Mansergh Barracks sind über die Verler Straße gut an die Innenstadt und an die A2 angebunden. Gleichzeitig stellt die stark befahrene Straße einen großen Lärmfaktor dar. Die Lärmbelastung ist insbesondere am westlichen Eingangsbereich der Kaserne zu verorten. Aufgrund der lockeren Bebauung im Eingangsbereich reicht die Lärmbelastung in das Gebiet hinein. Durch die hohe LKW- und PKW-Frequentierung auf der Straße entstehen zusätzlich Schadstoffimmissionen, die u.a. sich negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirken.

Entlang der Verler Straße gibt es in unmittelbarer Nähe zwei Querungsmöglichkeiten mit einer Lichtsignalanlage, deren Wartezeiten für die Fußgänger jedoch sehr lang sind. Darüber hinaus hat die Verler Straße eine große Barrierewirkung. Aufgrund der hohen Frequentierung ist die Überquerung erschwert. Das Entwurfsgebiet ist trotz der zwei Buslinien, die in der Nähe des Areals fahren, schlecht an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Lediglich die Flächen im Westen liegen im Radius von 300 m der Bushaltestellen „Die Welle“ (im Nordwesten und direkt vor dem Eingang) mit den Buslinien 202 und 73 und gelten somit als ausreichend erschlossen. Der zurzeit stillgelegte Streckenverlauf der Teutoburger Wald Eisenbahn verläuft in unmittelbarer Nähe zum Kasernengelände. Bei einer potenziellen Reaktivierung bestünde die Möglichkeit den Anschluss mit dem ÖPNV auszubauen und zu verbessern.

Der Landschaftsraum nördlich der Dalke ist mit Fuß- und Radwegen erschlossen. Weiterhin führt dort der übergeordnete Dalkeradweg entlang.

Abb. 61: Analyse der Mobilität und des Straßenraums auf dem Plangebiet und Umgebung



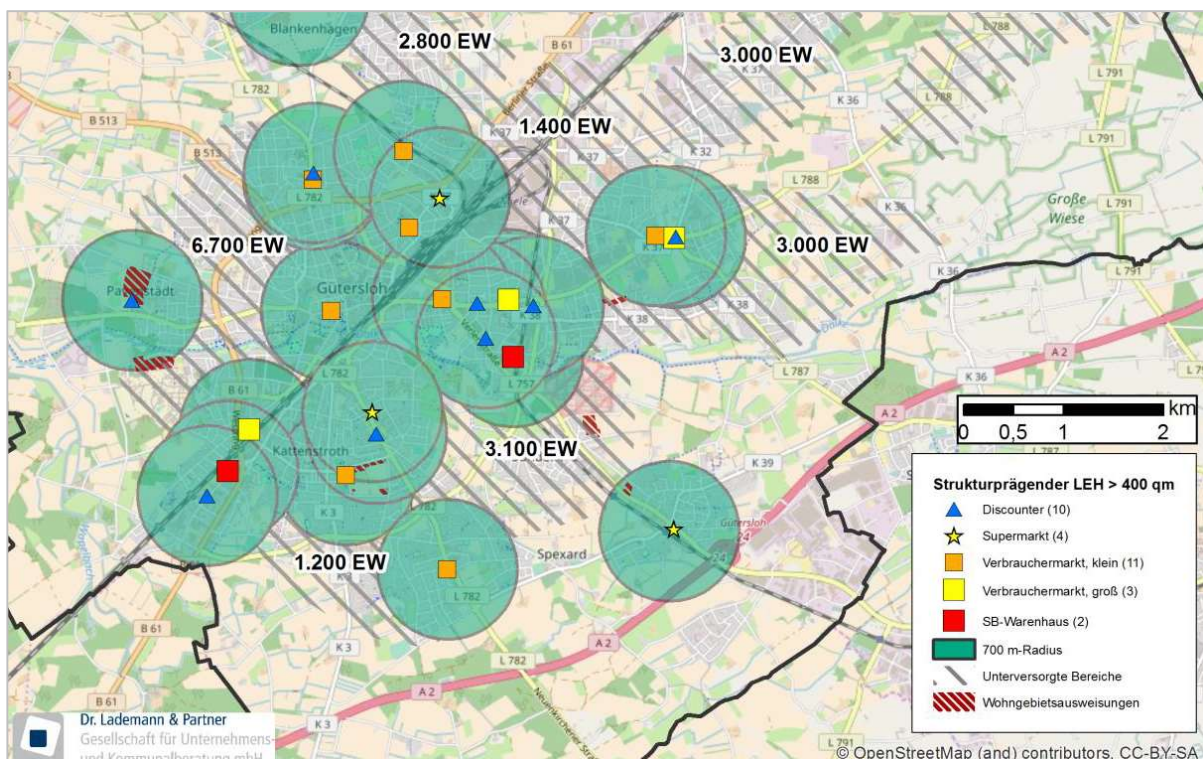
Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

4.9 Wirtschaft und Einzelhandel

Einzelhandel und Gewerbe

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde die Nahversorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs anhand der fußläufigen Erreichbarkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten (ab 400 m² Verkaufsfläche) bewertet. Die Nahbereiche um die Angebotsstandorte sind mit einem Radius von 700 m Luftlinie (10-15 Gehminuten) gekennzeichnet. In der grafischen Darstellung wird ersichtlich, dass ein Nahversorgungsdefizit im Stadtteil Sundern und im östlichen Bereich des Kasernenareals besteht. In Sundern waren im Jahr 2017 etwa 3.100 Einwohner nicht fußläufig mit nahversorgungsrelevanten Angeboten versorgt¹⁰⁹.

Abb. 62: Einzelhandelsstandorte in Gütersloh



Quelle: Dr. Lademann & Partner (2017: 52)

Im Hinblick auf die Entwicklung des Kasernenareals bedarf es einer Anpassung an den Einzelhandelsbesatz, um einem der „zentralen städtebaulichen Ziele [...] die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs“¹¹⁰ gerecht zu werden. Bei „nicht optimal nahversorgten Bereichen“ ist laut dem Zentrenkonzept auf eine maßstabsgerechte Neuansiedlung mit geringen Überschneidungen der fußläufigen Bereiche bereits bestehender Nahversorgungszentren zu achten. Die aktive Sicherung der siedlungsintegrierten Bestandsmärkte sowie der qualitative und quantitative Ausbau der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind weitere Ziele der künftigen Entwicklung.

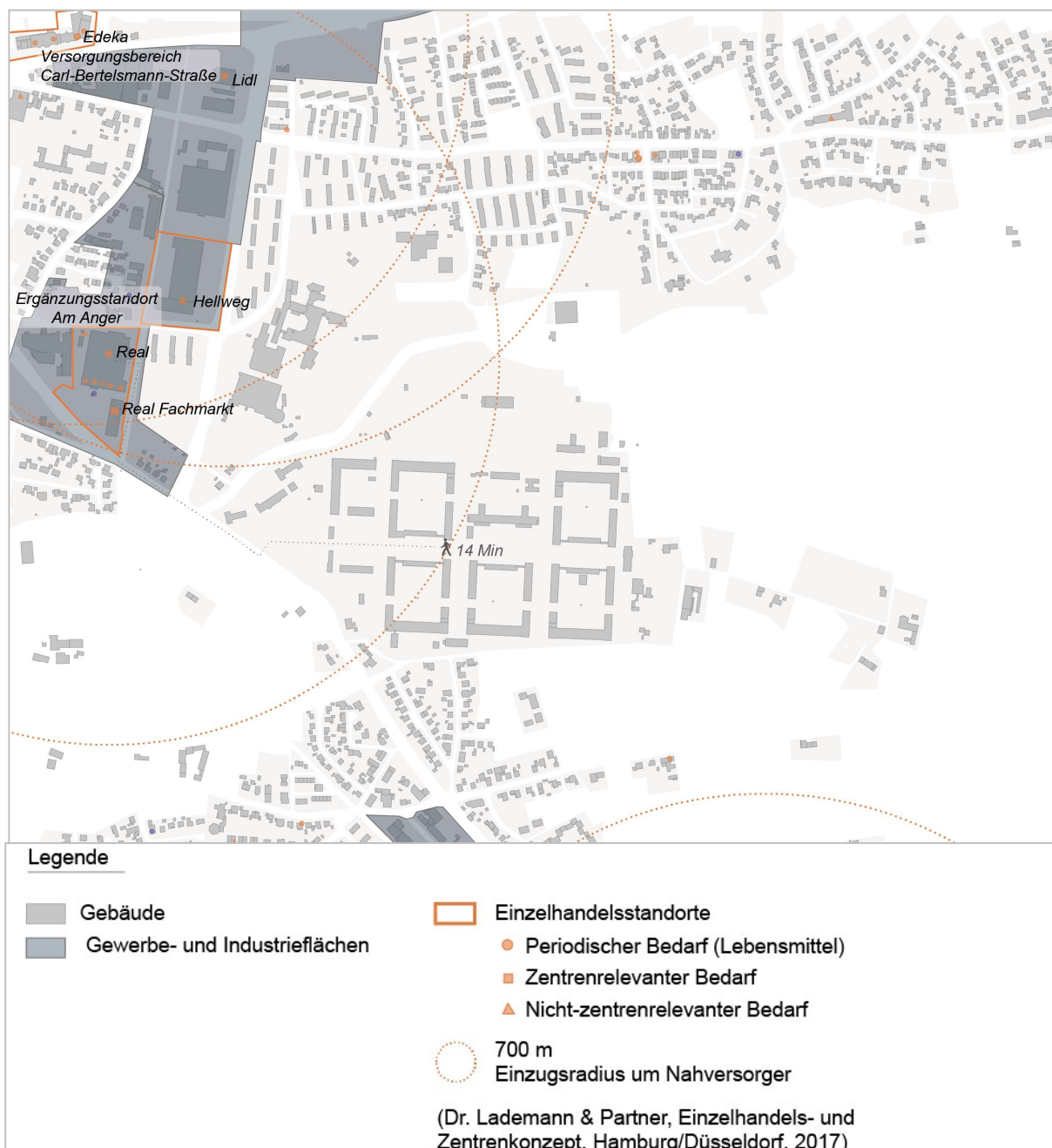
¹⁰⁹ Dr. Lademann & Partner (2017: 53)

¹¹⁰ A.a.O., S.51

Zusammenfassung

Nordwestlich sowie südlich des Kasernengeländes haben sich Gewerbe- und Industrieflächen angesiedelt, in denen sich im Wesentlichen Einzelhandelsstandorte niedergelassen haben. Der Versorgungsbereich „Carl-Bertelsmann-Straße“ liegt bereits so weit vom Kasernengelände entfernt, dass die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb eines 700 m Radius (10-15 Gehminuten) überschritten ist. Der Ergänzungsstandort „Am Anger“ könnte an der Reichweite gemessen knapp die Hälfte des neuen Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Allerdings wird ersichtlich, dass ein Nahversorgungsdefizit im östlichen Bereich des Kasernenareals und im Stadtteil Sundern besteht. Durch neue Einzelhandelsinfrastruktur könnten die neuen Bewohner des Quartiers und die jetzigen Bewohner in der direkten Umgebung versorgt werden.

Abb. 63: Analyse der Wirtschaft und des Einzelhandels auf dem Plangebiet und Umgebung



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

4.10 Soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur

Da die Kaserne autarke Strukturen mit einer eigenen sozialen Infrastruktur aufweist, werden im folgenden Kapitel die Versorgung und die Angebote in der nahen Umgebung betrachtet. Von den Fachplanungen der Stadt Gütersloh angemeldete Bedarfe werden mit aufgenommen.

Kindergartenplätze

In der näheren Umgebung (700 m) sind 223 Plätze für Kinder von 0,4-6 Jahren vorhanden, wobei das Betreuungsalter bei den Tagespflegeeinrichtungen variieren kann und nicht festgelegt ist.¹¹¹

Auf den Mansergh Barracks befindet sich ein Kindergarten in einer Grundschule integriert, der ausschließlich für die Kinder der stationierten Soldaten zugänglich ist. Dieser wird nach dem Abzug der Briten aufgegeben.

Vom Fachbereich Jugend und Schule wurde bereits Bedarf für einen Kita-Standort mit ca. 3.000 m² im zu entwickelnden Quartier angemeldet.

Schulen

Im direkten Umfeld des Planungsgebiets befindet sich die Grundschule Sundern, die Realschule Geschwister-Scholl-Schule sowie die Hauptschule Ost und die Mosaikschule.

Tab. 13: Schulen in der näheren Umgebung des Planungsgebiets

Jahr	Art	Name	Adresse	Stufen	Lehrer	Schüler
1968	Grundschule	Grundschule Sundern ¹¹²	Sundernstraße 20	1-4	13	140
1966	Realschule	Geschwister-Scholl-Schule ¹¹³	Am Anger 54	5-10		914
	Hauptschule	Hauptschule Ost ¹¹⁴	Am Anger 54	5-10		229
2016	Förderschule	Mosaikschule ¹¹⁵	Im Reke 4	1 -10	21	180
1960	Primary School	Haig School	Mansergh Barracks	1-6		550
1960	Secondary School	King's School	Mansergh Barracks	7-12	60	750

Quelle: Websites der jeweiligen Schulen, eigene Darstellung

Aus der gesamtstädtischen Analyse der Grundschulen (siehe Kapitel 2.6) wird deutlich, dass die Grundschule Sundern in der Auslastung der Klassen Kapazitäten hat und somit zukünftige Bedarfe, die aus der Neubebauung der Mansergh Barracks entstehen, abdecken könnte.

¹¹¹ LITTLE BIRD GmbH (2017)

¹¹² Grundschule Sundern (2018)

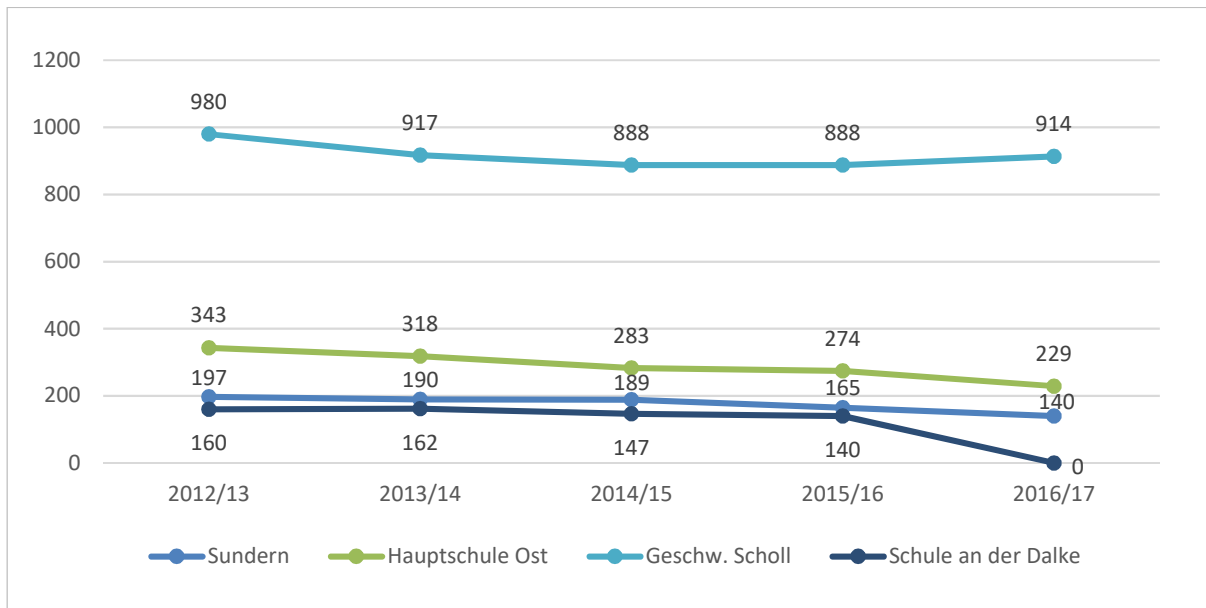
¹¹³ Geschwister-Scholl-Schule (2018)

¹¹⁴ Hauptschule Ost (2018)

¹¹⁵ Schule an der Dalke (2018)

Die Schülerzahlen der Schulen, die in der näheren Umgebung liegen, weisen eine mit der Gesamtstadt vergleichbare Entwicklung auf. Insgesamt ist an allen Schulen eine kontinuierliche Abnahme der Schülerzahlen seit dem Schuljahr 2012/13 festzustellen. Die Grundschule Sundern und die Hauptschule Ost zeigen eine starke Abnahme der Schülerschaft von ungefähr 30 %, dagegen ist die Anzahl der Schüler der Geschwister-Scholl-Schule nur um ca. 7 % gesunken. Die Klassen der Schule an der Dalke laufen zum Schuljahr 2016/17 aus. Sie fusioniert mit der Pestalozzischule zur Mosaikschule und startet im gleichen Schuljahr mit 180 Schülern.

Abb. 64: Entwicklung der Schülerzahlen der Schulen in der näheren Umgebung



Quelle: Stadt Gütersloh (2016); eigene Darstellung

Auf dem Kasernengelände selbst befindet sich zurzeit die King's School und die Haig School. Die King's School ist eine weiterführende Schule, in der etwa 750 Kinder zwischen 11 und 18 Jahren unterrichtet werden.¹¹⁶ Die Haig School ist eine Grundschule und hat zurzeit etwa 550 Schüler, die zwischen 6 und 10 Jahren alt sind.¹¹⁷

Weitere Bedarfe an schulischen Einrichtungen sind von den jeweiligen Fachämtern zu benennen.

Freizeiteinrichtungen

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Agglomeration von sozialen und Freizeiteinrichtungen. Zusätzlich zu den Schulen und deren Sportflächen sind das Freizeitbad „Die Welle“, das Parkbad und ein Tennisclub mit 8 Tennisfeldern vorzufinden.

Auf dem Kasernengelände sind in den Bestandsgebäuden Freizeitnutzungen, wie z.B. eine Bücherei, ein Kino oder ein Club untergebracht, die jedoch ausschließlich von den Britischen Streitkräften und deren Angehörigen genutzt werden und nach dem Abzug aufgegeben werden.

¹¹⁶ King's School (2018)

¹¹⁷ Haig School (2016)

Senioreneinrichtungen

Im Umkreis von 700 m befinden sich drei Einrichtungen, deren entsprechende Angebote von Senioren genutzt werden können. Es befinden sich keine Pflege- oder Betreuungsangebote für Senioren in der näheren Umgebung. Allerdings haben die ambulanten Pflegedienste i.d.R. einen gesamtstädtischen Einzugsbereich.¹¹⁸

Weitere Bedarfe an Einrichtungen für Senioren sind von den jeweiligen Fachämtern zu benennen.

Jugendeinrichtungen

Aufgrund der isolierten Lage und eines Sanierungsstaus soll das Jugendzentrum „Falkenhaus“ an der Verler Straße einen möglichen Ersatzstandort im neuen Quartier erhalten, um für Jugendliche und Kinder in den Stadtteilen Sundern und Spexard Anlaufstelle zu sein. Weitere Bedarfe vom Fachbereich Jugend und Schule werden in der Bereitstellung einer Kletterhalle gesehen.

Zusammenfassung

Auf dem Kasernengelände selbst befindet sich zurzeit die King´s School und die Haig School mit einem integrierten Kindergarten sowie Freizeitnutzungen, die ausschließlich für die Britischen Streitkräfte und deren Angehörige der stationierten Soldaten zugänglich sind. Nach dem Abzug werden alle Einrichtungen aufgegeben.

Im direkten Umfeld des Planungsgebiets befindet sich die Grundschule Sundern, die Realschule Geschwister-Scholl-Schule, die Hauptschule Ost und die Schule an der Dalke. Weiterhin sind nördlich des Kasernengeländes ein Tennisclub mit mehreren Tennisfeldern und westlich das Freizeitbad „Die Welle“ und das Parkbad angesiedelt. Diese Agglomeration von sozialen (Freizeit-)Einrichtungen befindet sich nördlich des Geländes.

In der näheren Umgebung befinden sich drei Kindergärten und mehrere kleinere Tagespflegeeinrichtungen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des Mansergh Quartiers Flächenansprüche an sozialer Infrastruktur im Gebiet entstehen.

¹¹⁸ Geoportal Gütersloh (2017)

Abb. 65: Analyse der sozialen, kulturellen und bildenden Infrastruktur auf dem Plangebiet und Umgebung



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

4.11 Technische Infrastruktur

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Mansergh Barracks findet über eine zentrale Heizöl-Kesselanlage statt. Dabei stammen Teile der Anlage vermutlich aus der Gründungsphase des Kasernengeländes, als diese mit einer Koks-Zentralheizung versorgt wurde, und sind dementsprechend sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund sind die Anlagen und die Art der Wärmeerzeugung nicht für die Versorgung der Neubebauung geeignet.¹¹⁹

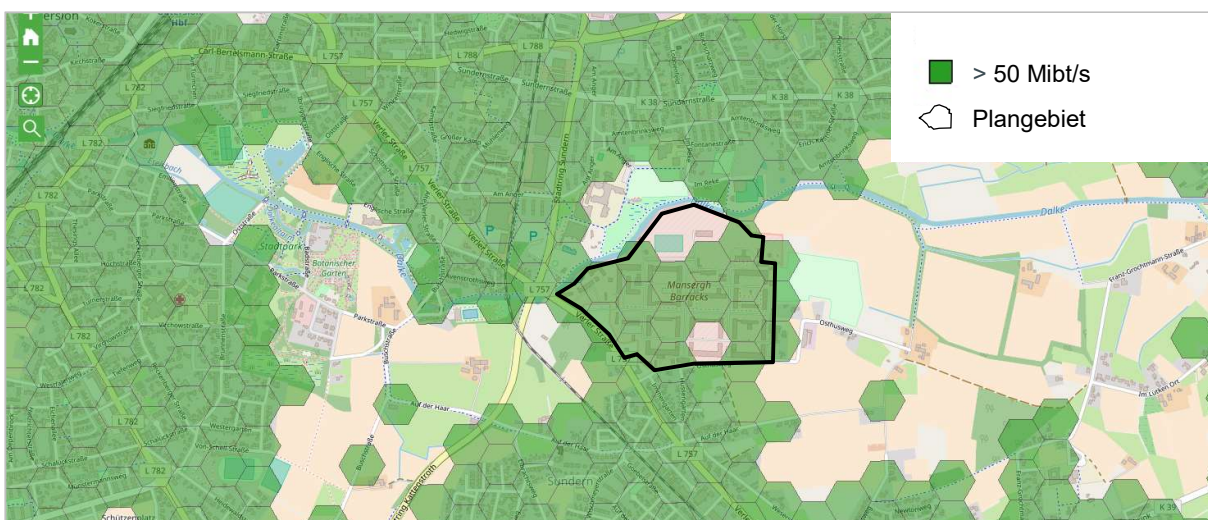
Wasser-/ Abwasserversorgung

Die Entwässerung auf dem Kasernengelände findet über ein Trennsystem statt, welches Schmutzwasser und Oberflächenwässer in zwei getrennten Systemen abfließen lässt. Das Trennsystem wurde bis 2002 umfassend saniert. Dabei wird das Schmutzwasser in das städtische System gespeist und das Oberflächenwasser, was zum größten Teil Niederschlagswasser beinhaltet, über eine Pumpstation in die Dalke geleitet.¹²⁰

Breitbandversorgung

In den Mansergh Barracks ist zurzeit eine Breitbandverbindung von über 50 Mbit/s gegeben. Allerdings werden für gewerbliche und wissenschaftliche Nutzungen teilweise schnellere Leitungen benötigt. Laut dem Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-G) ist es vorgeschrieben, dass in Neubaugebieten die Anbindung der Gebäude über Glasfasertechnologie stattfindet.

Abb. 66: Breitbandversorgung der Mansergh Barracks



Quelle: Geoportal Gütersloh (2018b)

¹¹⁹ Hentschel, H. (2018)

¹²⁰ NRW URBAN (2012: 15)

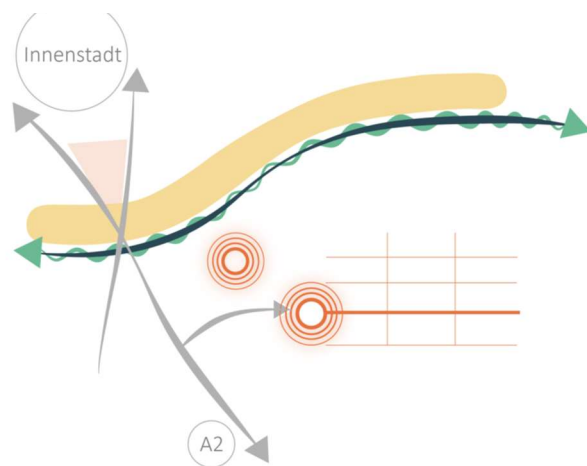
5 SWOT-ANALYSE MANSERGH BARRACKS

In der folgenden SWOT-Analyse werden die Inhalte der Analysen aus dem Kapitel 4 bewertet und die derzeit vorhandenen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in Karten dargestellt. Die jeweiligen Piktogramme stellen vereinfacht die wichtigsten Stärken dar.

5.1 Stärken Mansergh Barracks

Der Großteil der Freizeit- und sozialen Einrichtungen ist in einem Band nördlich entlang der Dalke angesiedelt und bietet zahlreiche bildende und sportliche Möglichkeiten sowohl für die jetzigen als auch für die zukünftigen Bewohner. Daran schließen sich Grün-, Sport- und Spielflächen an, die von guter Qualität sind. Die Waldflächen, die an das Kasernenareal angrenzen sowie die Baumgruppen auf dem Gelände sind aufgrund ihres Alters (ehemaliger Stadtwald) von besonderer Bedeutung und prägen die Freiräume des Geländes. Weitere landschaftsprägende Baumreihen sind entlang der Dalke und auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu finden. Eine besondere Stärke stellt die Nähe zum Stadtpark sowie dem Botanischen Garten und der Dalke und deren Grünzug dar, der wassernahe Grün- und Freiräume von hoher Qualität bietet. Dabei gibt es am nördlichen Ufer bereits ausgestaltete Grünflächen mit Zugang zur Dalke. Sowohl Fuß- als auch Radverbindungen sind an der nördlichen Seite des Gewässers vorhanden und ermöglichen eine Überquerung nordöstlich der Kaserne. Als besonders wichtige Radverbindung führt der übergeordnete Dalkeradweg auf der Nordseite der Dalke entlang.

Abb. 67: Piktogramm Stärken-Analyse



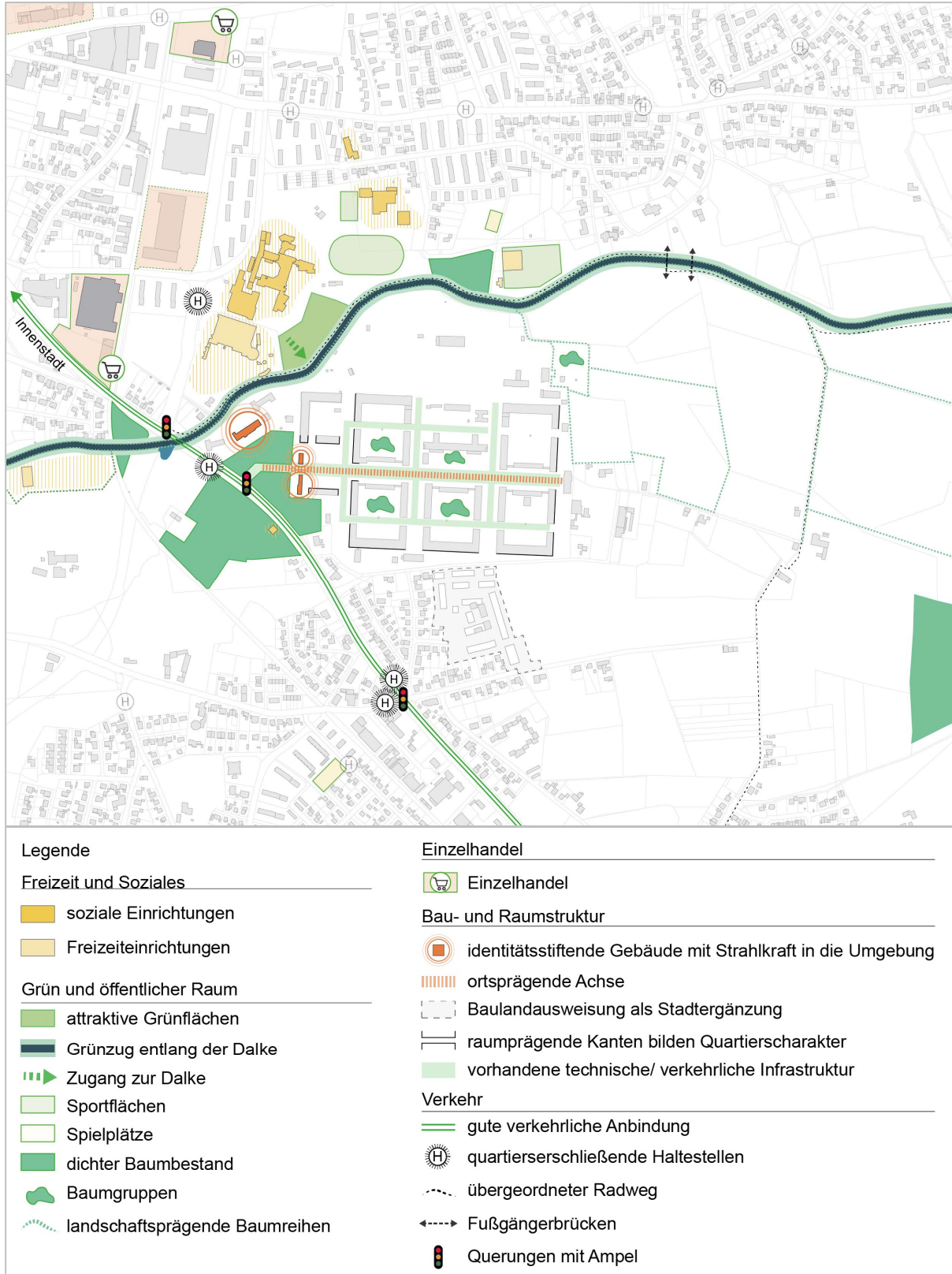
Quelle: die raumplaner

Auf dem Gelände der Mansergh Baracks besteht eine gute verkehrliche Infrastruktur, die gleichzeitig durch die orthogonale Form eine identitätsstiftende Funktion einnimmt. Vorhandene bauliche Strukturen wie das Offizierskasino, die Wachgebäude sowie die weiträumige, städtebaulich gefasste Mittelachse sind bereits jetzt prägende Elemente der Kaserne und spiegeln den Quartierscharakter wider. Weiterhin sind die Raumkanten der Gebäude zur Umgebung und insbesondere die der Wachgebäude im Eingangsbereich von räumlich-städtebaulicher Qualität. Da der aktuelle Zustand der (Ab-)Wasserinfrastruktur als positiv eingeschätzt wird, ist davon auszugehen, dass die Systeme auch im neuen Quartier weiterhin genutzt werden können.

Das Entwurfsgebiet ist für den MIV gut über die Verler Straße an den Stadtkörper und über die A2 zur Umgebung angebunden. Durch die Entwicklung des Quartiers müssen ggf. Anpassungen vorgenommen werden. Die vorhandenen Bushaltestellen im Umfeld sind in die zukünftige Planung und Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs miteinzubeziehen. Ein Einzelhandelsstandort mit einem Nahversor-

ger ist nordwestlich des Geländes vorhanden und könnte zumindest Teile des neuen Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Zur quartiersinternen Versorgung bedarf es jedoch weiterer Einrichtungen.

Abb. 68: Räumliche Stärken-Analyse der Mansergh Barracks und Umgebung

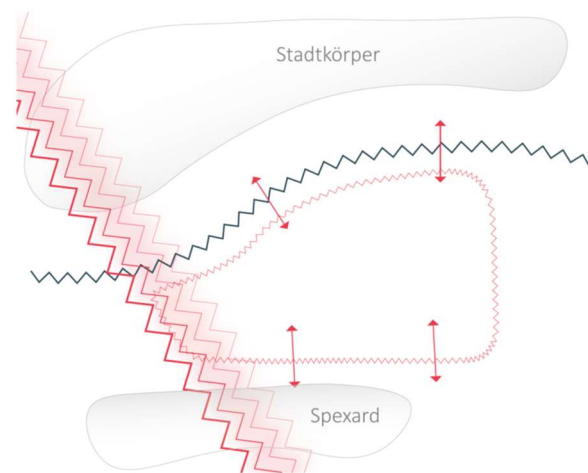


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

5.2 Schwächen Mansergh Barracks

Insgesamt ist das Kasernengelände unzureichend in den Stadtkörper eingebunden, da städtebaulich keine Verbindungen zu den umliegenden Flächen vorhanden ist. Dadurch besteht zurzeit sowohl eine räumliche Trennung als auch eine Nutzungstrennung zwischen dem Gebiet und dem restlichen Stadtkörper. Weiterhin grenzt sich das Gebiet durch die hohe Umzäunung und den Pflanzenbewuchs stark von der Umgebung ab. Ebenso wird das Quartier nur über eine Zufahrt von der Verler Straße erschlossen. Zusätzliche fußläufige Verbindungen zu den umliegenden Quartieren sind nicht vorhanden. Die Dalke stellt aufgrund der fehlenden Brücken und Überquerungsmöglichkeiten eine Barriere zwischen dem nördlichen Stadtkörper und dem Kasernengelände dar. Das Kasernengelände kann z.Z. keine öffentlich gestalteten Grünflächen aufweisen, da diese während der Nutzung als Kaserne nicht benötigt wurden. Allerdings ist der Zugang zum nördlich gelegenen Dalkegrünzug aufgrund fehlender Brückenverbindungen und Barrieren nicht möglich.

Abb. 69: Piktogramm Schwächen-Analyse



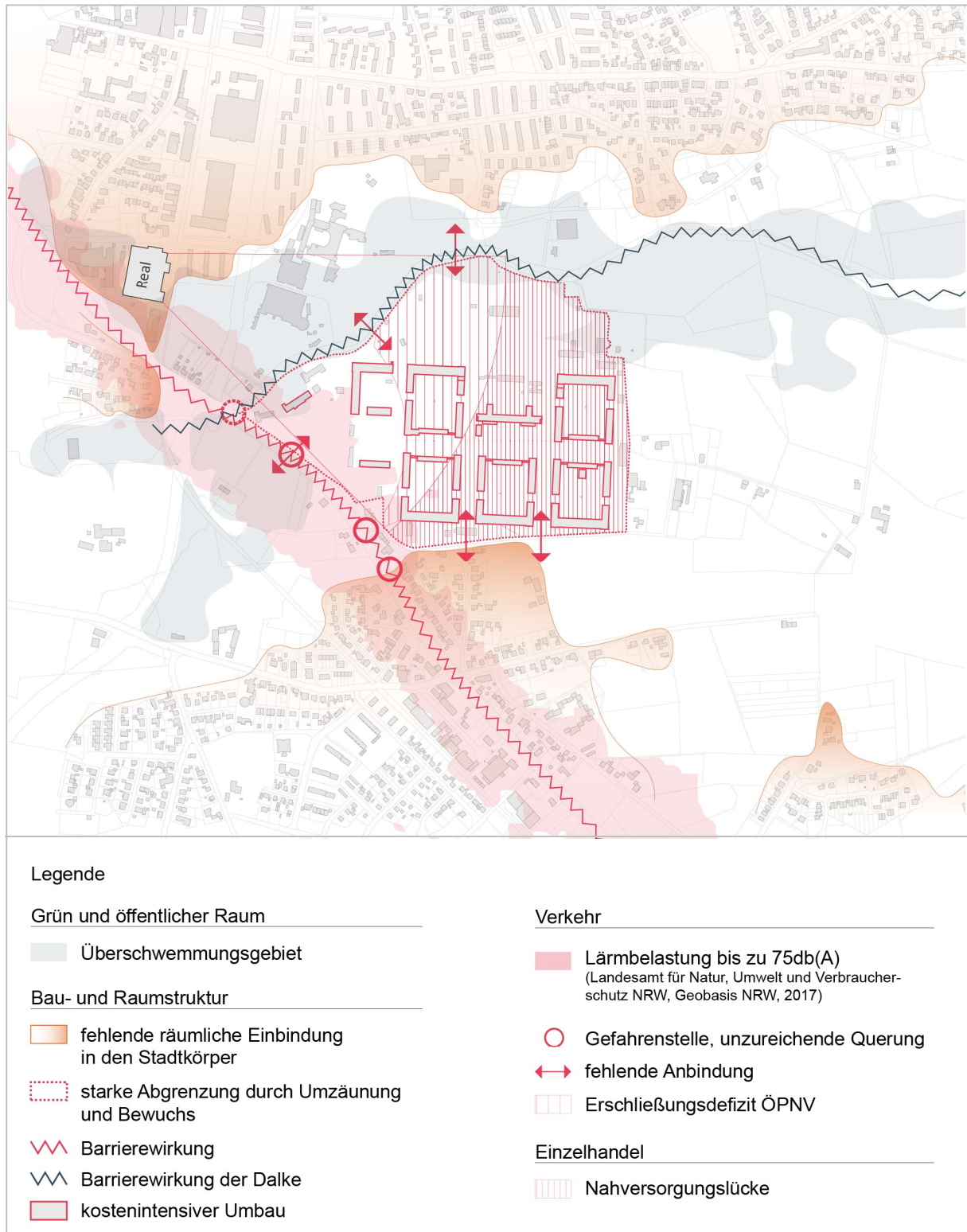
Quelle: die raumplaner

Die Sanierung und der Umbau der Bestandsbebauung wird als teilweise problematisch gesehen, da viele Gebäude durch die Kasernennutzung eine spezifische Grundrissstruktur aufweisen. Daher muss bei der Umnutzung der Gebäude eine detaillierte Untersuchung durchgeführt werden, um herauszufinden welche Nutzungen geeignet wären. Die derzeitige Wärmeversorgung weist einen veralteten energieineffizienten Zustand auf und kann daher im neuen Quartier nicht weitergenutzt werden.

Die Verler Straße stellt aufgrund der hohen Frequentierung an Pkws und Lkws eine große Barriere dar, die bisher nur an zwei Stellen im direkten Umfeld überquert werden kann. Weiterhin werden die vorhandenen Querungsmöglichkeiten als unzureichend bewertet, da die Wartezeiten zu lang sind. Vermutlich werden aufgrund der Entwicklung des Quartiers weitere Querungsmöglichkeiten notwendig, da an den Übergängen ohne Lichtsignalanlage gefährliche Situationen entstehen können. Weiterhin stellt die Verler Straße eine große Lärm- und Luftbelastung für die vorhandenen als auch für die zukünftigen Bewohner dar, da durch die lockere Bebauung im Bereich der Mansergh Barracks der Lärm nicht effektiv abgeschirmt wird. Insbesondere ist davon der Eingangsbereich im Westen des Gebiets betroffen. Der Großteil des Kasernengeländes ist zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb eines Radius von 300m von Haltestellen und somit ohne Anbindung an den ÖPNV, was eine Schwäche für das zukünftige Quartier darstellt. Insbesondere der östliche Teil des Gebiets ist, auch durch eine fehlende Verbindung über die Dalke, sehr weit von den vorhandenen Bushaltestellen entfernt. Das Gebiet liegt ebenfalls außerhalb der Einzugsgebiete der in der Stadt existierenden Car-Sharing-Angebote. Die Breitbandversorgung auf dem Areal ist verbesserungswürdig, insbesondere mit der Aussicht auf mögliche gewerbliche und wissensorientierte Nutzungen.

Der östliche Teil des Gebiets ist ebenfalls unzureichend mit nahversorgungsrelevanten Angeboten (Lebensmittel, Güter des täglichen Bedarfs) versorgt. Lediglich die Hälfte der Fläche befindet sich im Einzugsgebiet eines Nahversorgers ist. Das Gelände der Kaserne liegt aufgrund der Nähe zur Dalke teilweise im Überschwemmungsgebiet. Davon sind insbesondere die Sportflächen im Norden betroffen.

Abb. 70: Räumliche Schwächen-Analyse der Mansergh Barracks und Umgebung



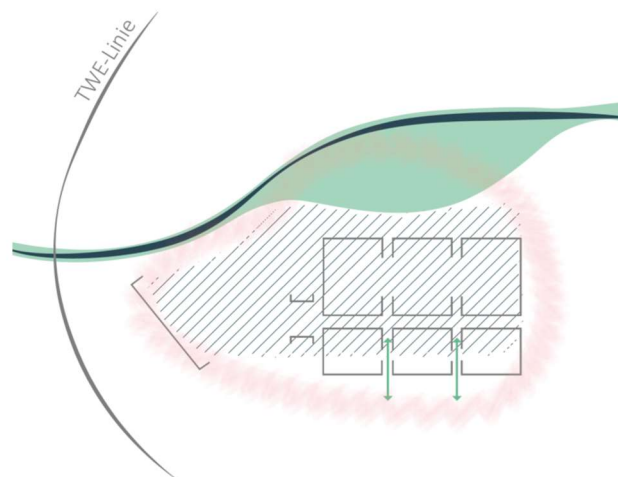
Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

5.3 Chancen und Risiken Mansergh Barracks

Da sich die Bedarfe an Wohn- und Gewerbefläche in der Stadt Gütersloh in der Zukunft weiter erhöhen werden, stellt die Entwicklung des Kasernengeländes eine große Chance dar, diese gesamtstädtischen Bedarfe zum Teil zu decken. Dabei ist der Anschluss an die umliegenden Quartiere und den Landschaftsraum mit qualitativen und barrierefreien Wegebeziehungen und die Versorgung mit differenzierten Angeboten für eine funktionale und städtebauliche Eingliederung in den Stadtkörper besonders wichtig. Weiterhin spielt die Entwicklung des Gebiets eine große Rolle für die Gesamtstadt, da es eine verbindende Rolle zwischen der Innenstadt und den südlich davon gelegenen Ortsteilen Sundern und Spexard einnehmen könnte.

Insbesondere die Freifläche im Norden des Kasernenareals stellt aufgrund der Nähe zur Dalke ein großes Potenzial für attraktive Naherholungs- und Wasserflächen dar. Die Anknüpfung an den Dalkegrünzug ist eine Chance für ein qualitatives Grünraumnetz. Weiterhin würde die Erfahrbarmachung und Erreichbarkeit der Dalke die Grünräume und die Umgebung stark aufwerten und qualitative Spiel- und Erholungsflächen schaffen sowie eine schnelle Aneignung bzw. Identifikation der Gütersloher mit dem neuen Quartier zulassen. Der Baumbestand auf dem Gebiet bietet die Chance, den derzeitigen freiräumlichen Charakter des Kasernengeländes in das neue Quartier zu transportieren. Gleichzeitig könnte das Beseitigen des Baubestandes zu einem gewissen Identitätsverlust führen, hier muss behutsam vorgegangen werden. Ein weiteres Risiko stellt ebenso ein erhöhter Neuversiegelungsgrad infolge der städtebaulichen Entwicklung des Kasernengeländes dar.

Abb. 71: Piktogramm Chancen-Risiken-Analyse



Quelle: die raumplaner

Der Großteil der Kasernenfläche ist für eine Quartiersentwicklung in den Bereichen Wohnen und Gewerbe geeignet. Hinsichtlich der Wohnaspekte besteht die Chance ein städtebaulich verdichtetes Quartier zu entwickeln, welches im mehrgeschossigen Wohnungsbau Angebote für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen bereithält um eine soziale Durchmischung zu garantieren. Aus gewerblicher Sicht bieten die Panzerhallen aufgrund ihrer Substanz bereits jetzt das Potenzial für spätere wissensorientierte oder nichtstörende gewerbliche Nutzungen. Das Zusammenspiel bzw. die Verknüpfung dieser Bereiche beinhaltet Chancen für eine innovative Arbeitswelt bzw. modernes und vernetztes Arbeiten.

Die lange Magistrale sowie die Eingangssituation zwischen den Wachgebäuden bilden derzeit eine städtebauliche Qualität und baustrukturelle Einheit aus, sodass dieses Ensemble ein großes Potenzial für die spätere Quartiersgestaltung darstellt. Die baulichen Kanten der Bestandsgebäude sind charakteristisch für die Kaserne und fassen sowohl den Landschaftsraum als auch das neue Quartier klar ein. Sie bieten somit die Chance, dass der Charakter zukünftig ablesbar bleibt.

Ein qualitatives Entrée in die Stadt hinein sowie in das neue Quartier selbst ist unter Einbeziehung des Offizierskasinos im westlichen Bereich des Areals möglich. Eine neue städtebauliche Kante entlang der Verler Straße verstärkt eine effektive Lärmschutzwirkung für das neue Quartier und deren Bewohner. Gleichzeitig bietet die Fläche ein großes Ansiedlungspotenzial für repräsentative Nutzungen.

Weiterhin bietet die Fläche ein großes Potenzial für hochschulische Nutzung, welche eine überregionale Bedeutung erlangen können und insbesondere die Abwanderung junger hochqualifizierter Erwachsener verhindern kann.

Die Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur, wie z.B. die Kinder- und Jugendbetreuung sowie die Familien- und Seniorenbetreuung, müssen aufgrund des zukünftigen Mehrbedarfs vermutlich angepasst werden, da es sonst zu Engpässen in der Versorgung kommen kann. Die Integration aller Bevölkerungsteile kann als Chance für eine gut durchmischte Gesellschaft genutzt werden.

Die in der Nähe verlaufende Strecke der TWE-Linie bietet eine zusätzliche Möglichkeit das Areal über den ÖPNV an die Innenstadt anzubinden, was die Erreichbarkeit des Gebiets enorm verbessern würde. Es befinden sich sowohl nordwestlich als auch südwestlich des Areals zwei stillgelegte Bahnstationen, die bei Wiederaufnahme der Linie reaktiviert werden können. Weitere Chancen können im Ausbau eines zusammenhängenden barrierefreien öffentlichen Raums und Wegenetzes zur Stärkung der selbstständigen Nahmobilität gesehen werden. Der Ausbau der bestehenden Fahrradinfrastruktur kann den Trend neuer Fahrradmobilität stärken. Durch verbesserte Sharing-Angebote und zukünftiges autonomes Fahren könnte der Parkplatz vom Wohnort entkoppelt werden und ein autoarmes Quartier entstehen.

Durch die Neubebauung und die neuen Bewohner besteht das Risiko einer zusätzlichen Belastung der Verler Straße, welche während der Entwicklung des neuen Quartiers geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt muss.

Abb. 72: Räumliche Chancen-Risiken-Analyse der Mansergh Barracks und Umgebung



Legende

Potenziale

- Potenzialfläche für Naherholungs- und Wasserflächen
- Anbindung an bestehende Grünräume
- Erfahrbarmachung der Dalke
- Baumbestand
- Gebäudepotenzial für nichtstörendes Gewerbe
- Städtebauliche Potenziale (Magistrale, Eingangssituation, besondere Gebäude)
- Potenzialfläche für Quartiersentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung)
- Potenzialfläche für qualitatives Entrée
- Repräsentative städtebauliche Kante (mit Lärmschutzwirkung)

- Qualitative städtebauliche Kante zum Landschaftsraum
- baustrukturelle Einheit
- Verknüpfung zu bestehenden Quartieren
- Reaktivierung der TWE-Linie mit Bahnhofshalt (Bezirksregierung Detmold: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 21)
- Ansiedlungspotenzial

Risiken

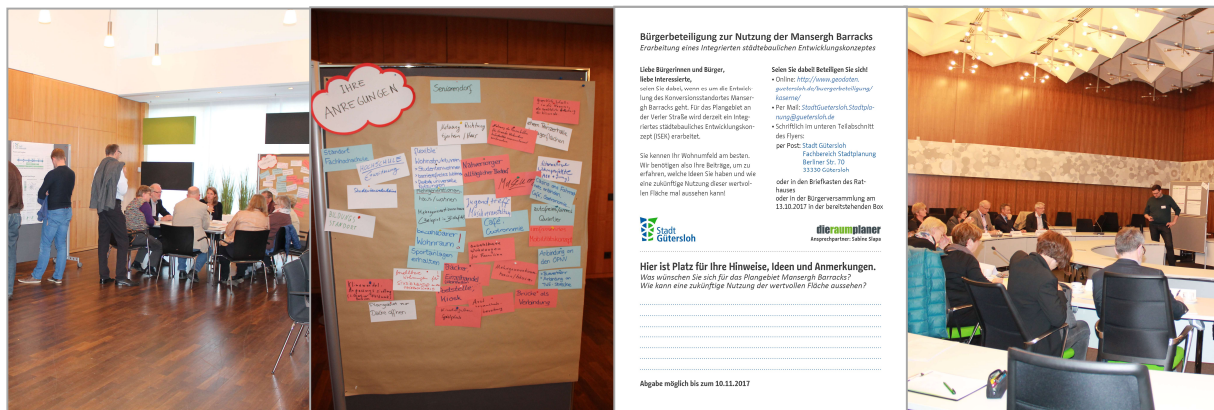
- Negative gesamtstädtische Auswirkungen bei Nichtentwicklung des Standortes
- Verstärkung der Insellage durch fehlende Verbindungen zu Bestandsstrukturen
- Gefahr der verkehrlichen Überlastung bei Nichtanpassung

Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

6 BÜRGERBETEILIGUNG

Im gesamten ISEK-Prozess wurden immer wieder Veranstaltungen und Workshops durchgeführt, um zum einen die Bürger über den aktuellen Planungsstand zu informieren und zum anderen den Bürgern und Experten die Möglichkeit zu geben ihr lokales Wissen in den Prozess einfließen zu lassen. Die Veranstaltungen wurden entsprechend dokumentiert.

Abb. 73: Formate der Bürgerbeteiligung



Quelle: die raumplaner

6.1 Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung

Die Beiträge umfassen Wünsche und Anmerkungen aus der Online-Beteiligung, aus der Sammel-Aktion, aus den Bürgerveranstaltungen und aus den Expertenworkshops.

Bauen und Wohnen

Beim Thema Bauen und Wohnen wurden zahlreiche Anregungen für vielseitige und flexible Wohnformen und einen ressourcenschonenden Umgang mit den vorhandenen Gebäudestrukturen mit besonderem Schwerpunkt auf preiswerten Wohnraum gegeben. Einige der angedachten Nutzungen waren: Mehrgenerationshäuser, Unterkünfte für Obdachlose und deren Betreuung, Wohnraum für jugendliche Geflüchtete, Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung, bezahlbarer Wohnraum für Familien, Studenten, Senioren, Wohn-, Arbeits- und Ausstellungsmöglichkeiten für Bildende Künstler/-innen und ein Studentenwohnheim.

Öffentliche Grün- und Freiräumen

Bezüglich der öffentlichen Grün- und Freiräume auf dem Gelände selbst und dem Grünzug der Dalke wurde das Vernetzungspotenzial hervorgehoben. Dabei besteht der Wunsch das Kasernengelände zur Umgebung zu öffnen und mit dem nördlichen Wohngebiet mit einer Brücke über die Dalke zu verknüpfen. Zur Aufwertung der Dalke und des Landschaftsraums sprachen sich die Bürger für das Fortführen der Renaturierungsprozesse und die Schaffung eines Gewässers aus, einen sog. „Dalkesees“, um den

ein Rundwanderweg angelegt oder ein Seecafé angesiedelt werden könnte. Weitere Anregungen beinhalteten die Schaffung von Aufenthaltsräumen für Jugendliche im neuen Quartier und die Prüfung der vorhandenen Sportanlagen auf die Möglichkeit der Weiternutzung.

Wirtschaft

Im Rahmen der Beteiligung wurden Wünsche für die Ansiedlung eines Nahversorgers geäußert, der den alltäglichen Bedarf der zukünftigen Bewohner und der umliegenden Nachbarschaften decken soll.

Weiterhin könnte ein Gründerzentrum geschaffen werden, um die Synergien zwischen dem möglichen zukünftigen Bildungsstandort und der Wirtschaft zu nutzen. Die Panzerhallen sollten auf die Möglichkeit für gewerbliche Nutzungen geprüft werden. Dabei steht auch hier der ressourcenschonende Umgang mit den Gebäudestrukturen für kleinteiliges Gewerbe im Fokus der Anregungen. Weitere vorgeschlagene Nutzungen der Bürger waren: Start-Up Zentrum, Ideenschmiede, Investoren-Treffpunkt, Studentischer Wohnraum, Technologiepark, kleiner Biohof, das Offizierskasino als Café oder Restaurant mit Übernachtungsmöglichkeiten für Radwanderer, Orte als Treffpunkte wie kleinteiliger Einzelhandel (Café, Bäcker, Kiosk) und eine Poststelle.

Soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur

Für die soziale und bildende Infrastruktur wurden Beiträge eingereicht, in denen ein Bildungsstandort auf dem Gelände vorgeschlagen wurde. Dieser könnte ein integrierter Standort mit einem Kindergarten, einer Schule oder einer Fachhochschule sein. Für die Quartiersmitte besteht der Wunsch, dass diese mit vielen sozialen Einrichtungen belegt sein soll, um dort den Mittelpunkt der Gemeinschaft im Quartier anzusiedeln. Ebenfalls könnte das Gelände durch neue attraktive Nutzungen ein touristischer Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher werden. Die gesammelten Nutzungsvorschläge aus der Beteiligung waren: Eislaufhalle, Kletterhalle, Skaterhalle, Einrichtung eines Jugendzentrums, Einrichtung eines Quartierstreffpunkts, Ärztezentrum, Gesundheitsberatung, Konzeptionierung eines Seniorendorfes, Tagesbetreuung oder Altenpflegeeinrichtung, Wände für legales Graffiti, Möglichkeiten Musik zu machen und zu hören, Kino, Theatergebäude, Kleinkunsthöhne und Spielplätze.

Weiterhin gab es zahlreiche Anregungen für die Dokumentation der Militär- und Garnisonsgeschichte insbesondere der Nachrichtenkaserne der Luftwaffe möglicherweise in Form eines Museums, um Raum für historische Erinnerungen zu schaffen.

Verkehr, Mobilität und Straßenraum

In Bezug auf das Thema Verkehr wünschten sich die Beteiligten ein Mobilitätskonzept, welches den zukünftigen und bestehenden Verkehr koordinieren soll. Dabei ist der Wunsch nach einer guten Anbindung durch den ÖPNV von großer Bedeutung. Gleichzeitig könnten Möglichkeiten wie die Reaktivierung der TWE-Strecke sowie die Erweiterung des Parkplatzes an der A2 und die Integration in ein Park & Ride-System geprüft werden.

Energie und Klima

Die Themen Energie und Klima spielten in allen Entwicklungen von Neubaugebieten eine wichtige Rolle. Durch die klimatischen Veränderungen werden Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen notwendig, die am einfachsten in der Neubebauung umgesetzt werden können. Dabei müssen gleichzeitig Aspekte der Energieeffizienz mitgedacht werden, um den Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten und ökologisch nachhaltige Quartiere zu schaffen, die zum Umweltschutz beitragen. Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurden Hinweise und Wünsche in die dementsprechende Richtung geäußert. Unter anderem wurde eine Klimawandel-Anpassungssiedlung nach dem Beispiel des Quartiers Feldmark in Bochum vorgeschlagen.

7 HANDLUNGSBEDARFE FÜR DAS NEUE MANSERGH QUARTIER

Durch die Bestandsaufnahmen in den verschiedenen Themenbereichen zur Gesamtstadt und zu den Mansergh Barracks, davon abgeleitet die SWOT-Analysen, konnten konkrete Handlungsbedarfe für die Entwicklung des Geländes identifiziert werden.

In den folgenden Kapiteln werden die Mansergh Barracks einheitlich als Mansergh Quartier betitelt, da sich nun die weiteren Kapitel auf das neue Quartier beziehen.

Handlungsbedarfe Bevölkerung und Sozialstruktur

Das neue Mansergh Quartier muss für die neuen Bewohner eine bedarfsgerechte Infrastruktur bereitstellen, die diese in allen Lebenslagen nutzen können. Dafür muss sichergestellt werden, dass allen Ziel- und Altersgruppen qualitative Angebote zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden. Diese Angebote müssen flexibel und anpassbar sein, um den Bewohnern auch bei sich verändernden Lebensumständen einen langen Verbleib im neuen Mansergh Quartier zu garantieren. Ein inklusiver und barrierefreier Ansatz ist dabei unabdingbar.

Handlungsbedarfe Bauen und Wohnen

Die Errichtung neuen Wohnraums ist wie in der Analyse dargestellt für die Stadt Gütersloh unerlässlich. Bis zum Jahr 2035 sollen 6.000 bis 7.200 neue Wohneinheiten entstehen. Im Fokus der neuen Bebauung steht somit der Geschosswohnungsbau, der einen geringeren Flächenverbrauch als Ein- oder Zweifamilienhäuser aufweist und somit mehr Menschen auf weniger Fläche aufnehmen kann.

Der Neubau von Wohnungen muss flexible und alternative Wohnformen integrieren. Diese reichen von Studenten- und Seniorenwohnen über Mehrgenerationenwohnhäuser bis hin zu Wohnformen für bestimmte Zielgruppen wie minderjährige Geflüchtete, Obdachlose oder Pflegebedürftige. Der Ausbau von barrierefreien Wohnungen muss dabei Standard sein.

Auch die einkommensschwächeren Haushalte müssen im neuen Mansergh Quartier berücksichtigt werden. Dafür hat die Stadt Gütersloh festgelegt, 30 % der Wohnungen einer Mietpreisbindung zu unterziehen. Es sollten beim Wohnungsneubau auch Trägermodelle zum Einsatz kommen. Gerade beim Bau von sozialverträglichen Wohnungen bieten sich stadteigene Wohnungsgesellschaften an. Für den weiteren Neubau muss eine Mischung unterschiedlicher Bauherren zum Tragen kommen: Investoren, Baugruppen, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften. Nur so ist eine soziale Durchmischung des neuen Mansergh Quartiers möglich.

Handlungsbedarfe Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt

Das neue Mansergh Quartier soll ein dynamischer Ort zum Leben und Arbeiten sein. Dafür werden neben den vielfältigen Wohnangeboten auch attraktive Angebote und Flächen für Unternehmen benö-

tigt. Durch die Nähe zum Wohnen im Quartier und im näheren Umfeld kann im Gebiet nur nichtstörendes Gewerbe angesiedelt werden. Dabei müssen verschiedene Flächengrößen zur Entwicklung angeboten werden. Diese reichen von kleinparzellierten Flächen für Dienstleister und handwerkliche Betriebe bis hin zu größeren Lager- und Produktionsräumen.

Mit dem Fokus der Vernetzung zu einem möglichen Bildungsstandort, sollte eine qualitative Angebotsstruktur für wissens- und forschungsorientierte Dienstleister geschaffen werden.

Durch die Bedarfe der neuen Bewohner und Erwerbstätigen im neuen Mansergh Quartier besteht das Erfordernis Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Dabei ist auf eine maßstabsgerechte Ansiedlung zu achten.

Die zu entwickelnde Baustruktur sollte die verschiedenen Nutzungen berücksichtigen und baulich so flexibel sein, dass Anpassungen unkompliziert möglich sind.

Handlungsbedarfe Öffentlicher Grün- und Freiraum

Durch die Öffnung des Mansergh Quartiers, u.a. durch den Abbau der Kasernenzäune kann der Landschaftsraum südlich der Dalke nun auch qualitativ aufgewertet werden. Das umfasst den Ausbau zu einem attraktiven und naturnahen (renaturierten) Aufenthaltsraum, der durch die Verbindung mit bestehenden Nachbarschaften die übergeordnete Anbindung an den Stadt- und Landschaftsraum ermöglicht. Daran anknüpfend sollte auch der Anschluss an bestehende Rad- und Wanderwege verbessert werden.

Ein weiteres Handlungserfordernis ist es, den Erholungsraum für alle Bewohner und Besucher des neuen Mansergh Quartiers mit vielfältigen Spiel- und Bewegungsflächen auszustatten. Dabei ist darauf zu achten, Angebote für Kinder und Jugendliche, Familien, Sportenthusiasten und Senioren bereit zu stellen und diese im Einklang mit dem Grünraum landschaftsarchitektonisch hochwertig umzusetzen.

Die wohnungsnahen Grünflächen in den zu gestaltenden Blockinnenbereichen der neuen Wohnbebauung und ebenso die Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe zu Mischnutzung, Bildungseinrichtungen und Gewerbe sollen eine ansprechende Qualität aufweisen, untereinander vernetzt sein und zum Verweilen einladen.

Weiterhin muss abgesichert werden, dass die aufgewerteten Frei- und Grünräume eine kontinuierliche Pflege erfahren, um nach der Umsetzung nicht zu verwildern (bis auf den renaturierten Bereich) und eine qualitative Naherholungserfahrung für die Bewohner und Besucher zu garantieren.

Handlungsbedarfe Verkehr, Straßenraum und Mobilität

Die derzeitige Insellage im Stadtkörper spiegelt sich auch in der defizitären Anbindung an den ÖPNV wider. Dieser muss an die Mobilitätsbedürfnisse des neuen Mansergh Quartiers angepasst werden. Dies kann zum Beispiel durch die Einrichtung neuer Haltepunkte, eine höhere Taktung und die verbesserte, auch barrierefreie, Erreichbarkeit der Haltestellen erreicht werden. Die Auswirkungen aller Mobilitätsformen des neuen Mansergh Quartiers auf die Verler Straße müssen berücksichtigt werden und in einer Neugestaltung mit besseren Querungsmöglichkeiten münden.

Dabei spielt auch die Intermodalität, also die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger, eine wichtige Rolle. Dies ist auf innerquartierlicher Ebene sowie auf der übergeordneten Ebene der Stadt von besonderer Wichtigkeit um den Mobilitätsbedürfnissen aller Bewohner zu entsprechen.

Eine gute Durchwegung des Quartiers und die Anbindung an bestehende Netze muss für Fußgänger und Radfahrer gegeben sein, d.h. es müssen entsprechend sichere und barrierefreie Räume und Infrastrukturen entstehen.

Auf der verkehrlichen Ebene bestehen weiterhin Handlungsbedarfe hinsichtlich neuartiger und innovativer Mobilitätsformen. Diese sollten im Mansergh Quartier verstärkt zur Anwendung kommen.

Handlungsbedarfe soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur

Bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden muss die Bewohnerschaft auch mit sozialen Infrastrukturen versorgt werden. Eine bedarfsgerechte Kita- und Schulplanung ist erforderlich, kulturelle und bildende Angebote sowie Infrastrukturen müssen angepasst bzw. geschaffen werden. Dabei muss geschaut werden, was es bereits im Umfeld an Einrichtungen und Infrastrukturen gibt und wie diese Angebote sinnvoll ergänzt und/ oder unterstützt werden können. Ein weiterer Handlungsbedarf ist die Prüfung eines Bildungsstandorts im neuen Mansergh Quartier mit den entsprechenden ziel- und altersgruppenspezifischen Angeboten und Einrichtungen. Dieser Bildungsstandort sollte gleichermaßen für öffentliche und private Zwecke zur Verfügung stehen.

Handlungsbedarfe Energie und Klima

Um im Sinne der Nachhaltigkeit zu handeln und den Folgen des Klimawandels zu begegnen, müssen im Neubau und der Neuanlage von Grün- und Freiflächen intelligente Anpassungsmaßnahmen realisiert werden. Diese sollten z.B. von Maßnahmen der Regenretention, der Energiegewinnung auf Dächern und Fassaden über gebäudeintegrierte Lösungen wie Wasser-/ Abwasserkreislaufsysteme reichen und die Aufenthaltsqualität, das Mikroklima und die Luftqualität verbessern.

8 DAS ZIELSYSTEM

Das Kernstück eines jeden ISEKs bildet das Zielsystem. Das im Folgenden vorgestellte Zielsystem setzt sich aus einem strategischen Leitbild und einem räumlichen Leitbild zusammen.

8.1 Strategisches Leitbild

Das neue Mansergh Quartier: Innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Nachbarschaften

LEITZIEL

- Wachsende Nachbarschaften für Alle mit hoher Lebensqualität
- Neue Wohnräume mit urbaner Qualität
- Moderne Arbeitswelten mit produktiven Stätten
- Qualitative (Nah-) Versorgung in urbaner Nachbarschaft
- Attraktives Netz wassernaher Grünräume für Bewegung und Erholung
- Vernetztes Quartier mit vielfältigen Mobilitätsangeboten
- Moderner Bildungs- und Wissensraum mit repräsentativer Funktion
- Schonender Umgang mit Ressourcen durch klimaangepasstes Handeln

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

BAUEN & WOHNEN	MOBILITÄT	ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIRÄUME	WIRTSCHAFT & ARBEITSWELT
HANDLUNGSFELDER			HANDLUNGSFELDZIELE
Geschosswohnungsneubau in den Fokus nehmen	Innovative Mobilitätsformen stärken	Dalke zum attraktiven Landschafts- und Erholungsraum weiterentwickeln	Kleinteilige Flächen für nichtstörendes Gewerbe bereitstellen
Flexible und alternative Wohnformen schaffen	Anbindung durch den ÖPNV verbessern	Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern	Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen
Verschiedene Trägermodelle und preisgebundenen Wohnungsneubau entwickeln	Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen	Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen	Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen
Wohnraum für alle Haushaltsgrößen schaffen	Intermodalität fördern		
Identität des Ortes bewahren	Autoarme Erschließung ermöglichen		
SOZIALE INFRASTRUKTUR	EINZELHANDEL & NAHVERSORGUNG	ENERGIE & KLIMA	BILDUNG & WISSENSCHAFT
HANDLUNGSFELDER			
Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen	Nahversorgungsangebote maßstabsgerecht ansiedeln	Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern	Repräsentativen Bildungscampus entwickeln
Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur für die künftigen Bewohner schaffen	Qualitative Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe etablieren	Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen	Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen
		Mikroklima durch Fassadenbegrünung verbessern	

Quelle: die raumplaner

Der Aufbau des strategischen Leitbilds ähnelt einem Haus. Das „Dach“, die oberste Ebene, bildet das Leitbild. Mithilfe des Leitbilds lässt sich das übergeordnete Planungsziel für die Allgemeinheit verständlich und markant kommunizieren. Das Leitbild wird durch die strategischen Entwicklungsziele gestützt. Sie konkretisieren das Leitbild und geben eine Entwicklungsrichtung für das Gebiet in unterschiedlichen Handlungsfeldern an. Daraus abgeleitet werden auf der nächsten Ebene die Handlungsfelder als die operationellen Säulen der Strategie beschrieben. Die Handlungsfelder wiederum werden durch Handlungsfeldziele konkretisiert, die mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt sind.

Die Projektvorschläge, Hinweise und Ideen aus dem Partizipationsprozess sowie seitens der Stadt und die gutachterlichen Analyseergebnisse der Bestandsaufnahme sind in die folgende Strategie eingeflossen.

8.1.1 Leitbild

Für die Gebietsentwicklung des Mansergh Quartiers wurde folgendes Leitbild formuliert:

Das neue Mansergh Quartier: Innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Nachbarschaften.

Das Leitbild stellt hohe Ansprüche an die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Dabei wird auf die verschiedenen Lebensmodelle der Gütersloher Rücksicht genommen und der urbane Charakter des Quartiers bewusst genannt. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu einem lebenswerten Stück neuer Stadt soll dabei im Fokus stehen. Durch die Verknüpfung der einzelnen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Bilden und Erholen innerhalb des Quartiers sowie mit den direkt angrenzenden Nachbarschaften entsteht ein attraktives und richtungsweisendes Quartier.

8.1.2 Strategische Entwicklungsziele

Die strategischen Entwicklungsziele zeigen in acht Zielformulierungen die wichtigsten Herausforderungen der Gebietsentwicklung des Mansergh Quartiers auf. Sie konkretisieren weiterhin das Leitbild und bilden die Grundlage für bzw. überschreiben die Handlungsfelder.

Wachsende Nachbarschaften für Alle mit hoher Lebensqualität

Es entsteht neuer Raum für Wohnen und Gewerbe, welcher die vorhandenen Nachbarschaften ergänzt und erweitert. Die sozialen Angebote orientieren sich am Bedarf der neuen Nachbarschaft und schaffen so eine hohe Lebensqualität im Quartier. Querschnittsthemen wie Inklusion und Barrierefreiheit werden ebenfalls eingebunden.

Neue Wohnräume mit urbaner Qualität

Es wird neues innovatives Wohnen entstehen, welches auch Trends wie vertikales Grün mit einbezieht. Leitbild wird dabei das Thema Urbanität sein. Es wird ein Gebiet mit einer höheren Dichte als in der

direkten Nachbarschaft angestrebt, welches zu allen Seiten eine definierte städtebauliche Kante aufweist.

Moderne Arbeitswelten mit produktiven Stätten

Die Nutzung der Gewerbeflächen wird durch nichtstörendes Gewerbe, sowohl im Bereich der Dienstleistung, als auch im Bereich des Handwerks liegen. Innovative Nutzungen mit Synergieeffekten zu möglichen Bildungseinrichtungen und Wohngebieten sind vorzusehen. Die Breitbandversorgung wird an die heutigen Bedarfe angepasst.

Qualitative (Nah-) Versorgung in urbaner Nachbarschaft

Die Nahversorgung wird sich in die urbane Nachbarschaft einpassen. Sie soll dabei der Urbanität nicht im Wege stehen, sondern diese durch Angebote des täglichen Bedarfs ergänzen. Die Quartiersmitte wird u.a. durch Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschossbereich gebildet.

Attraktives Netz wassernaher Grünräume für Bewegung und Erholung

Die neuen Grünflächen werden den Bedarf der neuen Nachbarschaft an Flächen zur Erholung und zur Bewegung decken. Die qualitativ hochwertigen Flächen, sowohl die übergeordneten als auch die kleinteiligeren, gliedern sich in den Grünraumverbund der Stadt ein. Eine neue Wasserfläche im Norden wird als Ergänzung zur Dalke gestaltete und naturnahe Grünflächen mit einander verbinden. Das Freizeitangebot wird sich am Bedarf orientieren.

Vernetztes Quartier mit vielfältigen Mobilitätsangeboten

Das neue Quartier wird durch eine gute Durchwegung und Erreichbarkeit als neue Nachbarschaft erfahrbar sein. Die Haupteerschließung wird wie bisher über die Verler Straße im Westen erfolgen. Neue, teilweise nur fußläufige Erschließungen im Norden und Süden und die Schaffung neuer Haltepunkte für den ÖPNV werden die Anbindung ergänzen. Eine autoarme innere Erschließung führt zu mehr Lebensqualität, es wird geprüft, ob durch die Wiederinbetriebnahme der TWE Linie eine bessere Erreichbarkeit entsteht.

Moderner Bildungs- und Wissensraum mit repräsentativer Funktion

Durch die Integration eines neuen Bildungsstandorts wird das neue Quartier zusätzlich aufgewertet. Der Standort bildet zusammen mit dem Misch- und dem Gewerbegebiet über die angestrebten Synergieeffekte einen Wissensraum aus.

Schonender Umgang mit Ressourcen durch klimaangepasstes Handeln

Durch die Implementierung von innovativen Wasserkreislaufsystemen und modernen dezentralen Formen der Energiegewinnung wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Themen wie Regenwasserretention und vertikales Grün an Wohn- und Geschäftsgebäuden spielen eine weitere wichtige Rolle in der Entwicklung des Quartiers.

8.1.3 Handlungsfelder und Handlungsfeldziele

Handlungsfelder setzen, abgeleitet aus der Bestands- und SWOT-Analyse, thematische Schwerpunkte für die nächsten Jahre der Quartiersentwicklung. Sie werden untersetzt mit Handlungsfeldzielen, welche jeweils den erarbeiteten Maßnahmen des Handlungsfeldes bzw. mehrerer Handlungsfelder zugeordnet werden.

Ein übergeordnetes Querschnittziel für die Weiterentwicklung des Quartiers ist die barrierefreie und inklusive Herangehensweise bei all den folgenden Handlungsfeldern und Handlungsfeldzielen. Alle Bewohner sollen in Zukunft sicher und komfortabel im Mansergh Quartier eine hohe Lebensqualität genießen können.

Bauen und Wohnen

Geschosswohnungsbau in den Fokus nehmen

Bei einem Neubau ist es wichtig, Angebote bereitzustellen, die für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbar sind. Da Gütersloh sich selbst den Richtwert von einem Anteil von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau bei Neubauprojekten gesetzt hat, bietet der Geschosswohnungsbau die Möglichkeit flächenschonend und kostensparend zu bauen, um in den späteren Mietverhältnissen sozialverträgliche Preise zu ermöglichen. Weiterhin kann durch eine gewisse bauliche Dichte, kombiniert mit den entsprechenden Versorgungsangeboten, ein urbanes Leben im Mansergh Quartier ermöglicht werden.

Flexible und alternative Wohnformen schaffen

Die Ansprüche an Wohnraum ändern sich stetig, insbesondere durch die demografische Entwicklung. Nur mit einem attraktiven Wohnangebot kann neben der Bildungs- und sozialen Infrastruktur die Standortwahl begünstigt werden. Gefragt sind bedarfsgerechte Wohnangebote für Jung und Alt. Für die junge Generation in der Familiengründung müssen attraktive Angebote vorgehalten werden. Dabei geht es um passgenaue individuelle Lösungen im Neubau und Bestand. Unter anderem für ältere Generationen bedarf es an barrierefreien Wohnungen sowie flexiblen Grundrissen, die sich an jede Lebenssituation anpassen können. Vorstellbar sind hier Generationenwohnhäuser, Clusterwohnungen, integriertes Jugend- und Seniorenwohnen. Ebenso müssen inklusive Wohnformen für sozial Benachteiligte sowie körperlich oder geistig eingeschränkte Menschen angedacht werden.

Verschiedene Trägermodelle und preisgebundenen Wohnungsneubau entwickeln

Um den verschiedenen Interessen der Bevölkerung gerecht zu werden, ist es nötig einen entsprechenden Mix an Wohnmodellen anzubieten. Gemeinsam mit Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sollen flexible Wohnkonzepte entwickelt und umgesetzt werden. Die Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren muss entsprechend intensiviert werden. Es sollen Angebote und eine Durchmischung von gefördertem Wohnungsbau mit preisgünstigen sozialverträglichen Mieten, frei finanzierte Wohnungen sowie Eigentumswohnungen bspw. in Form von Baugruppen entstehen.

Wohnraum für alle Haushaltsgrößen schaffen

Neben einer flexiblen Wohnformen- und Grundrissgestaltung ist es ebenso wichtig, dass verschiedenste Wohnräume für jede Art von Haushaltsgrößen zur Verfügung stehen. Dabei sind insbesondere kleine Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte und große Wohnungen für Familien meist kaum vorhanden. Das neue Mansergh Quartier hat die Möglichkeit bei der Neubebauung bereits bestehende Bedarfe zu decken und zukünftigen Trends zu begegnen.

Identität des Ortes bewahren

Die Identität des Ortes ist stark von der Historie der Kaserne geprägt und zeigt sich sowohl in der baulichen als auch in der freiräumlichen Gestaltung. Diesen Charakter zu bewahren und in das neue Mansergh Quartier zu transportieren, soll Bestandteil dieses Handlungsfeldziels sein. Dabei sollen ortsprägende Merkmale in der Entwicklung des Mansergh Quartiers berücksichtigt werden und gleichzeitig Projekte entstehen, die die Geschichte der Militär- und Garnisonszeit Güterslohs aufarbeiten und darüber informieren.

Mobilität

Innovative Mobilitätsformen stärken

In Verbindung zum Handlungsfeldziel der autoarmen Erschließung müssen innovative und für den Nutzer attraktive Lösungen zu neuen Mobilitätsformen zur Verfügung gestellt werden. Dies umfasst Sharing-Angebote auch im Bereich der Elektromobilität, den Einsatz von (autonomen) Shuttlefahrzeugen und die sinnvolle Verknüpfung mit herkömmlichen Mobilitätsformen.

Anbindung durch den ÖPNV verbessern

Durch die Entwicklung des Gebiets bestehen neue Bedarfe an die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Da das Quartier zurzeit zum Großteil unterversorgt ist, ist es eine wichtige Aufgabe die Erreichbarkeit für alle Bewohner an das Netz und somit an die Innenstadt und Umgebung zu gewährleisten.

Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen

Um alternative Mobilitätsformen und den anhaltenden Trend des Radverkehrs in Gütersloh weiterhin zu stärken, ist es wichtig eine neue Radinfrastruktur im Mansergh Quartier zu schaffen und an das vorhandene Fahrradwegenetz der Umgebung anzuknüpfen. Dadurch soll es den neuen Bewohnern und den Anwohnern aus der Nachbarschaft ermöglicht werden sich komfortabel und barrierefrei durch das Mansergh Quartier zu bewegen.

Intermodalität fördern

Alternative Mobilitätsangebote (TWE-Linie, Bus, Carsharing, Radverleihstationen, e-Sharing-Angebote etc.) müssen durch die bessere Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel gefördert werden. Dazu gehört auch die bedarfsgerechte Verbesserung des MIV und ruhenden Verkehrs. Die Erreichbarkeit jeglicher Orte für alle Personengruppen sowie die Verbesserung der räumlichen Vernetzung sind weitere langfristig zu verfolgende Ziele.

Autoarme Erschließung ermöglichen

Ziel soll es innerhalb des Mansergh Quartier sein, die Wahl des Fortbewegungsmittels möglichst auf den Fuß- und Radverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr zu beschränken. Dadurch können die öffentlichen Freiräume und sogar die Straßenräume wesentlich intensiver durch die Bewohner auch in der Freizeitgestaltung genutzt werden. Aufgabe ist es dabei, attraktive Angebote und Möglichkeiten für den Umstieg von dem Auto zum ÖPNV oder Fuß- und Radverkehr zu schaffen. Gleichzeitig muss eine Lösung für die Organisation des ruhenden MIV und des Wirtschaftsverkehrs mitgedacht werden.

Die autoarme Erschließung führt weiterhin zu einer erhöhten Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, hier insbesondere für die Älteren und Jüngeren der Gesellschaft.

Öffentliche Grün- und Freiräume

Dalke zum attraktiven Landschafts- und Erholungsraum weiterentwickeln

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind als Naherholungsräume wichtig für die Lebensqualität im Quartier. Sie bieten Raum für Erholung, Bewegung und Begegnung. Da der Landschaftsraum der Dalke der größte zusammenhängende Grünraum der Stadt Gütersloh ist und direkt an das Mansergh Quartier grenzt, spielt er für die Versorgung der Bewohner und der Gesamtstadt eine große Rolle und muss zugänglich gemacht und weiterentwickelt werden. Dabei ist auf eine naturnahe und ökologische Umsetzung zu achten. Die Renaturierung der Dalke ist fortzuführen.

Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern

Nicht nur die Grün- und Freiflächen, sondern auch deren Vernetzung und die Wege durch das Quartier sind von Bedeutung. Einerseits geht es hierbei um die innerquartierliche Schaffung von qualitativen

Grünflächen, andererseits um die übergeordnete Anbindung z.B. an den Stadtpark, Botanischen Garten und die Dalke. Auch Verkehrsräume sind wichtige öffentliche Freiräume, die den Ansprüchen der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit gerecht werden müssen. Somit kommt auch den Straßenräumen eine große Bedeutung bezogen auf Qualität und Nutzung zu.

Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen

Spiel- und Bewegungsflächen sind wichtig für eine aktive und gesunde Lebensweise in jedem Alter und Lebensumstand. Diese Räume bieten ein kostenfreies Freizeitangebot, das jedem zur Verfügung steht. Sportvereine und soziale Einrichtungen sind u.a. wichtige Akteure, die beim Erhalt und der Pflege der Flächen entsprechend eingesetzt werden können. Ebenso müssen Bewegungsräume für alle Alters- und Zielgruppen im Mansergh Quartier frei zugänglich gemacht bzw. eingerichtet werden.

Wirtschaft und Arbeitswelt

Kleinteilige Flächen für nichtstörendes Gewerbe bereitstellen

Nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe benötigen in der Regel kleinere Flächen, diese sollen im Mansergh Quartier an verschiedenen Orten geschaffen werden.

Da der Bedarf an Gewerbeflächen in Gütersloh weiterhin sehr groß ist, bietet das Mansergh Quartier die Möglichkeit Flächen für diese Unternehmen zu entwickeln, um diese anzusiedeln.

Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen

Eine moderne und intelligente Infrastruktur zum Arbeiten, vernetztem Handeln und Forschen ist die Voraussetzung für eine leistungsfähige Entwicklung verschiedenster innovativer Branchen, die sich hier in Verbindung z.B. mit dem zu entwickelnden Bildungsstandort, niederlassen können. Um dabei kompetitiv zu bleiben, sollte die Stadt Gütersloh aktiv in die zielgruppenspezifische Bewerbung gehen.

Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen

Ein schneller Internetzugang im öffentlichen Raum (kostenfreies WLAN-Netz) wird immer wichtiger. Auf diese Weise bietet der öffentliche Raum neue Möglichkeiten und könnte zukünftig wieder mehr als Treffpunkt und Aufenthaltsort etabliert werden. Die schnelle Breitbandversorgung ist ebenso für Unternehmen wichtig um wettbewerbsfähig zu sein sowie für die zukünftigen Bewohner des Mansergh Quartiers, da ein Großteil der heutigen Medien und Informationen über das Internet abgerufen wird.

Soziale Infrastruktur

Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen

Um das Gebiet für alle Alters- und Zielgruppen attraktiv zu gestalten und eine hohe Lebensqualität zu garantieren, müssen entsprechende soziale Angebote aufgebaut werden. Diese müssen inklusiv und barrierefrei gestaltet sein. Dafür muss ein bedarfsgerechtes und differenziertes soziokulturelles Angebot, generationsübergreifende wie auch zielgruppenspezifische Angebote geschaffen werden, damit Jung und Alt am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur für die künftigen Bewohner schaffen

Eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur muss geschaffen werden, um den verschiedenen Aktivitäten und Angeboten Raum zu geben. Dabei muss auf die Anforderungen der einzelnen Akteure an den Raum bzw. die Räumlichkeiten Rücksicht genommen werden, um den baldigen Bewohnern eine attraktive und sichere Umgebung geben zu können.

Einzelhandel und Nahversorgung

Nahversorgungsangebote maßstabsgerecht ansiedeln

Die Nahversorgungsangebote bzw. die benötigten Waren und Güter des täglichen Bedarfs sind maßstabsgerecht und als sinnvolle städtebaulich integrierte Lösungen umzusetzen. Neben einem Nahversorger im Zentrum des Mansergh Quartiers können dezentrale kleinere Versorger die schnelle und unkomplizierte Versorgung sicherstellen. Dabei spielen intelligente Ansätze zur Bewältigung des Kundenverkehrs angesichts einer autoarmen Erschließung eine wichtige Rolle.

Qualitative Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe etablieren

Für ein lebendiges Quartier muss ein qualitatives Einzelhandels- und Gastronomieangebot vorhanden sein. Es soll eine hohe Gestaltungs- und Angebotsqualität etabliert werden, die die Bewohner sowie alle Gütersloher und Besucher anlockt und zum Verweilen und Konsumieren einlädt.

Energie und Klima

Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern

Das Mansergh Quartier kann durch innovative und klimaangepasste Lösungen Energie sparen bzw. darüber hinaus selbst produzieren und in das Stromnetz einspeisen. Ansatzpunkte für Energieeffizienz bieten sich dabei bei der klimafreundlichen Sanierung und dem Umbau von Bestandsgebäuden sowie bei den Neubautätigkeiten, um den Energieverbrauch langfristig zu reduzieren.

Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen

Intelligente Wasserkreislaufsysteme tragen zur Minderung des Wasserbedarfs und zur Wiederverwertung der Wasser- und Stoffströme bei. Diese können z.B. für die Landwirtschaft oder gebäudeintegrierte Farmwirtschaft genutzt werden. Dieser innovative Umgang mit dem Wasser/ Abwasser soll im neuen Mansergh Quartiers berücksichtigt werden.

Mikroklima durch Fassadenbegrünung verbessern

Die Verbesserung der mikroklimatischen Situation ist vor dem Hintergrund des Klimawandels wichtig. Fassadenbegrünungen leisten Beiträge zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, zu Energieersparnissen bei Gebäuden, zu verbesserten Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen sowie zur Entlastung der Infrastruktur.

Bildung und Wissenschaft

Repräsentativen Bildungscampus entwickeln

Lebenslanges Lernen ist ein wichtiger weicher Standortfaktor. Dabei geht es um eine bedarfsgerechte Entwicklung der Bildungslandschaft von frühkindlicher Bildung über Schulbildung, über Angebote zur Aus- und Weiterbildung bis zu Angeboten für Erwachsenenbildung. Eine ausgewogene Bildungslandschaft schafft Anreize, sich im Gebiet niederzulassen bzw. auch weiterhin dort zu leben. Im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung kann der Bildungscampus für Gütersloh eine besondere Bedeutung erlangen. Demnach ist auf eine qualitativ hochwertige bauliche Umsetzung mit einer repräsentativen Funktion zu achten.

Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen

Eine enge Verknüpfung von Wissenschaft und Wirtschaft fördert den lokalen Arbeitsmarkt und kann Synergien in der Zusammenarbeit aufzeigen zur innovativen Entwicklung von Produkten, sensibilisiert zukünftige Fachkräfte für die regionalen Unternehmen und bindet diese an den Standort.

8.2 Räumliches Leitbild

Neben dem strategischen Leitbild wird in einem ISEK ebenso ein räumliches Leitbild benötigt, welches die zukünftige Entwicklung des Mansergh Quartiers anhand räumlicher Merkmale definiert. Räumliches und strategisches Leitbild stehen dabei in engem Zusammenhang und sind als Einheit zu verstehen.

Das räumliche Leitbild wird durch die vor Ort vorgefundenen Verhältnisse, wie z.B. der Lage im Stadt- raum oder die vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur, mit gewissen Rahmenbedingungen belegt. Zur Herleitung des räumlichen Leitbildes wurden aus der räumlichen Analyse verschiedene gebietsprägende Muster abgelesen.

Funktionsbänder

Aus den jeweiligen Analysen haben sich Bänder herausgebildet, die unterschiedliche Funktionen im und um das Entwurfsgebiet einnehmen. Im Norden sowie im Süden befindet sich der derzeitige Stadtkörper. Südlich des Stadtkörpers befindet sich das Versorgungsband mit sozialer Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen. Der Grünzug und die Dalke stellen das Landschaftsband dar. In Fortführung der Funktionsbänder sollen daher auf dem Kasernengelände drei weitere Funktionsbänder, mit den Nutzungen Wohnen, nichtstörendes Gewerbe und eine Mischnutzung, sowie ein Quartiersentrée entstehen.

Abb. 74: Funktionsbänder des Mansergh Quartiers



Quelle: die raumplaner

Grundnetz

Das Grundnetz besteht aus der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Diese prägt das Quartier in seiner Struktur und kann vorteilhaft für das neue Mansergh Quartier genutzt werden. Weiterhin wird dadurch die ehemalige Nutzung der Kaserne ablesbar bleiben.

Abb. 75: Grundnetz des Mansergh Quartiers

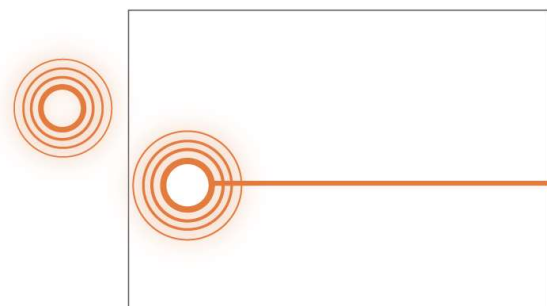


Quelle: die raumplaner

Identitätsstifter

Die identitätsstiftenden Gebäude, wie bspw. das Offizierskasino und die Wachgebäude, bieten die Möglichkeit den historischen Charakter in das neue Quartier zu transportieren. Die klaren Kanten zur Umgebung, die Eingangssituation sowie die Mittelachse sind ortsprägend und werden übernommen.

Abb. 76: Identitätsstifter des Mansergh Quartiers



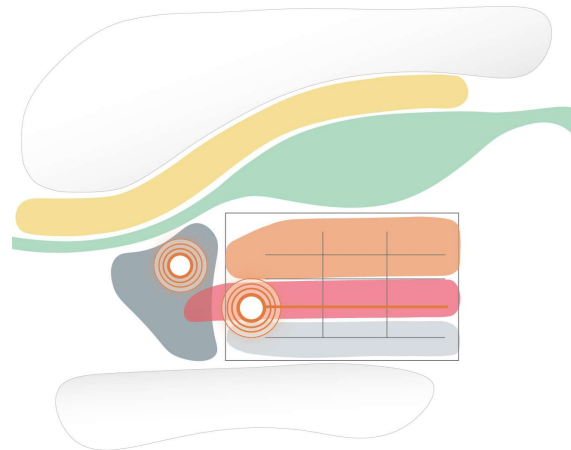
Quelle: die raumplaner

Überlagerung

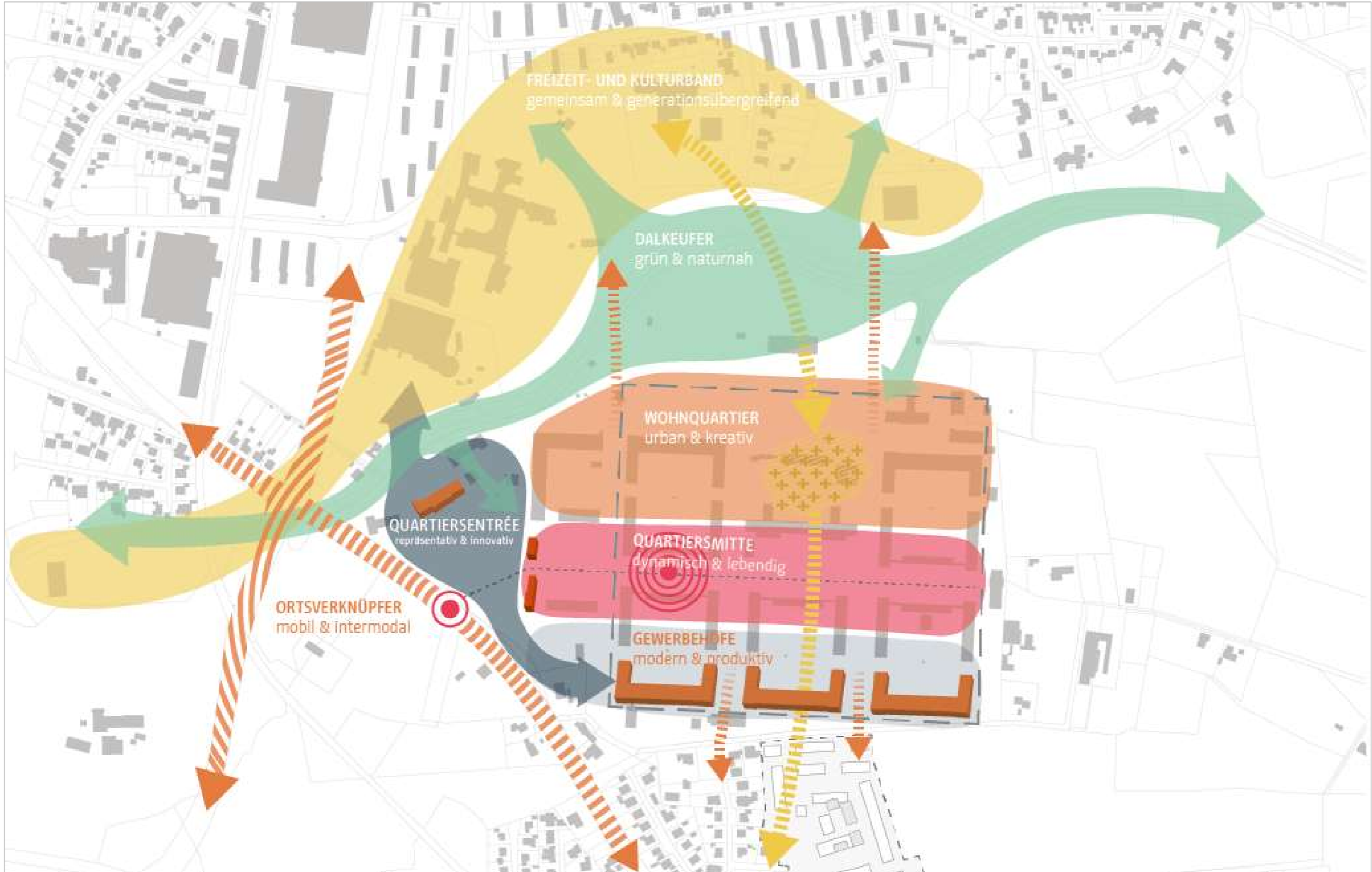
Werden nun die Elemente überlagert und aneinander angepasst, ergeben sich neue Strukturen. Der vorhandene Landschaftsraum wird entsprechend seines Potenzials ausgeweitet und die drei neuen Funktionsbänder an die raumprägenden Strukturen angepasst. Im Norden wird sich das Wohnen ansiedeln, das mittlere Band wird eine Mischnutzung aufweisen und im Süden wird Gewerbe und/oder ein Bildungscampus entstehen. Letzterer ist in seiner Standortwahl flexibel und kann auch bspw. am Quartiersentrée entstehen. Dieses soll Platz für repräsentative Nutzungen bieten.

Aus den drei abgeleiteten raumprägenden Mustern und der Überlagerung wurde in einem nächsten Schritt das räumliche Leitbild entwickelt. Dieses wurde an die konkret vor Ort vorgefundenen Rahmenbedingungen angepasst.

Abb. 77: Überlagerung der verschiedenen Strukturen



Quelle: die raumplaner



Die einzelnen Bestandteile des räumlichen Leitbilds werden nun erläutert.

FREIZEIT- UND KULTURBAND - gemeinsam & generationsübergreifend

Das Freizeit- und Kulturband besteht zukünftig aus den schon bestehenden sozialen, kulturellen und freizeithlichen Einrichtungen im Norden und Westen, den zu entwickelnden Einrichtungen im Plangebiet (flächige Darstellung mit „+“) sowie durch die südlich vom Plangebiet entstehenden Einrichtungen. Die Einrichtungen stehen in Wechselwirkung zueinander und werden räumlich und funktional sehr gut miteinander verbunden.

DALKEUFER - grün & naturnah

Die Dalke wird qualitativ aufgewertet und fungiert als Verbinder zwischen der Stadt (Stadtpark, Botanischer Garten) und dem freien Landschaftsraum im Osten. Trotz der urbanen Qualität des neuen Quartiers wird der ökologische Aspekt immer mitgedacht.

WOHNQUARTIER - urban & kreativ

Das Wohnen im neuen Quartier ist geprägt durch seine kreative Herangehensweise. Durch vielfältige Wohnformen und Bautypologien wird auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes reagiert.

QUARTIERSMITTE - dynamisch & lebendig

Die Quartiersmitte ist der Ausgangspunkt der Entwicklungen im Gebiet. Hier wird modernes Leben und Arbeiten miteinander verknüpft. Das Quartierszentrum mit den alten Wachgebäuden in unmittelbarer Nähe wird städtebaulich hochwertig ausgeprägt sein und dient der Versorgung der Bewohner und des Umfelds.

GEWERBEHÖFE - modern & produktiv

In den ehemaligen Panzerhallen werden innovative und handwerkliche Unternehmen in einer modernen Umgebung mit idealen Arbeitsbedingungen Dienstleistungen und Waren anbieten und produzieren können. Die Verzahnung von Gewerbe und Wissen würde sich auf der Fläche hervorragend anbieten und alle Voraussetzungen für einen Wissens- und Bildungsstandort erfüllen.

QUARTIERSENTRÉE - repräsentativ & innovativ

Als repräsentativer Süd-Eingang in die Kernstadt von Gütersloh sollen hier städtebaulich hochwertige Gebäude mit einer attraktiven Außenwirkung entstehen. Die Nutzung innerhalb der neu zu schaffenden Baustrukturen wird innovativ und vielfältig sein. Der Standort würde sich ebenfalls aufgrund der exponierten Lage für die Ansiedlung eines Bildungscampus eignen.

ORTSVERKNÜPFER - mobil & intermodal

Das Gebiet wird durch die verschiedenen Verkehrsträger bedarfsgerecht an die bestehende Stadtstruktur verknüpft, um der derzeitigen Insellage entgegenzuwirken. Die Intermodalität ist ein Betrachtungsschwerpunkt (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, MIV, e-Sharing).

ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE UND RAUMKANTEN

Das Casino, das Entrée mit den Wachgebäuden sowie die Panzerhallen im Süden des jetzigen Kasernengebietes prägen das Bild sowie die Wahrnehmung der Mansergh Barracks nach außen. Diese Strukturen (und ggf. weitere) sollen behutsam in die Planung mit einbezogen werden. Die geschlossenen Raumkanten sollen den Charakter des Gebiets verdeutlichen und eine klare Kante zum Naturraum ausbilden.

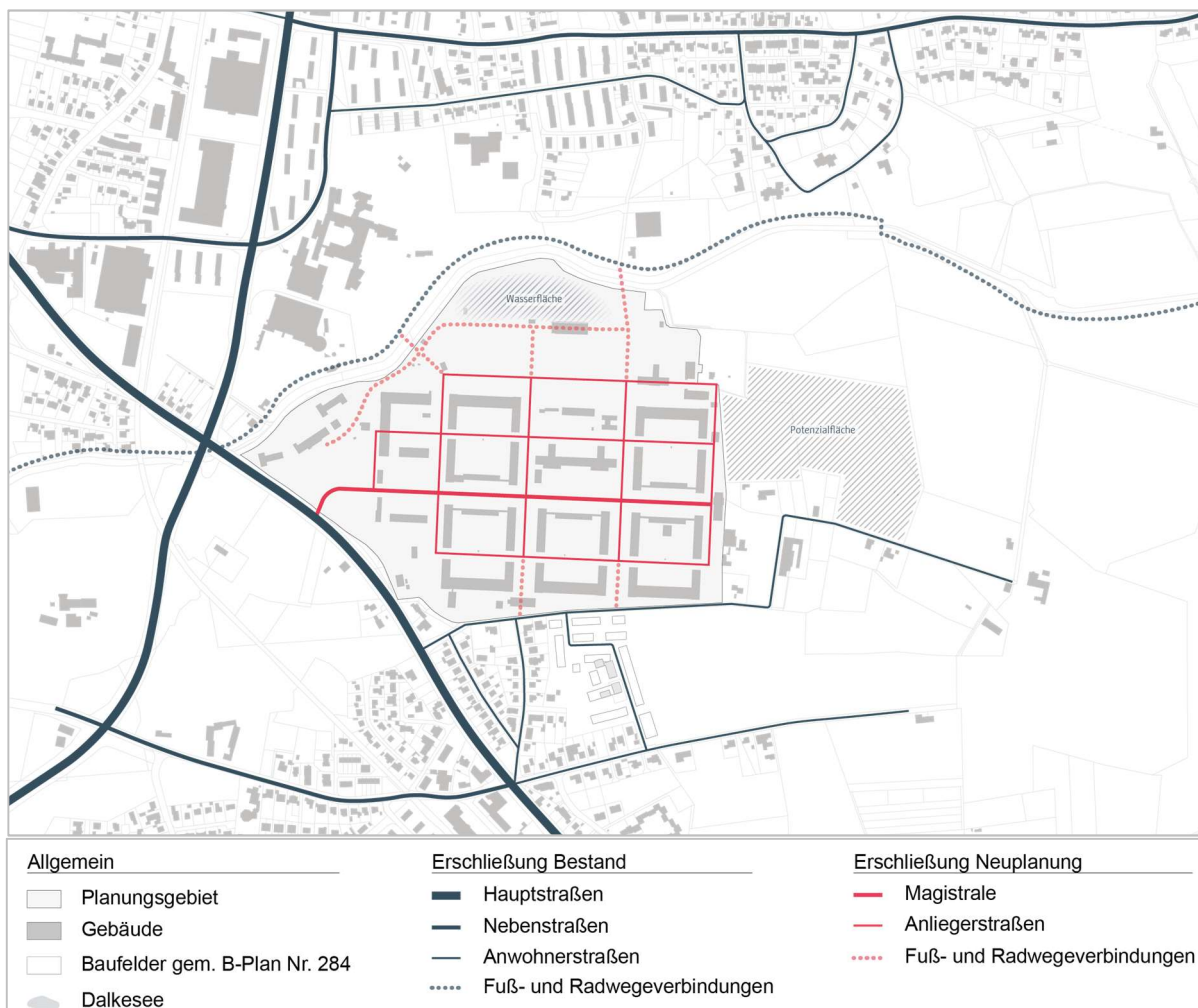
9 MASTERPLAN FÜR DAS MANSERGH QUARTIER

Das räumliche Leitbild bildet den Rahmen für die weitere Konkretisierung des Masterplans. Auf den thematischen Ebenen Erschließung, Baufelder, Baustruktur und Nutzung wurden Detailpläne erarbeitet, um dem finalen Masterplan ein kompaktes und ableitbares Gerüst zu geben.

Erschließung

Das vorhandene Erschließungsnetz wird durch neue öffentliche Verbindungen ergänzt. Dabei sind deutlich die historischen Strukturen abzulesen, wodurch das Gebiet orthogonal gegliedert wird. Das neue Quartier soll zum größten Teil autoarm sein und bietet dafür viele neue Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere zu den vorhandenen Quartieren und dem Landschaftsraum der Dalke. Der einzige Zugang für den MIV soll über die Verler Straße auf die Magistrale führen. Dabei soll die Magistrale als zentrale Straße im Quartier für jeglichen Verkehr die Haupterschließung darstellen und eine Verteilerfunktion übernehmen.

Abb. 78: Erschließung des Mansergh Quartiers



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

Baufelder

Die neuen Baufelder orientieren sich stark an der vorhandenen Struktur und bieten eine großmaßstäbliche Aufteilung. Weitere Unterteilungen, insbesondere im noch sehr großräumlich bedachten Eingangsbereich des Quartiers, sind im anschließenden Wettbewerb denkbar. Neue Baufelder werden im Norden des Geländes gebildet, um möglichst viel Platz für Wohnraum zu schaffen.

Abb. 79: Baufelder des Mansergh Quartiers

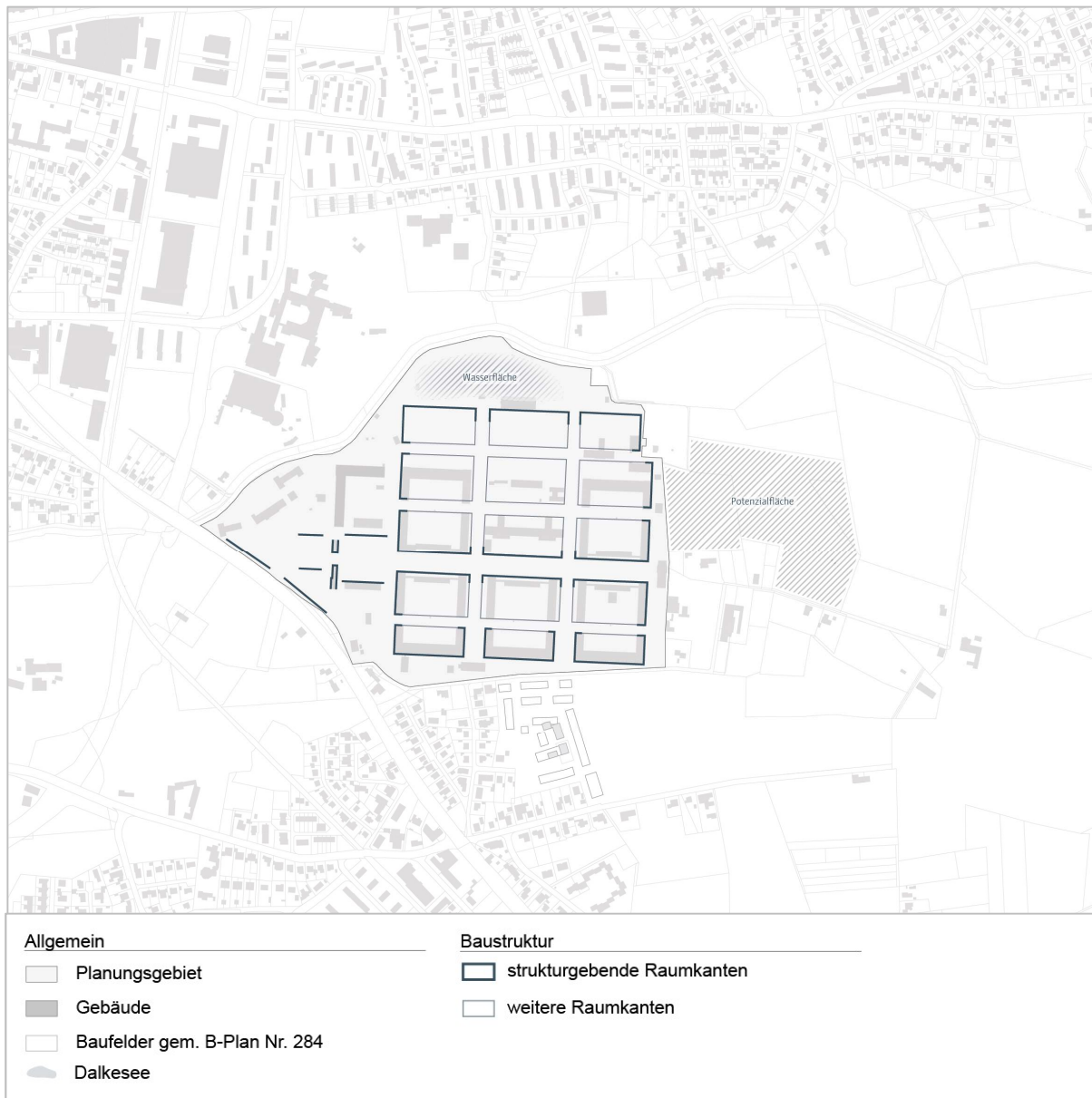


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

Baustruktur

Die festgelegten Raumkanten bilden zum Landschaftsraum und den umliegenden Quartieren eine starke städtebauliche Kante, die eine durchgehende urbane Dichte erlaubt. Weitere gefasste Räume bilden der Eingangsbereich des Quartiers mit gleichzeitiger repräsentativer und Lärmschutzfunktion, der Vorplatz der bestehende Raumkanten aufnimmt sowie die Magistrale als Mittelachse des Quartiers. Es wird deutlich, dass der öffentliche Raum der Magistrale wesentlich weitläufiger angedacht ist, um dort eine Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Durch die strukturgebenden Raumkanten wird das Gebiet klar zur Umgebung und zur Magistrale gegliedert. Gleichzeitig ist die Gestaltung der nach innen gerichteten Räume sehr offengehalten und ermöglicht einen ausreichend großen Spielraum.

Abb. 80: Baustruktur des Mansergh Quartiers

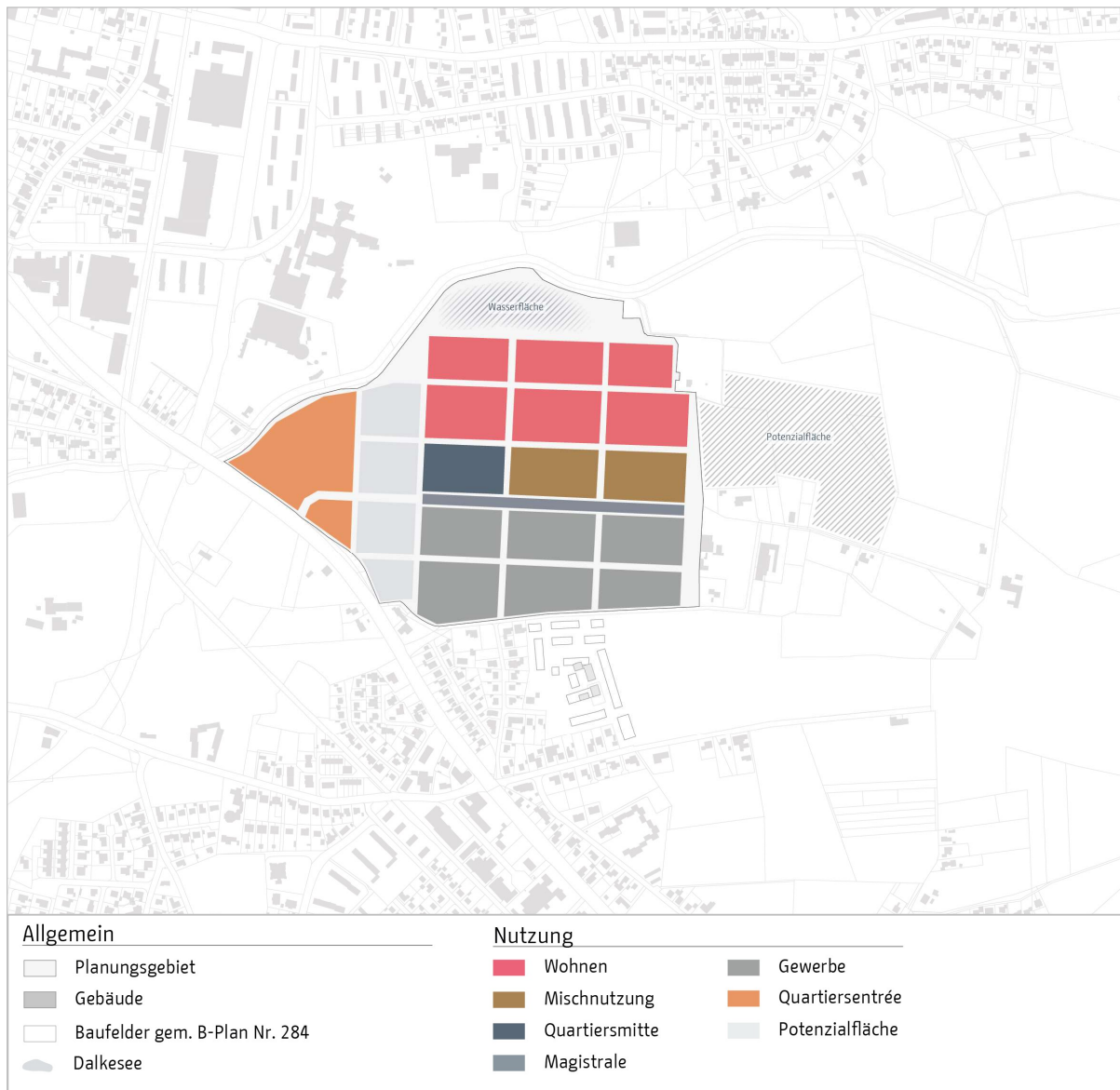


Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

Nutzung

Die Nutzungen gliedern sich in Wohnen im Norden, Mischnutzung in der Mitte und Gewerbe im Süden des Quartiers. Die Quartiersmitte und die Magistrale bilden die Schnittstelle zwischen den drei Bereichen. Das Quartiersentrée hält Flächen für repräsentative Nutzungen im bauhistorischen Umfeld des Offizierskasinos bereit. Sowohl auf Flächen des Entrées als auch in den Flächen der Mischnutzung und des Gewerbes ist das Potenzial für einen Bildungscampus-Standort vorhanden. Dabei muss im weiteren Verlauf des Prozesses geklärt werden, welcher Standort je nach Bedarf am geeignetsten ist. Es werden weiterhin Potenzialflächen zurückgehalten, die je nach Bedarf einer bestimmten Nutzung zugewiesen werden können.

Abb. 81: Nutzungen des Mansergh Quartiers



Quelle: ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

In der Zusammenführung dieser vier vertiefenden Betrachtungen entstand als Endprodukt der Masterplan in seinem räumlichen Kontext zur Umgebung.

Abb. 82: Masterplan des Mansergh Quartiers



Der Masterplan für das Mansergh Quartier nimmt die aus dem räumlichen Leitbild entwickelten Funktionsbänder auf und schafft somit ein Nutzungsdurchmischtes Quartier, welches Wohnen, Arbeiten, Bilden und Erholen sinnvoll miteinander verknüpft. Dabei werden städtebaulich hochwertige Räume entstehen.

Entlang des Grünraums der Dalke und der neuen ausformulierten städtebaulichen Kante wird der Kontrast zwischen Natur und Stadt eindrücklich dargestellt werden. Als Abschluss der Bebauung im Norden ist eine Promenade denkbar, die zum Schlendern und zum Verweilen im Grünraum einlädt. Daher soll im Norden des Areals der Landschaftsraum zur Dalke qualitativ ausgestaltet werden und die Möglichkeit für eine Wasserfläche offengehalten werden, sodass ein Naturraum mit gestalteten Grün- und Wasserflächen entstehen kann.

Die Quartiersmitte soll das funktionale und soziale Zentrum des Quartiers darstellen. Sie wird durch ihre zahlreichen und vielfältigen Nutzungen der Anlaufpunkt für die Bewohner werden und diese mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen und soziale und kulturelle Angebote bereithalten.

Die gewerblichen Nutzungen im Mansergh Quartier werden dienstleistungsorientierte, forschende und handwerkliche Tätigkeitsbereiche umfassen. Das moderne Arbeitsumfeld soll Voraussetzungen für innovative Synergien mit einem möglichen Bildungscampus schaffen und einen Wissensraum ausbilden, dessen Bedeutung für ganz Gütersloh und seine Region eine Rolle spielt.

Der Erschließung des Quartiers erfolgt hauptsächlich per Fahrrad, zu Fuß und mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Dies ermöglicht völlig neue Spielräume in der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums mit einem Fokus auf die Bedürfnisse der Menschen. Hier kann das Mansergh Quartier neue Maßstäbe setzen.

Abb. 83: Beispielbild für die Promenade und Dalkeesee



Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh (2012)

Abb. 84: Beispielbild für den Quartiersplatz mit Magistrale



Quelle: Volkswagen Immobilien (2015)

Abb. 85: Beispielbild für eine gewerbliche Nutzung der Panzerhallen



Quelle: Dzuira/ Fischer/ Tanke (2016)

Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zeigt, dass die Nutzungsarten Wohnen (6,5 ha) und der Grünraum (6,0 ha) die meiste Fläche beanspruchen werden. Die weiteren Nutzungen und deren Flächengrößen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 14: Flächenbilanz des Mansergh Quartiers

Nutzungsart	Flächengröße gerundet [ha]
Quartiersentrée	3,0
Quartiersmitte	1,5
Wohnen	6,5
Mischnutzung	2,5
Gewerbe	5,5
Grünraum	6,0
Potenzialflächen	3,0
Verkehrsflächen	6,0
Summe	34,0

Quelle: eigene Berechnung

10 FÖRDERMITTELPROGRAMME

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können mithilfe von verschiedenen Förderprogrammen teilfinanziert werden. Die REGIONALE 2022 bündelt alle Förderprogramme der EU, des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen. Um einen Überblick zu bekommen, welche Förderungen wann greifen können, wird die REGIONALE 2022 erläutert und beispielhaft Maßnahmen aus dem ISEK mit dem jeweiligen möglichen Förderprogramm sowie den förderfähigen Vorhaben zugeordnet.

REGIONALE 2022

Unter dem Slogan „Das Neue UrbanLand“ richten die Bezirksregierung Detmold im Zusammenschluss mit der OstwestfalenLippe GmbH die REGIONALE 2018 bis 2022 aus. Die REGIONALE ist ein Strukturentwicklungsprogramm, welches das Bundesland Nordrhein-Westfalen für die einzelnen Regionalen geschaffen hat um „in einem zielgerichteten Prozess wichtige Entscheidungen anzustoßen“¹²¹.

Ziel der REGIONALE ist es, allen Altersgruppen eine lebenswerte Kombination von individuellem Wohnen, Arbeiten und Leben zu ermöglichen. Dies soll auf allen städtischen Ebenen möglichen sein – von der Großstadt über die Mittelzentren bis hin zu kleinen Dörfern.

Über 200 Akteure sind an der Umsetzung aus der Region beteiligt. Eigens zur REGIONALE wurde eine Förderkoordinationsstelle eingerichtet, die förderfähige Projekte betreut. Dabei werden Mittel der EU, des Bundes und des Landes eingesetzt.

Die Stadt Gütersloh möchte dabei in Kooperation mit der Bezirksregierung Detmold und weiteren Städten in Ostwestfalen-Lippe ein Gemeinschaftsprojekt zum Thema Konversion initiieren. Da in den nächsten Jahren viele Städte mit dem Abzug der Britischen Streitkräfte umzugehen haben, ist es hier sinnvoll frühzeitig in einen gemeinsamen Austausch zu treten und zusammen Fördermittel zu beantragen.

In der Fördermittelbroschüre der Förderkoordinationsstelle der Bezirksregierung Detmold werden für die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen verschiedene Fördermöglichkeiten benannt. Im Folgenden werden diese dargestellt.

Tab. 15: Übersicht möglicher Förderprogramme für Maßnahmen des ISEKs

Maßnahme des ISEKs (bzw. Fördermittel für mögliche abgeleitete Maßnahmen)	Mögliches Förderprogramm bzw. rechtliche Grundlage	Förderfähige Vorhaben	Fördersätze
Mobilitätskonzept	Richtlinien zur Förderung der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes NRW	Radverkehrsanlagen, Fußverkehrsanlagen, Fahrradstationen, Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Verkehrsraum	70 %
Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur	Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förde-	Zuschüsse von Städte, Gemeinden, Kreisen an Netzbe-	Max. 2 Mio. € pro Einzelvorhaben

¹²¹ Ostwestfalen-Lippe (2018)

Maßnahme des ISEKs (bzw. Fördermittel für mögliche abgeleitete Maßnahmen)	Mögliches Förderprogramm bzw. rechtliche Grundlage	Förderfähige Vorhaben	Fördersätze
	rung des Next Generation-Ac- cess im Ländlichen Raum vom 19. April 2016	treiber zur Schließung der Wirt- schaftslücke bei der Breitband- versorgung	
Machbarkeitsstudie für ei- nen Bildungsstandort	Regionales Wirtschaftsförde- rungsprogramm des Landes NRW – Infrastrukturrichtlinie	Erschließung, Ausbau und Re- vitalisierung von Industrie- und Gewerbeflächen, Anbindung von Gewerbebetrie- ben an Verkehrs-, Wasserver- sorgungs- und Energieversor- gungsnetze, Errichtung und Ausbau von Gewerbezentren, Errichtung, Ausbau und Aus- stattung von Einrichtungen der beruflichen Bildung	60 % bis 90 %
		Bau oder Ausbau der For- schungsinfrastruktur	Bis zu 80 %
Durchführung eines städ- tebaulichen und freiraum- planerischen Wettbe- werbs für die Neugestal- tung des Mansergh Quar- tiers	Operationelles Programm NRW für die Förderung von In- vestitionen in Wachstum und Beschäftigung aus dem EFRE 2014-2020	Wettbewerbe und Aufrufe in vier Prioritätsachsen: 4. Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung/ Präven- tion	Bis zu 50 % (EU), je nach Wettbewerb/ Aufruf ggf. hö- her durch Lan- deskofinanzie- rung
Mehrere Konzepte (Sozi- ales und Kulturelles Infra- strukturkonzept, Integrier- tes Frei- und Grünraum- konzept, Mobilitätskon- zept, Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstand- ort, Grün-Blaues Infra- strukturkonzept)	Förderrichtlinie Stadterneue- rung 2008	Stadtumbau: Herstellung nach- haltiger städtebaulicher Struk- turen bei erheblichen Funkti- onsverlusten, insbesondere durch Brachen und Gebäude- leerstände	40 % bis 80 %
Kenntlichmachung und Dokumentation der Ge- schichte der Mansergh Barracks	§6,7 und 8 Kulturförderungsgesetz	Kunstaussstellungen und muse- ale Veranstaltungen	Maximal 50 %
Integriertes Grün- und Freiraumkonzept	Förderrichtlinien Naturschutz	Maßnahmen, die die Lei- stungsfähigkeit des Naturhaus- halts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Ei- genart und Schönheit von Na- tur und Landschaft nachhaltig sichern	50 % bis 100 %
	Richtlinien investiver Natur- schutz - Managementpläne	Investive Maßnahmen des Na- turschutzes	80 % bis 100 %

Maßnahme des ISEKs (bzw. Fördermittel für mögliche abgeleitete Maßnahmen)	Mögliches Förderprogramm bzw. rechtliche Grundlage	Förderfähige Vorhaben	Fördersätze
		Erstellung von Schutz- und Bewirtschaftungskonzepten einschl. notwendiger Voruntersuchungen	80 %
	Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen der Wasserwirtschaft für das Hochwasserrisikomanagement und zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie	Maßnahmen der Wasserwirtschaft für das Hochwasserrisikomanagement, insbesondere: Planungen, Ermittlung von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenkarten, Hochwasserschutzmaßnahmen, ökologische Gewässerentwicklung, Grunderwerb, Bildungsarbeit, Öffentlichkeitsarbeit	40 % bis 80 %
Grün-blaues Infrastrukturkonzept, Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur	Ressourceneffiziente Abwasserbeseitigung NRW II Richtlinie vom 10. April 2017	Maßnahmen zur öffentlichen Misch- und Niederschlagswasserbehandlung sowie -rückhaltung, insbesondere Erstellung, Erweiterung und Umbau von Regenüberlaufbecken, Regenklärbecken und Stauraumkanälen, Regenrückhaltebecken vor Einleitung in ein Gewässer	Bis zu 50 %

11 MAßNAHMENSTECKBRIEFE UND FINANZIERUNGS- ÜBERSICHT

Die erarbeiteten Maßnahmen ergeben sich aus den kumulierten Ergebnissen der Analysen, der Bürgerbeteiligung und den durchgeführten Expertenworkshops sowie aus den ermittelten Handlungsbedarfen und dem daraus erarbeiteten strategischen und räumlichen Leitbild. Die Maßnahmen werden in den Maßnahmensteckbriefen ausführlich beschrieben. Es sind Informationen zum Durchführungszeitraum, zu den Projektzielen, der Finanzierungssumme und Verantwortlichkeiten festgehalten.

Die vorgenommene Prioritätensetzung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Gütersloh, hier kann es im Prozess ggf. zu einer weiteren Anpassung kommen. Ebenso handelt es sich bei den Angaben um Kostenschätzungen, basierend auf Erfahrungswerten oder Richtwerten.

Die Maßnahmensteckbriefe und die darauffolgende Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht (Excel-basierte Tabelle mit verschiedenen Sortierfunktionen) sind dabei weitestgehend identisch, d.h. (fast) alle Spalten die auf den Maßnahmenblättern zu sehen sind, werden in der Übersicht ebenfalls dargestellt. Ausnahmen liegen in der Projektbeschreibung, den Projektzielen sowie in der Darstellung der Projektträger. Diese sind nur auf den Maßnahmensteckbriefen zu finden.

Die Maßnahmen sind ebenfalls im Zusammenhang mit der Darstellung der möglichen greifenden Fördermittel aus Kapitel 10 zu lesen.

Inhaltsverzeichnis Maßnahmensteckbriefe

I.	Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers.....	119
II.	Durchführung der Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf des neuen Mansergh Quartiers.....	121
III.	Grundstückserwerb Mansergh Barracks	122
IV.	Regionalplanänderung, Flächennutzungsplanänderung und Bauleitplan-Verfahren	123
V.	Ermittlung geeigneter Vergabeverfahren für die Grundstücke der Mansergh Barracks.....	124
VI.	Sanierung erhaltenswerter Gebäude	125
VII.	Erstellung eines Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus +	126
VIII.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	126
IX.	Erstellung eines Mobilitätskonzepts +	129
X.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	129
XI.	Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur +	132
XII.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	132
XIII.	Erstellung eines grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzepts +	134
XIV.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	134
XV.	Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort +	136
XVI.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	136
XVII.	Erstellung eines integrierten Frei- und Grünraumkonzepts +	138
XVIII.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	138
XIX.	Erstellung eines integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts +	140
XX.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	140
XXI.	Erstellung eines sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts +	142
XXII.	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen.....	142
XXIII.	Kenntlichmachung und Dokumentation der Geschichte der Mansergh Barracks.....	144

I. Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers

PROJEKTNAME	Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Kurz (1-2 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen, Mobilität, Öffentliche Grün- und Freiräume, Wirtschaft und Arbeitswelt, Soziale Infrastruktur, Einzelhandel und Nahversorgung, Energie und Klima, Bildung und Wissenschaft
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Alle
PROJEKTbeschreibung	<p>Die Aufgabe des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers (MQ) ist es, die bauliche und nutzungstechnische Ausgestaltung des Raumes vorzunehmen. Die Räume sollen städtebaulich und freiräumlich hochwertig ausformuliert werden. Der Umgang mit dem „Genius Loci“ des Ortes, seiner historischen Bedeutung in der Zeit der nationalsozialistischen Diktatur und der darauffolgenden Nutzung durch die Briten, soll in den Wettbewerbsergebnissen ablesbar sein.</p> <p>Die Ziele des Wettbewerbs für das Quartier ist eine Durchmischung, die die strategischen Entwicklungsziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfüllt.</p> <p>Der Wettbewerbsbeitrag soll eine dem Wohnungsbedarf angepasste städtebauliche Dichte aufweisen und dabei die im Masterplan getroffenen Aussagen zur Baustruktur und den Raumkanten weitestgehend aufnehmen. Die Geschossigkeit der Wohn- und Geschäftsgebäude soll bei 3 bis 4 Geschossen liegen.</p> <p>Die Schwerpunkte des freiraumplanerischen Anteils liegen auf der Ausformulierung der öffentlichen Räume (Quartiersmitte und Magistrale), der konkreten Gestaltung der Schnittstellen des gebauten Raums zum Freiraum sowie der Übergänge zu den vorhandenen Nachbarschaften.</p> <p>Weiterhin sind die Querschnittsthemen Barrierefreiheit und Inklusion bei allen folgenden Themenbereichen zu berücksichtigen.</p> <p>Verfahrenstechnisch wird für die Durchführung eines Wettbewerbs ein Dienstleister beauftragt. Die Aufgaben dieses Dienstleisters umfassen die Auslobung inkl. der Fertigung und Veröffentlichung der Ausschreibung, die Vorprüfung und die Einrichtung eines Preisgerichtes, die Ausstellung der Siegerbeiträge sowie die Beteiligung in</p>

	Form von Informationsveranstaltungen zur transparenten Darstellung des Planungsstands des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs.
PROJEKTZIELE	Ziel des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Mansergh Quartiers soll es sein, einen qualifizierten Wettbewerbsbeitrag zu prämiieren, welcher eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung garantiert und durch seinen innovativen Ansatz in Hinblick auf die relevanten Themen wie vielfältiges Wohnen, zielgruppenspezifische Mobilität, Bildung und grün-blaue Infrastruktur neue Wege aufzeigt, die praktikabel für den folgenden städtebaulichen vertiefenden Entwurf genutzt werden können.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • 160.000,00 €
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

II. Durchführung der Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf des neuen Mansergh Quartiers

PROJEKTNAME	Durchführung der Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum städtebaulichen Entwurf des neuen Mansergh Quartiers
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> Kurz (1-2 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen, Mobilität, Öffentliche Grün- und Freiräume, Wirtschaft und Arbeitswelt, Soziale Infrastruktur, Einzelhandel und Nahversorgung, Energie und Klima, Bildung und Wissenschaft
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Alle
PROJEKTDESCHEIBUNG	Im direkten Anschluss an den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs wird das Wettbewerbsergebnis vertiefend ausgearbeitet. Dabei wird die ausgewählte Konzeption durchgearbeitet und zu einem städtebaulichen Entwurf komplettiert. Aus dem Entwurf muss ein Maßnahmenkonzept entstehen, welches Grundlage für eine Kostenschätzung ist. Der städtebauliche Entwurf ist in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und weiteren an der Planung Beteiligten zu erarbeiten.
PROJEKTZIELE	Ziel des städtebaulichen Entwurfs des Mansergh Quartiers soll es sein, alle städtebaulichen Elemente einer räumlichen urbanen Entwicklung in ihrer baulich-gestalterischen, verkehrlichen sowie ökologischen Dimension darzustellen und für die folgenden bauleitplanerischen Schritte aufzubereiten.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> 165.000,00 €
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

III. Grundstückserwerb Mansergh Quartier

PROJEKTNAME	Grundstückserwerb Mansergh Quartier
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Kurz (1-2 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	-
PROJEKTBSCHREIBUNG	Mit dem Abzug der britischen Truppen im Jahr 2019 wird die Nachrichtenkasernenanlage leergezogen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Nach der Bedarfsprüfung und negativen Bewertung von Nachfolgeeinrichtungen von Bundesbehörden der Flächen werden die Mansergh Barracks der Stadt Gütersloh im Wege des Erstzugriffsrechtes zum Kauf angeboten.
PROJEKTZIELE	Erwerb der Nachrichtenkasernenanlage Mansergh Barracks, um die städtebaulichen Vorstellungen aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb umsetzen zu können.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • k.A.
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

IV. Regionalplanänderung, Flächennutzungsplanänderung und Bauleitplanverfahren

PROJEKTNAME	Regionalplanänderung und Bauleitplanverfahren
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	-
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Mit dem vollzogenen Grundstückserwerb – in Teilen auch vorab – kann die Planung des neuen Mansergh Quartier in die nächste Phase starten. Dafür muss in einem ersten Schritt der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld angepasst werden. Hier ist die Initiierung eines Zielabweichungsverfahrens vorgesehen.</p> <p>Weiterhin muss der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gütersloh geändert werden. Bisher sind die Mansergh Barracks als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kaserne ausgewiesen.</p> <p>Aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs und auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs muss ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Beim Bauleitplanverfahren werden die baulichen und sonstigen Nutzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorbereitet und mithilfe eines Bebauungsplans rechtsverbindlich festgesetzt. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets.</p>
PROJEKTZIELE	Ziel der Regionalplanänderung und des Bauleitverfahrens ist die zügige Entwicklung des Gebiets des Mansergh Quartiers, um diese der vorgesehenen Nutzung als Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort zuzuführen.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • k.A.
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

V. Ermittlung geeigneter Vergabeverfahren für die Grundstücke des Mansergh Quartiers

PROJEKTNAME	Vergabeverfahren für die Grundstücke des Mansergh Quartiers
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> Mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	-
PROJEKTBESCHREIBUNG	Nach Erwerb der Grundstücke werden diese an private und kommunale Bauherren oder Projektentwickler weiter veräußert. Hierfür müssen entsprechende Vergabeverfahren greifen, sei es der Abschluss von städtebaulichen Verträgen oder besondere Verfahren wie das Konzeptverfahren. Entscheidend dabei ist die vertragliche Verankerung der Zielvorstellungen der Stadt, die nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden können.
PROJEKTZIELE	Ziel der Grundstücksvergabe soll sein, eine nachhaltige Entwicklung für den Standort der Nachrichtenkasernen zu garantieren, mit verlässlichen Projektpartnern, welche eine zügige und qualitativ hochwertige Umsetzung forcieren.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> k.A.
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

VI. Sanierung erhaltenswerter Gebäude

PROJEKTNAME	Sanierung erhaltenswerter Gebäude
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> Mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Identität des Ortes bewahren
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Gebäude, die in besonderer Art und Weise den Charakter und die Identität des Ortes transportieren, werden auf ihre baulichen Qualitäten und Mängel hin überprüft. Diese Gebäude sollen saniert und neuen Nutzungen zugeführt werden.</p> <p>Da die Gebäude keinen Denkmalschutzstatus vom Landeskonservator und der Unteren Denkmalbehörde der Bezirksregierung Detmold bekommen haben, ist hier sorgfältig zu prüfen, welche Gebäude identitätsstiftend für das neue Mansergh Quartier sind. Das können aus heutiger Sicht das Offizierskasino, die Wachgebäude am Eingang der Kaserne sowie die Panzerhallen sein.</p>
PROJEKTZIELE	Das Ziel der Maßnahme ist, den Bestand an erhaltenswerten Baustrukturen für eine darauffolgende Nutzung qualitativ zu sanieren. Die besondere Identität des Ortes soll dabei berücksichtigt werden.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> k.A.
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

VII. Erstellung eines Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus +

VIII. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung eines Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen, Öffentliche Grün- und Freiräume, Energie und Klima
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Geschosswohnungsneubau in den Fokus nehmen; Flexible und alternative Wohnformen schaffen; Verschiedene Trägermodelle und preisgebundenen Wohnungsneubau entwickeln; Wohnraum für alle Haushaltsgrößen schaffen; Identität des Ortes bewahren; Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern; Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Nach erster kursorischer Einschätzung können im Mansergh Quartier mehr als tausend Wohnungen errichtet werden. Demnach kann hier ein wesentlicher Anteil der 6.000 – 7.000 Wohnungen errichtet werden, die bis 2035 zur Versorgung der Gütersloher Bevölkerung erforderlich sind.</p> <p>Bei Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Mansergh Quartier sind hier Wohnformen im Geschosswohnungsbau vorzusehen. Zum einen stützt diese Wohnform den Quartierscharakter zum anderen sind über andere Wohnformen wie des klassischen Einfamilienhauses die genannte Zahl des Bedarfes nicht zu erreichen. Auch ist das Areal für diese Wohnform ungeeignet. Für die Einfamilienhausbebauung werden in anderen Teil des Stadtgebietes geeignetere Standorte angeboten. Im Rahmen der Vorbereitung zur Neuaufstellung des Regionalplanes werden in 2019 „Allgemeine Siedlungsbe- reiche (ASB)“ für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe identifiziert und in den nachfolgenden Planverfahren gesichert.</p> <p>Zu beantworten ist die Frage in welcher Mischung Wohnungstypen innerhalb des Geschosswohnungsbaus angestrebt werden sollen</p>

und welche sozial wie städtebaulich verträglich sind. Wünschenswert ist eine Durchmischung von gefördertem Wohnungsbau, preisgünstigen Wohnungen, frei finanzierten Wohnungen mit höheren Mieten und Eigentumswohnungen.

Bei Berücksichtigung des hohen Bedarfes und der sozial-ökonomischen Strukturen bundesweit wie auch auf den kommunalen Ebenen genießt die Gesellschaftsform der Genossenschaft eine zunehmende Bedeutung. Die Vorteile – preisgünstige Wohnformen, eigentumsähnlicher Charakter, Quartiersidentität – liegen auf der Hand. In den vergangenen über hundert Jahren hat sich diese Wohnform außerordentlich bewährt. Dieses Thema muss deshalb im Konzept einen besonderen Stellenwert genießen.

Zusätzlich sollen auch andere Methoden der kommunalen Unterstützung der Erstellung von Wohnungen untersucht werden wie die des Erbbaurechtes oder der Gestattungsverträge auf städtischen Grundstücken.

Darüber hinaus sind die Ansprüche an die baukulturelle Qualität der Wohnungen zu klären, die – letztlich auch in Anbetracht der großen Menge der entstehenden Wohnungen – hohen Anforderungen genügen müssen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die unterschiedlichen Wohnformen sich nicht in der gestalterischen Hierarchie niederschlägt.

Zu ermitteln sind auch die sich an das Umfeld, also an den öffentlichen Raum, ergebenden Anforderungen. Die Aufgabe der Freiflächen (bspw. als Spiel- und Bewegungsfläche) sind ebenso zu klären wie seine an ökologischen Kriterien orientierte Qualität.

Schließlich sind auch die Anforderungen zu formulieren und als Ziele festzulegen, die sich aus den Anforderungen an die energetische Versorgung, an die Brauchwassernachnutzung oder der Regenwasserbehandlung ergeben.

In der Summe muss also ein Konzept entstehen, das die Ziele des Wohnungsbaus unter gesonderter Beachtung der besonderen Vorteile des genossenschaftlichen Wohnungsbaus festlegt und als Grundlage für die Entwicklung und die Bauleitplanung der Wohnbaufläche auf dem Mansergh Quartier dient.

PROJEKTZIELE	Ziel des Konzepts ist die Erarbeitung eines fortschrittlichen state-of-the-art-Konzeptes, das Grundlage für einen zukunftsweisenden und verantwortungsvollen Wohnungsbau sein soll.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none">• Konzept: 75.000,00 €• Umsetzung: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh mit Partnern aus dem Wohnungsbau

IX. Erstellung eines Mobilitätskonzepts +

X. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung eines Mobilitätskonzepts + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Mobilität, Wirtschaft und Arbeit
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Innovative Mobilitätsformen stärken; Anbindungen an den ÖPNV verbessern; Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen; Intermodalität fördern; Autoarme Erschließung ermöglichen
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Die aus dem städtebaulichen und freiräumlichen Wettbewerb sowie städtebaulichem Konzept abgeleiteten Vorschläge zur verkehrlichen Entwicklung sollen in einem Mobilitätskonzept konkretisiert und konzeptionell hinterlegt werden. Dieses wird sowohl Aussagen zur baulichen Gestaltung des Straßen- und Wegenetzes (inkl. der Angebote für den ruhenden Verkehr) als auch innovative konzeptionelle Vorschläge zur Verbesserung des Mobilitätsangebotes (z.B. hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs und alternativer Mobilitätsangebote) umfassen. Ebenso muss der „Masterplan klimafreundliche Mobilität Gütersloh“ berücksichtigt werden, welcher z.B. Aussagen zum Umbau der Verler Straße trifft.</p> <p>Es sollen Aussagen zur übergeordneten Vernetzung des neuen Mansergh Quartiers mit den Nachbarschaften und der Innenstadt getroffen werden. Ebenso müssen Lösungen für die innerquartierliche Erschließung aufgezeigt werden. Dabei muss die Intermodalität, also die Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel mit bedacht werden. Die Einrichtung von mobility hubs (Knotenpunkte mit ÖPNV-Angeboten, car- und bikesharing, Ladestation für e-Autos etc.) soll geprüft werden.</p> <p>Ein qualitatives barrierefreies Rad- und Fußwegekonzept innerhalb des Quartiers und die Vernetzung mit dem übergeordneten Netz sowie den touristischen Rad- und Wanderwegenetzen sollen Teil des Konzepts sein. Dabei ist es wichtig, eine qualitativ hochwertige Rad-</p>

	<p>infrastruktur im Quartier zu etablieren u.a. mit Hilfe von Radabstellplätzen für öffentliche Einrichtungen, Radfahrstreifen sowie Fahrradstellplätzen an öffentlichen Orten und Bushaltestellen.</p> <p>Es sollen Lösungen für die Elektromobilität im Quartier (für Autos, Roller, Radverkehr) entwickelt werden. Dabei muss geprüft werden, inwiefern der motorisierte Individualverkehr außerhalb oder am Rand des Quartiers stationiert wird und die Erschließung weitestgehend zu Fuß, per Fahrrad oder mit (autonomen) Shuttlefahrzeugen geschehen kann. Ein autoarmes Quartier kann insbesondere für im Straßenverkehr gefährdete Nutzergruppen wie Kinder, Jugendliche und Senioren weniger Gefahren und mehr Sicherheit bedeuten.</p> <p>Durch die zukünftige weitere Auslastung durch die Gewerbe-, Wohn- und Bildungsnutzungen soll die Wiederinbetriebnahme der TWE-Linie ebenfalls in dem Konzept behandelt werden.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen des potenziellen Neubaus sind in der Konzeption zu bedenken. Durch eine Verkehrsanalyse soll das zukünftige Verkehrsaufkommen, welches durch die neuen Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten sowie durch die neuen Anforderungen die durch den Einzelhandel und die Gewerbenutzung (Kunden- und Lieferverkehr) und die soziale Infrastruktur (Hol- und Bringverkehr von Kitas) entstehen, modelliert werden. Auch die Auswirkungen des zunehmenden motorisierten PKW- und Wirtschaftsverkehrs auf die Verler Straße und die Gesamtstadt in Abhängigkeit des Entwurfs müssen betrachtet werden. Dabei soll die Belastbarkeit der Zugangsstraßen zum neuen Quartier sowie die Lösung der Eingangssituation mit einem Kreisverkehr geprüft werden.</p>
PROJEKTZIELE	<p>Das Mobilitätskonzept soll zur Verbesserung der Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr, zur Minimierung der Konflikte zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und zur Verbesserung der Barrierefreiheit beitragen.</p> <p>Die Verknüpfung an die Bestandsnachbarschaften und die Gütersloher Innenstadt, die weitere Etablierung der Elektromobilität bei gleichzeitiger Minimierung des motorisierten Individualverkehrs im neuen Mansergh Quartier stellen weitere Zielstellungen dar.</p>
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 50.000,00 €

	<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

- XI. Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur +
 XII. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Wirtschaft und Arbeitswelt, Energie und Klima
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen; Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen; Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen
PROJEKTDESCHEIBUNG	<p>Die bestehende technische Infrastruktur muss überprüft werden. Dabei sollen die vorhandenen Leitungssysteme (Wärmeversorgung, Wasser- und Abwasserversorgung, Breitbandversorgung) auf Effizienz und Sanierungsstand geprüft werden.</p> <p>Die Wärmeversorgung beispielsweise wird nach aktuellem Kenntnisstand aus einer zentralen Heizöl-Kesselanlage über ein Leitungsnetz mit Wärme versorgt. Teile des Wärmeleitungsnetzes stammen vermutlich noch aus der Gründungsphase, als die Nachrichtenkasernen mit einer Koks-Zentralheizung versorgt wurde. Diese Wärmeerzeugung ist nicht zukunftsfähig, die Wärmeverteilung ist sanierungsbedürftig. Das Quartier kann an das geplante Fernwärmenetz der Stadt Gütersloh und der Stadtwerke Gütersloh GmbH angeschlossen werden.</p> <p>Bei der Wasser- und Abwasserversorgung ist zu prüfen, ob es sich um eine Mischwasserkanalisation handelt. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des neuen Mansergh Quartiers und der dadurch erforderlichen Straßenarbeiten sollte eine Mischwasserkanalisation hergestellt werden. Durch die Trennung von Regen- und Schmutzwasser kann eine Entlastung der Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung und -aufbereitung erreicht werden. Weiterhin sollte über neuartige Sanitärsysteme (NASS) – also innovative Wasserkreislaufsysteme mit dem Ziel der Wiederverwertung von Wasser-</p>

	<p>und (Nähr-)Stoffströmen – und gebäudeintegrierte Wasser- und Abwasserlösungen nachgedacht werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Maßnahme X von Relevanz.</p> <p>Die derzeitige Breitbandversorgung liegt bei > 50 Mbit/s. Dies ist vor allem für Gewerbe und wissenschaftliche Einrichtungen teilweise zu gering. Glasfaserkabel mit über 100 Mbit/s müssen beim Neubau verlegt werden, dabei ist darauf zu achten, dass diese bis zum Endnutzer verlegt werden.</p> <p>Der Einsatz neuer und innovativer Systeme muss demnach geprüft und ggf. umgesetzt werden.</p>
PROJEKTZIELE	<p>Das Ziel soll es sein, das neue Mansergh Quartier mit einer nachhaltigen und effizienten technischen Infrastruktur auszustatten. Diese an die Herausforderungen der Zukunft angepasste Infrastruktur umfasst die Wärmeversorgung, die Wasser- und Abwasserversorgung sowie die Breitbandversorgung.</p>
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 30.000,00 € • Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

XIII. Erstellung eines grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzepts +
 XIV. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung eines grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzepts + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Öffentliche Grün- und Freiflächen, Energie und Klima
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen; Mikroklima durch Fassadenbegrünung verbessern
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Der innovative Charakter des neuen Mansergh Quartiers muss sich auch in der Form und dem Umgang mit Energie, Wasser, Regenwasser und der lokalen Produktion von Lebensmitteln widerspiegeln.</p> <p>Die aus dem städtebaulichen und freiräumlichen Wettbewerb abgeleiteten Vorschläge zum Umgang mit grün-blauer Infrastruktur (GBI) und der Energieversorgung sollen in diesem Konzept konkretisiert und konzeptionell hinterlegt werden.</p> <p>Die grün-blaue Infrastruktur umfasst dabei die städtische Natur und die Landschaft- und Stadtplanung, um den Herausforderungen des Klimawandels (Starkregenereignisse/ Trockenperioden) mit intelligenten Lösungen zu begegnen. Dabei können diese Lösungen gebäudeintegriert (Gründächer, Fassadenbegrünung) sein oder auf öffentlichen und privaten Grünflächen (Regenretention in Parks) sowie durch die natürlichen und künstlichen Gewässer (Dalke, Dalkesee) wirken. Diese grün-blauen Infrastrukturen ermöglichen dabei die Steigerung der Aufenthaltsqualität, die Wiederherstellung von Ökosystemen und den Erhalt der Biodiversität, die Regulierung des Stadtklimas und die Verbesserung der Luftqualität. In diesem Zusammenhang ist auch die Maßnahme 14 von Relevanz.</p> <p>Weiterhin bilden gebäudeintegrierte Landwirtschafts- und Wasserkreislaufsysteme im Neubau ein hohes Potenzial für eine Selbstversorgung mit frischen Lebensmitteln wie Gemüse (Dachfarmen mit Hydroponik- und Aquaponiksysteme) bzw. zur Wassereinsparung und Wiederverwertung für die genannten Nahrungserzeugungssysteme.</p>

	<p>teme. Die positiven Effekte sind kurze Wege von der Nahrungsmittelproduktion zum Abnehmer (Supermärkte und Restaurants in Gütersloh), die Sensibilisierung der Bevölkerung in Hinblick auf nahrungsbezogene Umweltprobleme (konventionelle Landwirtschaft, Rückgang der Biodiversität), das Stärken des sozialen Zusammenhalts durch gemeinsames Engagement sowie das Verbessern des ökonomischen Nutzwertes von ungenutzten (Dach)flächen und das Schaffen von neuen Jobs.</p> <p>Die Prüfung alternativer Energieträger (Photovoltaik, Solarthermie, kleine Windenergie-Anlagen, Biomasse, Erdwärme) für das gesamte Quartier muss erfolgen. Wie in Maßnahme 9 beschrieben, sollte die bauzeitliche Wärmeversorgung durch ein modernes Fernwärmenetz erneuert werden.</p>
PROJEKTZIELE	<p>Die modernen und innovativen Lösungen des grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzepts werden im Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet sowie beim Bildungsstandort und im Grün- und Freiraum umgesetzt. Die Lösungen sollten vor dem jeweiligen Baubeginn und in der Bauvorbereitung schon integrierter Bestandteil der Planungen sein.</p>
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 50.000,00 € • Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

XV. Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort +

XVI. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	1
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Wirtschaft und Arbeitswelt, Bildung und Wissenschaft
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Repräsentativen Bildungscampus entwickeln; Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Das neue Mansergh Quartier bietet sich für die Einrichtung eines Bildungsstandortes an, da es eine gute Anbindung an die Innenstadt besitzt und nötige Infrastrukturen schon bestehen oder unkompliziert umgesetzt werden können. Der Bildungsstandort benötigt Lehr- und Forschungs-, Wohn- und Arbeitsgebäude, ein Campus-Center (Verwaltung, Cafeteria, Bibliothek) sowie Freizeit- und Erholungsflächen. Weiterhin soll der Standort das lebenslange Lernen ermöglichen und Angebote für alle Altersgruppen schaffen.</p> <p>Die funktionale (und räumliche) Verknüpfung des Bildungsstandorts mit ansässigen und zu etablierenden privaten Wirtschafts- und Wissenschaftsunternehmen in der Stadt und im neuen Mansergh Quartier muss mitgedacht werden. Das im Masterplan ausgewiesene Gewerbeband im Süden des Entwurfsgebiets bietet außerdem Platz zur Vernetzung von Studierenden und Wirtschaft. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs hat sich als mögliche Verortung für den Bildungsstandort der Eingang des Quartiers herauskristallisiert, da dort ausreichend Platz zur Verfügung steht und eine repräsentative Funktion gewährleistet ist.</p> <p>Es muss ebenso geprüft werden, inwiefern weitere Nutzungen wie soziale oder kulturelle Infrastruktureinrichtungen und Angebote in dem Bildungsstandort integriert werden können. Von Relevanz ist dabei die Maßnahme XVIII.</p> <p>Die aus dem städtebaulichen und freiräumlichen Wettbewerb abgeleiteten Vorschläge zu einem Bildungsstandort sollen in die Machbarkeitsstudie mit einfließen.</p>

PROJEKTZIELE	<p>Es muss ein für die Stadt Gütersloh geeigneter repräsentativer Ort gefunden werden, um exzellente Voraussetzungen für die Forschung und Wissenschaft zu schaffen. Die Verbindung zur lokalen Wirtschaft und privaten Wissenschaft soll dabei ebenso ausgebaut werden.</p> <p>Der Bildungsstandort soll städtebaulich hochwertig umgesetzt werden und im Einklang mit dem neuen Mansergh Quartier wirken.</p>
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 30.000,00 € • Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

XVII. Erstellung eines integrierten Frei- und Grünraumkonzepts +
 XVIII. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung eines integrierten Frei- und Grünflächenkonzepts + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Öffentliche Grün- und Freiflächen
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Dalke zum attraktiven Landschafts- und Erholungsraum weiterentwickeln; Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern; Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen
PROJEKTDESCHEIBUNG	<p>Die aus dem städtebaulichen und freiräumlichen Wettbewerb abgeleiteten Vorschläge zum Frei- und Grünraum sollen in diesem Konzept konkretisiert und konzeptionell hinterlegt werden.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Kasernennutzung ist das Gebiet sehr abgeschottet. Das integrierte Frei- und Grünraumkonzept für das neue Mansergh Quartier muss den Anschluss und die Vernetzung mit dem übergeordneten Stadtgrün sicherstellen. Dafür muss z.B. geprüft werden an welchen Standorten Verknüpfungen zu den Bestandsquartieren und dem Freiraum geschaffen werden und wie diese aussehen sollen.</p> <p>Weiterhin muss die Integrierung in das übergeordnetes Rad-, Fuß- und Wanderwegenetz qualitativ ausgestaltet werden.</p> <p>Es muss geprüft werden, inwiefern die Dalke auch in diesem Abschnitt renaturiert werden und wie das neu zu schaffende Gewässer im nördlichen Teil des Gebiets ökologisch gestaltet werden kann.</p> <p>Es sollen ökologisch nachhaltige Nutzungen aufgezeigt und ein naturnaher Erholungsraum entlang der Dalke mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Ziel- und Altersgruppen entstehen. Die Maßnahmen 10 und 16 sind hier ebenso von Relevanz.</p> <p>Nutzungsanregungen für den Frei- und Grünraum können aus der Bürgerbeteiligung in das Konzept einbezogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Outdoor-Sportanlage (Street Workout)

	<ul style="list-style-type: none"> › Graffitiwand › Parcoursflächen › Kletterpark in den Bäumen. <p>Der Hochwasserschutz sowie der Bodenschutz (Altlastensanierung) müssen beachtet und in das Konzept integriert werden.</p> <p>Es ist weiterhin nötig, ein innovatives Bewirtschaftungskonzept für das neue Mansergh Quartier einschließlich Pflege- und Entwicklungsplan, Baumbestands- und Erhaltungsplan sowie eines Pflanzplan in die Gesamtkonzeption zu integrieren.</p>
PROJEKTZIELE	<p>Das Ziel soll es sein, den bisher unter seinen Potenzialen genutzten Frei- und Grünraum zu qualifizieren und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen, die gleichermaßen Bewohner und Besucher anlockt. Die Anbindung an den übergeordneten Grünraum integriert das neue Mansergh Quartier in den Grünverband zwischen Stadtpark und dem östlichen Landschaftsraum. Durch das Konzept wird gleichermaßen das Ökosystem der Dalke verbessert und die Biodiversität bleibt erhalten.</p>
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 40.000,00 € • Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

XIX. Erstellung eines integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts +
 XX. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung eines integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: kurz (1-2 Jahre) • Umsetzung: mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Öffentliche Grün- und Freiflächen, Soziale Infrastruktur
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen; Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Für das neue Mansergh Quartier soll ein vielfältiges Freizeitangebot erarbeitet werden. Mit dem Spiel- und Bewegungsflächenkonzept können gewünschte Nutzungen abgefragt und betrachtet und alle relevanten Ziel- und Altersgruppen im Prozess beteiligt werden.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sollen im Einklang mit dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb stehen.</p> <p>Bereits in der Bürgerbeteiligung i.R. der Erarbeitung des ISEKs wurden Bedarfe und Ideen geäußert, welche im Frei- und Grünraum sowie überdacht umgesetzt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Outdoor-Sportanlage (Street Workout) › Seniorenfitnessgeräte › Graffitiwand › Parcoursflächen › Kletterpark in den Bäumen › Skaterhalle › Eislaufhalle › Kletter- und Boulderhalle <p>Die Eignung und Umsetzung dieser Ideen muss hinsichtlich der Größe und Lage, der ziel- und altersgruppenspezifischen Angebotsstruktur, des Lärmschutzes, der freien Zugänglichkeit, der tatsächlichen Nachfrage u.ä. geprüft werden. Weiterhin soll das Konzept in enger Abstimmung mit Maßnahmen XIV und XVIII entstehen.</p>

PROJEKTZIELE	Das Ziel der Maßnahme soll es sein, eine hohe Aufenthaltsqualität auf Spiel- und Bewegungsflächen für Alle zu schaffen. Dabei soll ein vielfältiges attraktives Angebot für Kinder, Jugendliche, Familien, Erwachsene und Senioren entstehen, welches inklusiv und barrierefrei ist.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 30.000,00 € • Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

XXI. Erstellung eines sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts +
XXII. Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen

PROJEKTNAME	Erstellung eines sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts + Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • mittel (2-5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Soziale Infrastruktur
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen; Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur für die künftigen Bewohner schaffen
PROJEKTBESCHREIBUNG	<p>Schon der städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerb setzt sich mit dem Thema der sozialen und kulturellen Infrastruktur auseinander. Darauf aufbauend soll dieses Konzept die erdachten Maßnahmen konkretisieren, ggf. erweitern und konzeptionell hinterlegen.</p> <p>Es ist eine Bedarfsanalyse der jeweiligen sozialen und kulturellen Einrichtungen durchzuführen und Handlungsbedarfe sowie Maßnahmen abzuleiten. Vom Fachbereich Jugend und Schule wurden bereits folgende Bedarfe angemeldet:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Standort für eine Kita mit ca. 3.000 m² › Standort für ein Jugendzentrum als Ersatz für das „Falkenhaus“ an der Verler Straße › Kletter-/Boulderhalle <p>Weitere soziale und kulturelle Nutzungen wurden bereits in der Bürgerbeteiligung i.R. der Erarbeitung des ISEKs genannt und sollten auf eine Realisierung hin überprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Quartierzentrum für alle Generationen › Tagesbetreuung oder Altenpflegeeinrichtung › Proberäume, Räume für Konzerte <p>Die Querschnittsthemen Barrierefreiheit und Inklusion sind für alle Maßnahmevorschläge zu beachten. Das Konzept steht in Abhängigkeit der Maßnahme XVI.</p>
PROJEKTZIELE	Ziel des Konzepts ist es, eine an die Bedarfe der Bewohnerschaft angepasste soziale und kulturelle Infrastruktur zu schaffen, die eine

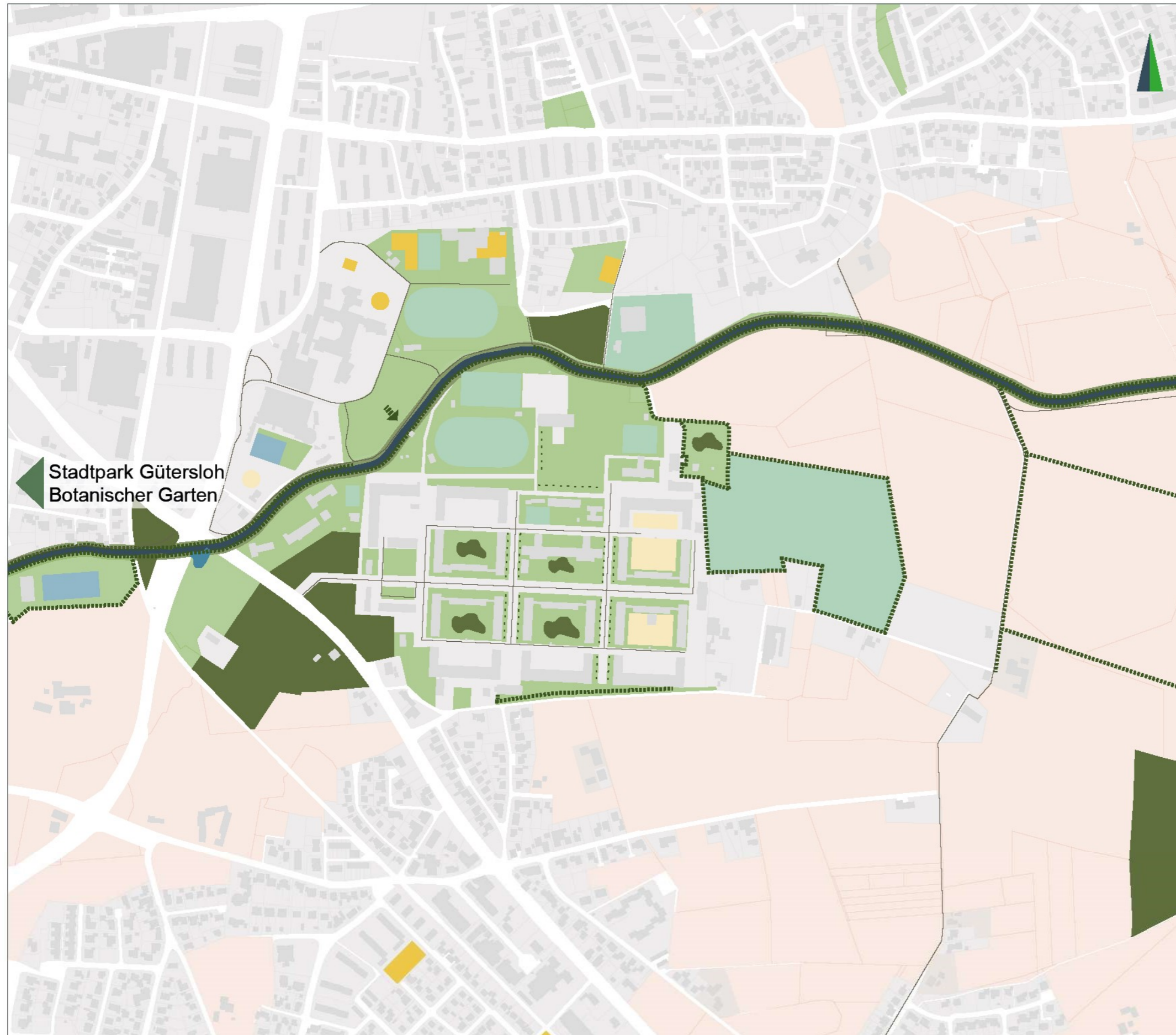
	sinnvolle Ergänzung zu den bisher in Gütersloh bestehenden Einrichtungen darstellt. Dabei sollen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept: 30.000,00 € • Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen: in Abhängigkeit des Konzepts
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

XXIII. Kenntlichmachung und Dokumentation der Geschichte des Mansergh Quartiers

PROJEKTNAME	Kenntlichmachung und Dokumentation der Geschichte des Mansergh Quartiers
PRIORITÄT	2
DURCHFÜHRUNGSZEIT- RAUM	<ul style="list-style-type: none"> • lang (> 5 Jahre)
HANDLUNGSFELDER	Bauen und Wohnen
HANDLUNGSFELDZIEL(E)	Identität des Ortes bewahren
PROJEKTBSCHREIBUNG	<p>Die historische Aufarbeitung und Dokumentation der Militär- und Garnionsgeschichte Güterslohs mit dem Flugplatz – den Princess Royal Barracks – und der Nachrichtenkaserne Mansergh Barracks ist für das kollektive Bewusstsein der Stadt wichtig. Dabei sollen die Entwicklungen zur Zeit der Nationalsozialisten und der darauffolgenden Nutzung durch die Briten anschaulich dargestellt werden.</p> <p>In welcher Form dies geschieht, sollte in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern Güterslohs abgestimmt werden.</p> <p>Vorstellbar wären z.B. Hinweisschilder an markanten Orten oder ein Museum im neuen Mansergh Quartier.</p>
PROJEKTZIELE	Ziel der Maßnahme soll es sein, eine fundierte Auseinandersetzung mit der Geschichte der Nachrichtenkaserne bzw. mit der Militärgeschichte von Gütersloh für die Bürger der Stadt und allen Interessierten zu ermöglichen.
PROJEKTKOSTEN	<ul style="list-style-type: none"> • 100.000,00 €
PROJEKTTRÄGER	Stadt Gütersloh

12 ANHÄNGE

Anhang 2: Analyse Grün- und Freiräume	146
Anhang 3: Analyse soziale, kulturelle und bildende Infrastruktur	147
Anhang 4: Analyse Baustruktur	147
Anhang 6: Analyse Wirtschaft und Einzelhandel.....	149
Anhang 7: Analyse Mobilität	150
Anhang 8: Analyse Stärken	151
Anhang 9: Analyse Schwächen	152
Anhang 10: Analyse Chancen und Risiken.....	153
Anhang 11: Räumliches Leitbild	154
Anhang 12: Rahmenplan Erschließung	155
Anhang 13: Rahmenplan Baufelder.....	156
Anhang 14: Rahmenplan Baustruktur.....	157
Anhang 15: Rahmenplan Nutzung.....	158
Anhang 16: Masterplan	159
Anhang 17: Maßnahmenkatalog.....	160



← Stadtpark Gütersloh
Botanischer Garten



Bearbeitet von:
Luisa Berßelis, Berlin, Januar 2018
Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
eigene Darstellung



Baustruktur

-  Stadtkörper Gütersloh
-  Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften
-  Reihenhäuser
-  Zeilenbauten
-  Geschosswohnungsbau
-  Gehöfte
-  Sonderbauten
-  Sonderbaustein: Kaserne

0 200 400 m

Bearbeitet von:
 Luisa BerBelis, Berlin, Januar 2018
Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung



Soziale Infrastruktur

- Gebäude
- Kindertageseinrichtungen
- Grundschule
- weiterführende Schule
- Jugendeinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen

0 200 400 m

Bearbeitet von:
 Luisa Berßelis, Berlin, Januar 2018
Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung



Gewerbe und Einzelhandel

- Gebäude
 - Gewerbe- und Industrieflächen
 - Einzelhandelsstandorte
 - Periodischer Bedarf (Lebensmittel)
 - Zentrenrelevanter Bedarf
 - Nicht-zentrenrelevanter Bedarf
 - 700 m Einzugsradius um Nahversorger
- (Dr. Lademann & Partner, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Hamburg/Düsseldorf, 2017)

0 200 400 m

Bearbeitet von:
 Julia Grüny, Berlin, Januar 2018
 Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung



Verkehr und Mobilität

- Gebäude
- Fuß- und Radwege
- übergeordneter Dalkeradweg
- Lichtsignalanlage

Öffentlicher Personennahverkehr

- Linie 73
- Linie 202
- Linie 203
- 300m Radius Bushaltestellen
- Streckenverlauf Teutoburger Waldeisenbahn mit geplanten Haltestellen

Straßenverkehr 24 h Lden / dB (A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Geobasis NRW, 2017)

0 200 400 m

Bearbeitet von:
 Julia Grünky, Berlin, Januar 2018
Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „MANSERGH QUARTIER“ - STÄRKEN



Stärken

Freizeit und Soziales

- soziale Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen

Grün und öffentlicher Raum

- attraktive Grünflächen
- Grünzug entlang der Dalke
- Zugang zur Dalke
- Sportflächen
- Spielplätze
- dichter Baumbestand
- Baumgruppen
- landschaftsprägende Baumreihen

Bau- und Raumstruktur

- identitätsstiftende Gebäude mit Strahlkraft in die Umgebung
- ortsprägende Achse
- Baulandausweisung als Stadtergänzung
- raumprägende Kanten bilden Quartierscharakter
- vorhandene technische/ verkehrliche Infrastruktur

Verkehr

- gute verkehrliche Anbindung
- H quartierserschließende Haltestellen
- übergeordneter Radweg
- Fußgängerbrücken
- Querungen mit Ampel

Einzelhandel

- 🛒 Einzelhandel

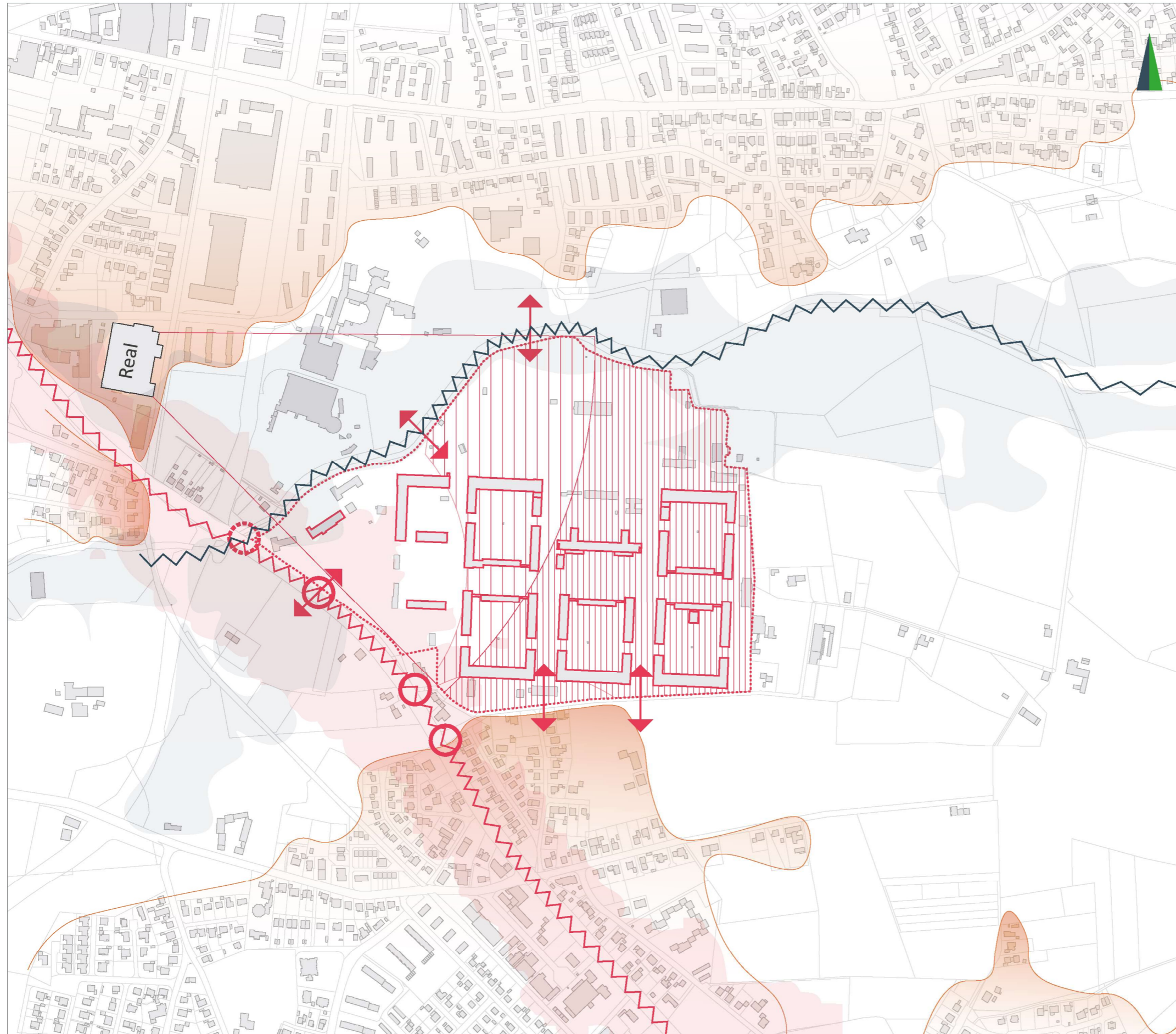


Bearbeitet von:

Luisa BerBelis, Berlin, Januar 2018
 Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de

Quellen:

ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung



Schwächen

Grün und öffentlicher Raum

Überschwemmungsgebiet

Bau- und Raumstruktur

- fehlende räumliche Einbindung in den Stadtkörper
- starke Abgrenzung durch Umzäunung und Bewuchs
- Barrierewirkung
- Barrierewirkung der Dalke
- kostenintensiver Umbau

Verkehr

- Lärmbelastung bis zu 75db(A)
(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Geobasis NRW, 2017)
- Gefahrenstelle, unzureichende Querung
- fehlende Anbindung
- Erschließungsdefizit ÖPNV

Einzelhandel

Nahversorgungslücke



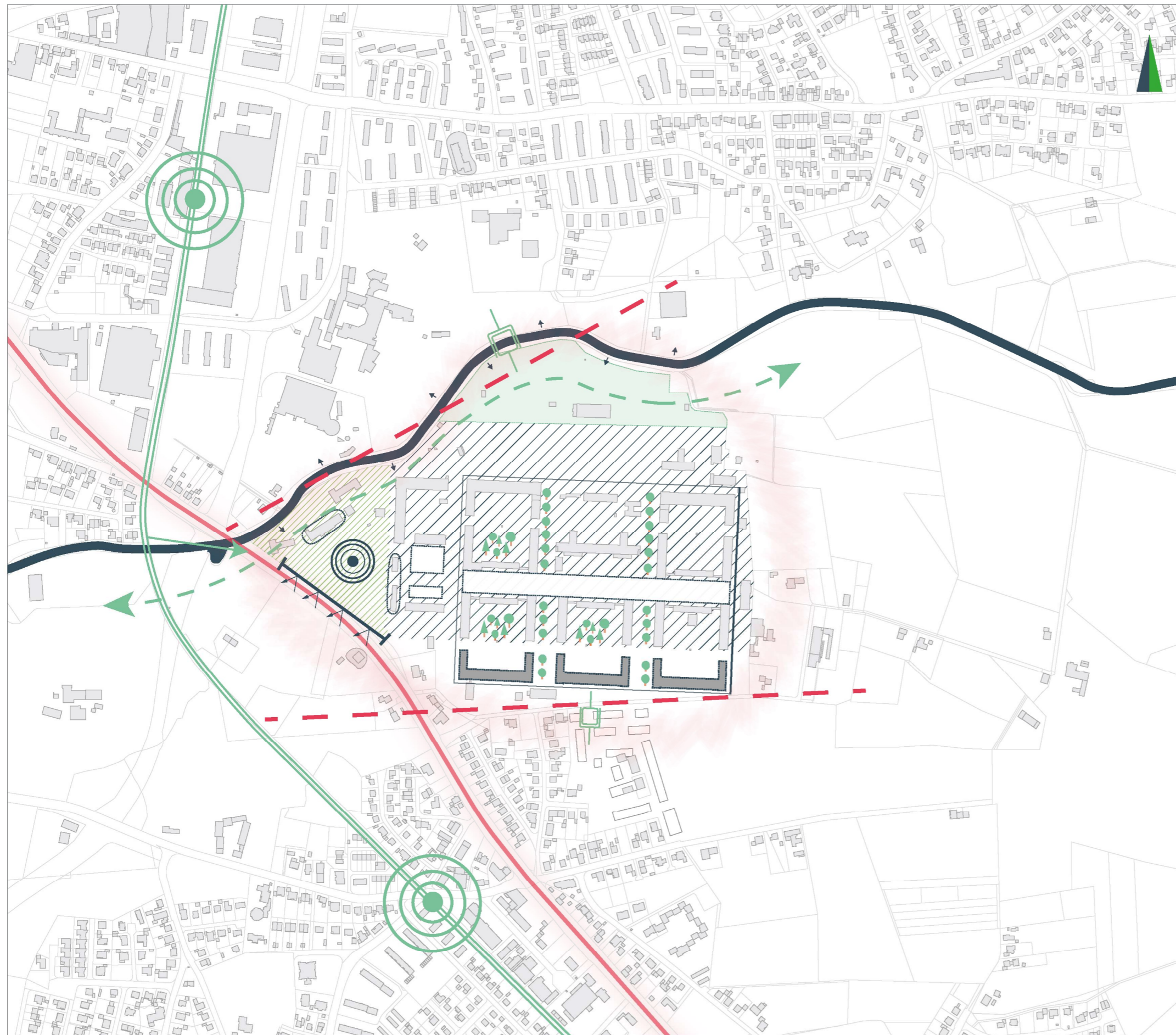
Bearbeitet von:

Luisa Berßelis, Berlin, Januar 2018

Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de

Quellen:

ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung



Potenziale und Risiken

Potenziale

- Potenzialfläche für Naherholungs- und Wasserflächen
- Anbindung an bestehende Grünräume
- Erfahrbarmachung der Dalke
- Baumbestand
- Gebäudepotenzial für nichtstörendes Gewerbe
- Städtebauliche Potenziale (Magistrale, Eingangssituation, besondere Gebäude)
- Potenzialfläche für Quartiersentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung)
- Potenzialfläche für qualitatives Entrée
- Repräsentative städtebauliche Kante (mit Lärmschutzwirkung)
- Qualitative städtebauliche Kante zum Landschaftsraum
- baustrukturelle Einheit
- Verknüpfung zu bestehenden Quartieren
- Reaktivierung der TWE-Linie mit Bahnhofshalt (Bezirksregierung Detmold: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 21)
- Ansiedlungspotenzial

Risiken

- Negative gesamtstädtische Auswirkungen bei Nichtentwicklung des Standortes
- Verstärkung der Insellage durch fehlende Verbindungen zu Bestandsstrukturen
- Gefahr der verkehrlichen Überlastung bei Nichtanpassung

0 200 400 m

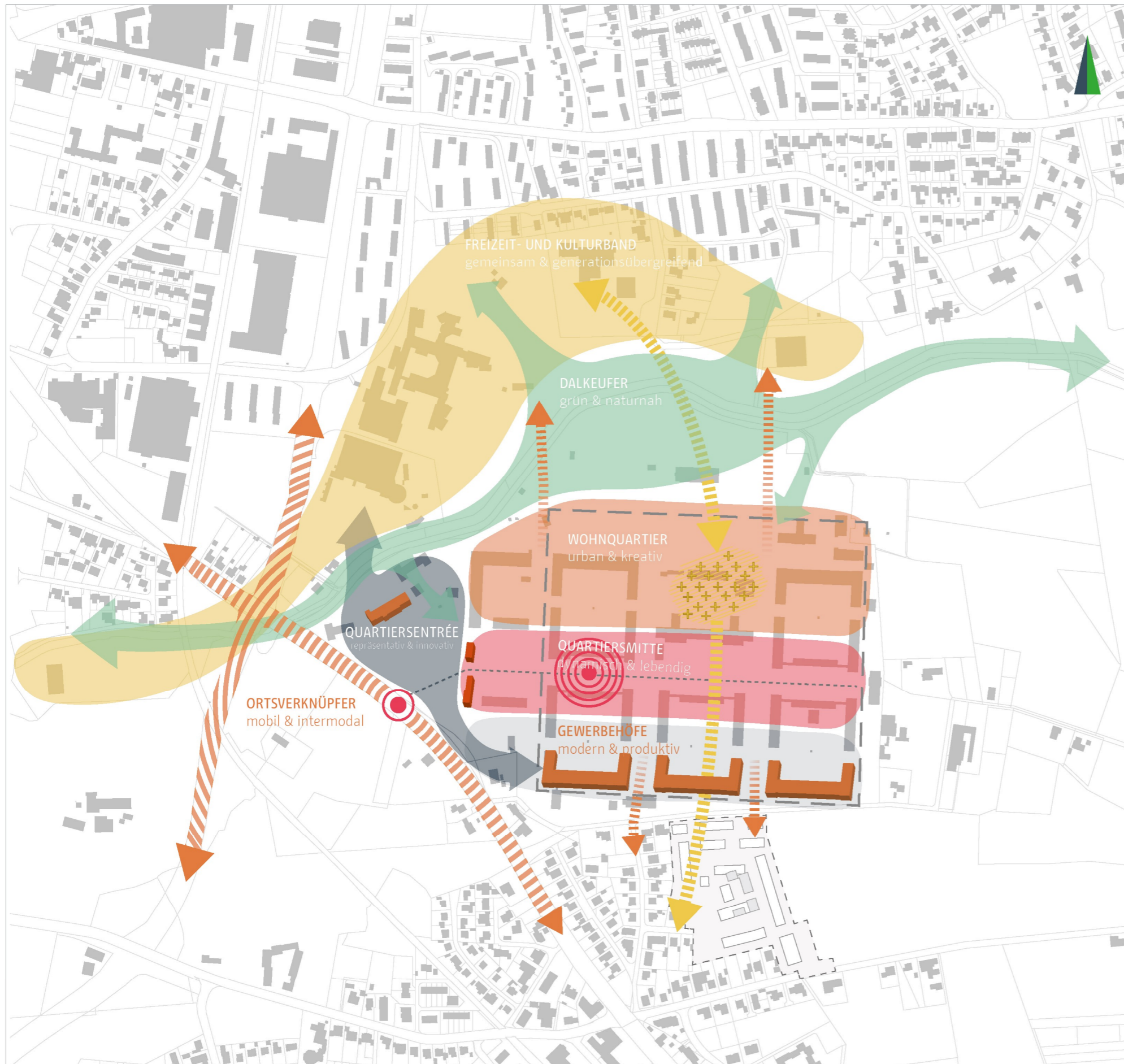
Bearbeitet von:

Luisa Berßelis, Berlin, Januar 2018

Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de

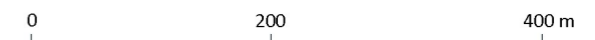
Quellen:

ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung

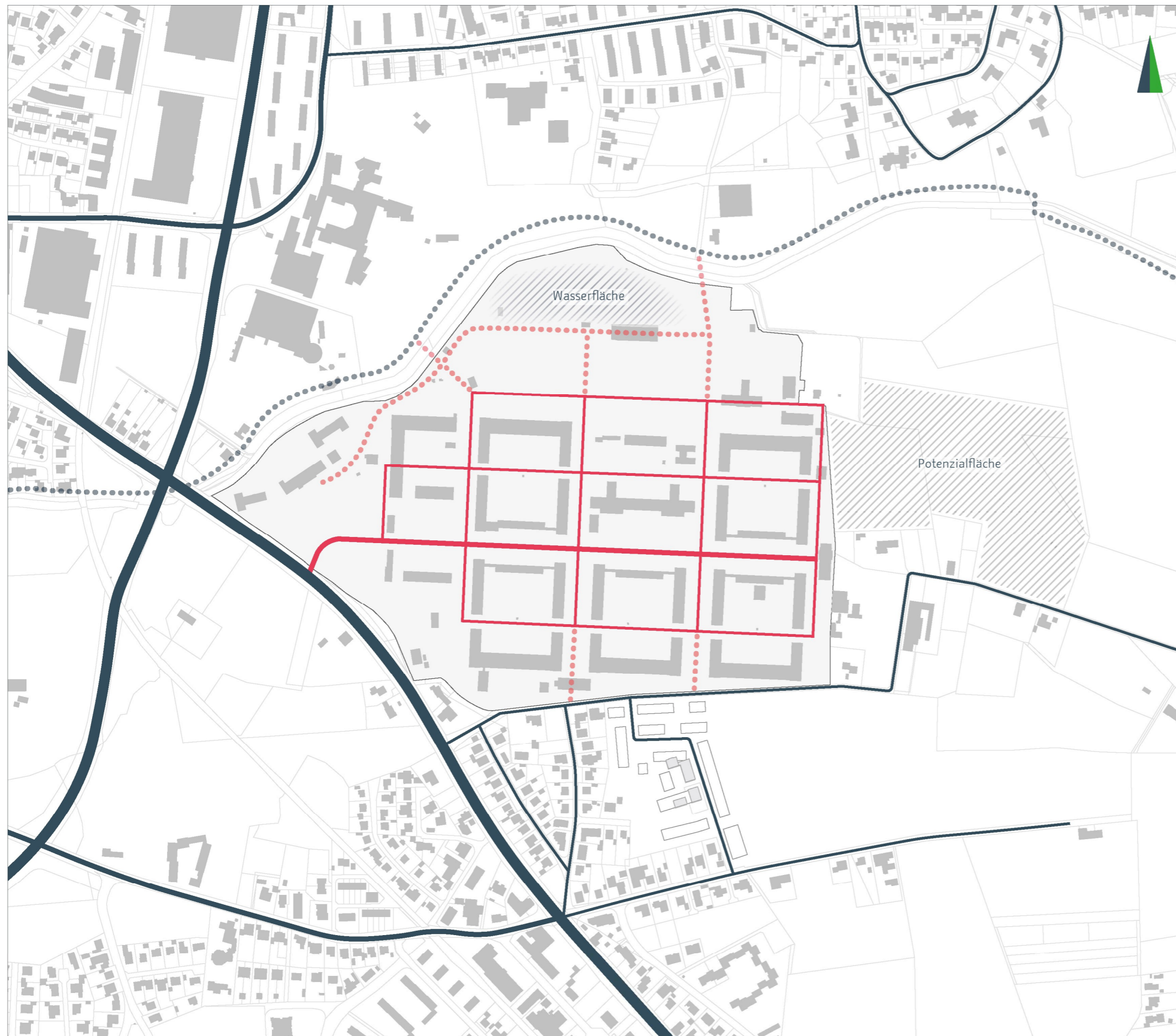


Räumliches Leitbild

- **FREIZEIT- UND KULTURBAND** - gemeinsam & generationsübergreifend
 Das Freizeit- und Kulturband besteht zukünftig aus den schon bestehenden sozialen, kulturellen und freizeithlichen Einrichtungen im Norden und Westen, den zu entwickelnden Einrichtungen im Plangebiet (flächige Darstellung mit „+“) sowie durch die südlich von Plangebiet entstehenden Einrichtungen, welche durch die wachsende Nachfrage bedingt sind. Die Einrichtungen stehen in Wechselwirkung zueinander und werden räumlich und funktional sehr gut miteinander verbunden.
- **DALKEUFER** - grün & naturnah
 Die Dalke wird qualitativ aufgewertet und fungiert als Verbinder zwischen der Stadt (Stadtperk, BoGo) und dem freien Landschaftsraum im Osten. Trotz der urbanen Qualität des neuen Quartiers wird der ökologische Aspekt immer mitgedacht.
- **WOHNQUARTIER** - urban & kreativ
 Das Wohnen im neuen Quartier ist geprägt durch seine kreative Herangehensweise. Durch vielfältige Wohnformen und Bautypologien wird auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes reagiert.
- **QUARTIERSMITTE** - dynamisch & lebendig
 Die Quartiersmitte ist der Ausgangspunkt der Entwicklungen im Gebiet. Hier wird modernes Leben und Arbeiten miteinander verknüpft. Das Quartierszentrum mit den alten Wachgebäuden in unmittelbarer Nähe wird städtebaulich hochwertig ausgeprägt sein und dient der Versorgung der Bewohner und des Umfelds.
- **GEWERBEHÖFE** - modern & produktiv
 In den ehemaligen Panzerhallen werden innovative und handwerkliche Unternehmen in einer modernen Umgebung mit idealen Arbeitsbedingungen Wissen, Dienstleistungen und Waren anbieten und produzieren können.
- **QUARTIERSENTRÉE** - repräsentativ & innovativ
 Als repräsentativer Süd-Eingang in die Kernstadt von Gütersloh sollen hier städtebaulich hochwertige Gebäude mit einer attraktiven Außenwirkung entstehen. Die Nutzung innerhalb der neu zu schaffenden Baustrukturen wird innovativ und vielfältig sein.
- ORTSVERKNÜPFER** - mobil & intermodal
 Das Gebiet wird durch die verschiedenen Verkehrsträger bedarfsgerecht an die bestehende Stadtstruktur verknüpft, um der derzeitigen Insellage entgegenzuwirken. Die Intermodalität ist ein Betrachtungsschwerpunkt (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, MIV, e-Sharing).
- ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE UND RAUMKANTEN**
 Das Casino, das Entrée sowie die Panzerhallen im Süden des jetzigen Kasernengebietes prägen das Bild sowie die Wahrnehmung der Mansergh Barracks nach außen. Diese Strukturen (und ggf. weitere) sollen behutsam in die Planung mit einbezogen werden. Die geschlossenen Raumkanten sollen den Charakter des Gebiets verdeutlichen und eine klare Kante zum Naturraum ausbilden.



Bearbeitet von:
 Hendrik Preusche, Berlin, Januar 2018
 Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung



Erschließung

Allgemein

- Planungsgebiet
- Gebäude
- Baufelder gem. B-Plan Nr. 284
- Dalkesee

Erschließung Bestand

- Hauptstraßen
- Nebenstraßen
- Anwohnerstraßen
- Fuß- und Radwegeverbindungen

Erschließung Neuplanung

- Magistrale
- Anliegerstraßen
- Fuß- und Radwegeverbindungen

0 200 400 m

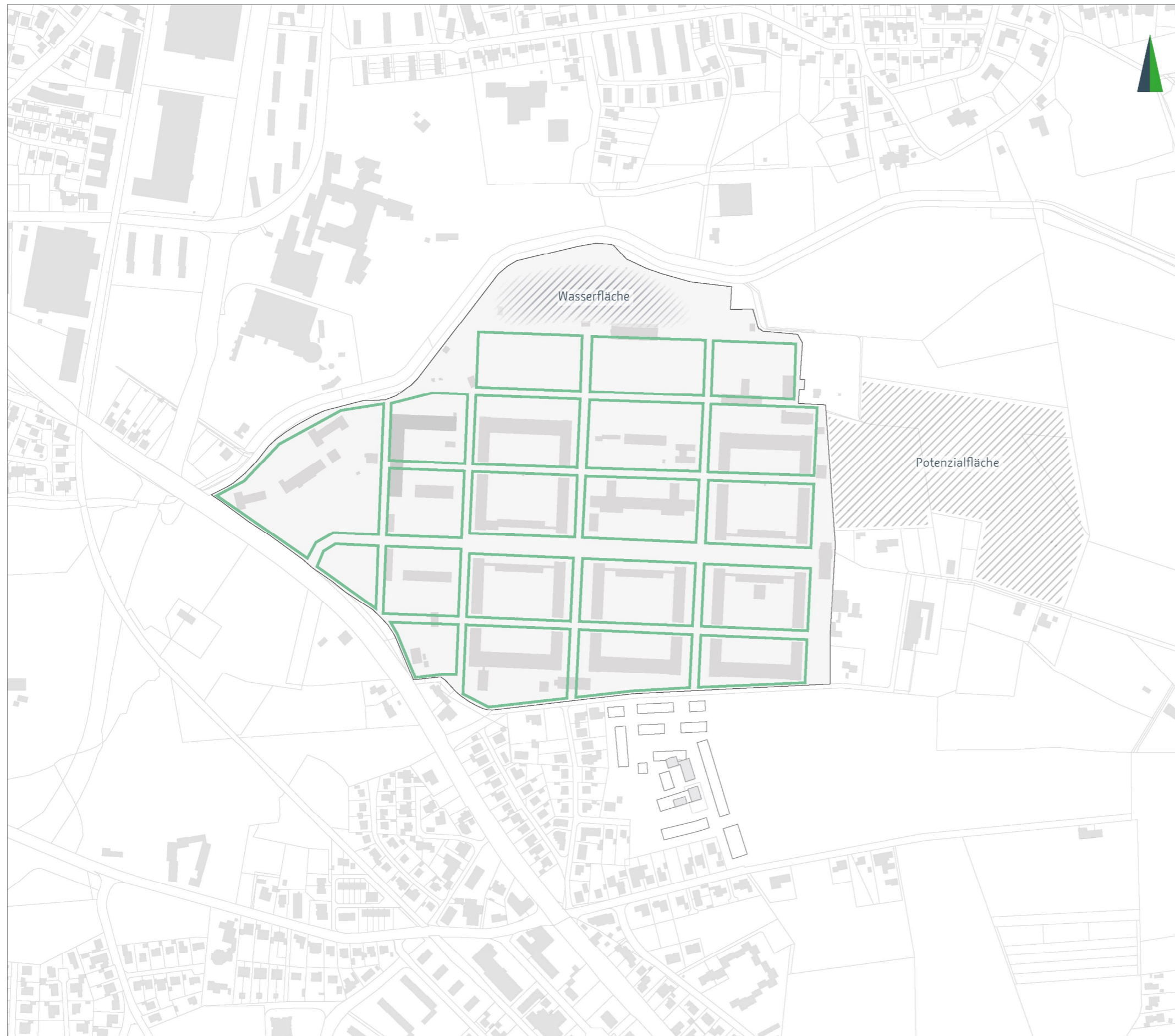
Bearbeitet von:

Hendrik Preusche, Berlin, Januar 2018

Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de

Quellen:

ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung



Baufelder

Allgemein

- Planungsgebiet
- Gebäude
- Baufelder gem. B-Plan Nr. 284
- Dalkesee

Baufelder

- neue Baufelder

0 200 400 m

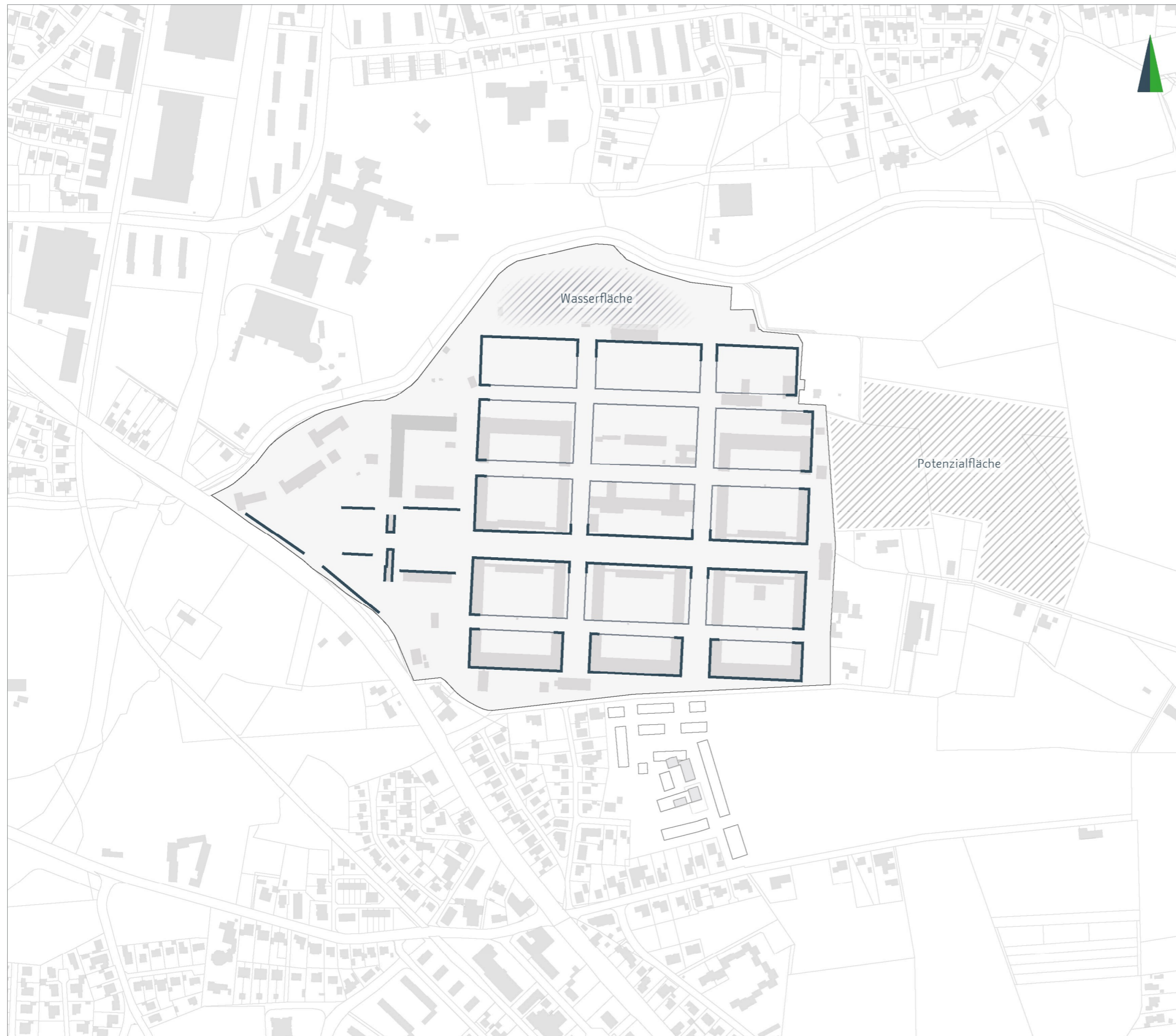
Bearbeitet von:

Hendrik Preusche, Berlin, Januar 2018

Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de

Quellen:

ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de, eigene Darstellung



Baustruktur

Allgemein

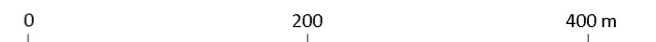
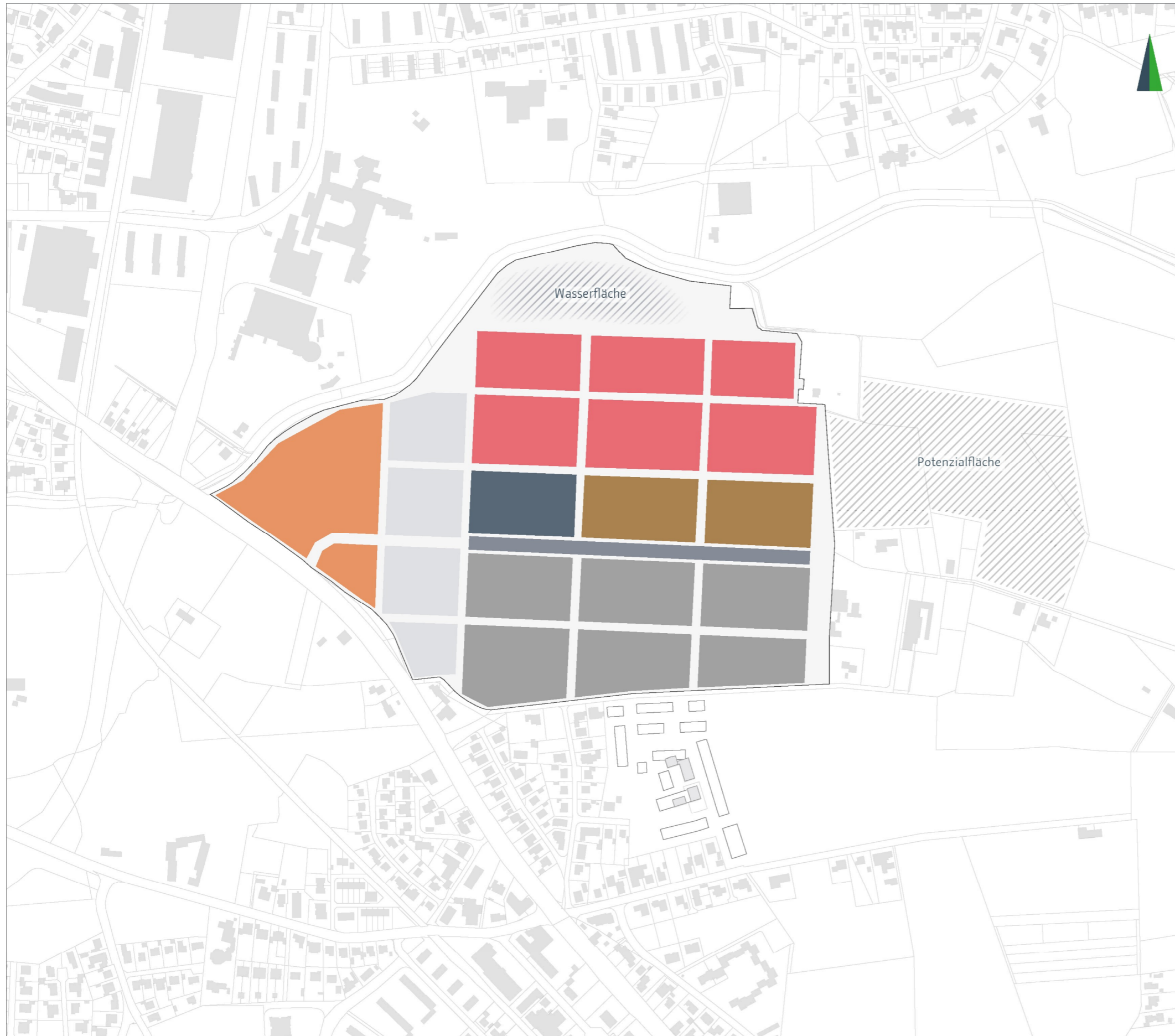
- Planungsgebiet
- Gebäude
- Baufelder gem. B-Plan Nr. 284
- Dalkesee

Baustruktur

- strukturgebende Raumkanten
- weitere Raumkanten

0 200 400 m

Bearbeitet von:
Hendrik Preusche, Berlin, Januar 2018
Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
eigene Darstellung



Bearbeitet von:
 Hendrik Preusche, Berlin, Januar 2018
 Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „MANSERGH QUARTIER“ - MASTERPLAN



Masterplan

-  Plangebiet
-  Flächeneignung für Hochschul- und Bildungseinrichtungen
-  Wohnen
-  Mischnutzung
-  Quartiersmitte
-  Nicht störendes Gewerbe
-  Quartiersentree
-  Potenzialfläche
-  Dalkesee



Bearbeitet von:
 Hendrik Preusche, Berlin, Januar 2018
 Ansprechpartner: Sabine Slapa, s.slapa@die-raumplaner.de
Quellen:
 ALK Kreis Gütersloh, ©Kreis Gütersloh 2017 www.kreis-guetersloh.de,
 eigene Darstellung

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „MANSERGH QUARTIER“ - MASSNAHMENKATALOG

	Idf. Nr.	Handlungsfeld								Handlungsfeldziel(e)	Maßnahme	Priorität (1 - hoch, 2 - mittel, 3 - gering)	Durchführungszeitraum (kurz = 1-2 Jahre, mittel = 2-5 Jahre, lang > 5 Jahre)	Projektkosten
		Bauen und Wohnen	Mobilität	Öffentliche Grün- und Freiräume	Wirtschaft und Arbeitswelt	Soziale Infrastruktur	Einzelhandel und Nahversorgung	Energie und Klima	Bildung und Wissenschaft					
Vorbereitende Maßnahmen 2018 2019	1	x	x	x	x	x	x	x	x	ALLE	Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Gestaltung des neuen Mansergh Quartiers	1	kurz	160.000,00
	2	x	x	x	x	x	x	x	x	ALLE	Durchführung der Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf des neuen Mansergh Quartiers	1	kurz	165.000,00
	3	x								-	Grundstückserwerb Mansergh Barracks	1	kurz	-
	4	x								-	Regionalplanänderung, Flächennutzungsplanänderung und Bauleitplan-Verfahren	1	mittel	-
	5	x								-	Ermittlung geeigneter Vergabeverfahren der Grundstücke	2	mittel	-
Maßnahmen ab 2019 bis ...	6	x								Identität des Ortes bewahren	Sanierung erhaltenswerter Gebäude	1	mittel	-
	7	x		x					x	Geschosswohnungsneubau in den Fokus nehmen; Flexible und alternative Wohnformen schaffen; Verschiedene Trägermodelle und preisgebundenen Wohnungsneubau entwickeln; Wohnraum für alle Haushaltsgrößen schaffen; Identität des Ortes bewahren; Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern; Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen	Erstellung eines Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus	1	kurz	75.000,00

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „MANSERGH QUARTIER“ - MASSNAHMENKATALOG

Idf. Nr.	Handlungsfeld								Handlungsfeldziel(e)	Maßnahme	Priorität (1 - hoch, 2 - mittel, 3 - gering)	Durchführungszeitraum (kurz = 1-2 Jahre, mittel = 2-5 Jahre, lang > 5 Jahre)	Projektkosten
	Bauen und Wohnen	Mobilität	Öffentliche Grün- und Freiräume	Wirtschaft und Arbeitswelt	Soziale Infrastruktur	Einzelhandel und Nahversorgung	Energie und Klima	Bildung und Wissenschaft					
8	x								Geschosswohnungsneubau in den Fokus nehmen; Flexible und alternative Wohnformen schaffen; Verschiedene Trägermodelle und preisgebundenen Wohnungsneubau entwickeln; Wohnraum für alle Haushaltsgrößen schaffen; Identität des Ortes bewahren; Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern; Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des Konzepts zur Durchmischung, Qualität und Realisierung des Wohnungsbaus	1	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
9		x		x					Innovative Mobilitätsformen stärken; Anbindungen an den ÖPNV verbessern; Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen; Intermodalität fördern; Autoarme Erschließung ermöglichen	Erstellung eines Mobilitätskonzepts	2	kurz	50.000,00
10		x		x					Innovative Mobilitätsformen stärken; Anbindungen an den ÖPNV verbessern; Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen; Intermodalität fördern; Autoarme Erschließung ermöglichen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des Mobilitätskonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
11				x			x		Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen; Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen; Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen	Untersuchung der vorhandenen technischen Infrastruktur	2	kurz	30.000,00
12				x			x		Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen; Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen; Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen auf Grundlage der Untersuchung	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
13			x				x		Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen; Mikroklima durch Fassadenbegrünung verbessern	Erstellung eines grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzeptes	2	kurz	50.000,00

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „MANSERGH QUARTIER“ - MASSNAHMENKATALOG

Idf. Nr.	Handlungsfeld								Handlungsfeldziel(e)	Maßnahme	Priorität (1 - hoch, 2 - mittel, 3 - gering)	Durchführungszeitraum (kurz = 1-2 Jahre, mittel = 2-5 Jahre, lang > 5 Jahre)	Projektkosten
	Bauen und Wohnen	Mobilität	Öffentliche Grün- und Freiräume	Wirtschaft und Arbeitswelt	Soziale Infrastruktur	Einzelhandel und Nahversorgung	Energie und Klima	Bildung und Wissenschaft					
14	x		x					x	Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern; Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen; Mikroklima durch Fassadenbegrünung verbessern	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des grün-blauen Infrastruktur - und Energiekonzeptes	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
15				x				x	Repräsentativen Bildungscampus entwickeln; Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen	Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort	1	kurz	30.000,00
16	x			x				x	Repräsentativen Bildungscampus entwickeln; Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen der Machbarkeitsstudie für einen Bildungsstandort	1	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
17			x						Dalke zum attraktiven Landschafts- und Erholungsraum weiterentwickeln; Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern; Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen	Erstellung eines integrierten Frei- und Grünraumkonzepts	2	kurz	40.000,00
18			x						Dalke zum attraktiven Landschafts- und Erholungsraum weiterentwickeln; Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern; Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des integrierten Frei- und Grünraumkonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
19			x		x				Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen; Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen	Erstellung eines integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts	2	kurz	30.000,00
20			x		x				Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen; Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des integrierten Spiel- und Bewegungsflächenkonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
21					x				Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen; Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur für die künftigen Bewohner schaffen	Erstellung eines sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts	2	mittel	30.000,00

Idf. Nr.	Handlungsfeld								Handlungsfeldziel(e)	Maßnahme	Priorität (1 - hoch, 2 - mittel, 3 - gering)	Durchführungszeitraum (kurz = 1-2 Jahre, mittel = 2-5 Jahre, lang > 5 Jahre)	Projektkosten
	Bauen und Wohnen	Mobilität	Öffentliche Grün- und Freiräume	Wirtschaft und Arbeitswelt	Soziale Infrastruktur	Einzelhandel und Nahversorgung	Energie und Klima	Bildung und Wissenschaft					
22					x				Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen; Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur für die künftigen Bewohner schaffen	Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen des sozialen und kulturellen Infrastrukturkonzepts	2	mittel	in Abhängigkeit des Konzepts
23	x								Identität des Ortes bewahren	Kenntlichmachung und Dokumentation der Geschichte der Mansergh Barracks	2	lang	100.000,00

13 LITERATURVERZEICHNIS

- Ahu AG Wasser Boden Geomatik (2017):** *Orientierende Untersuchung der Mansergh Barracks.* Aachen.
- Bertelsmann Stiftung (2017):** *Demografiebericht. Gütersloh (im Landkreis Gütersloh).* Gütersloh.
- BPW baumgart+partner (2002):** *Stadtentwicklung Gütersloh 2010.* Hamburg.
- Bundesagentur für Arbeit (2017a):** *Arbeitsmarktreport Gütersloh (Monatszahlen).* Nürnberg.
- Bundesagentur für Arbeit (2017b):** *Statistik nach Regionen.* Abgerufen am 04.01.2018 von <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav>
- CIMA Beratung+Management GmbH (2017):** *Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017.* Kreis Gütersloh.
- DB Vertrieb GmbH (2017):** *Website der Deutschen Bahn – Kursbuch,* Abgerufen am 10.01.2018 von bahn.de/kursbuch 400
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2010):** *Brauchen wir in Deutschland neuartige Sanitärsysteme,* Abgerufen am 20.12.2017 von http://www.ipit.eu/wa_files/DWA_20AG_201_7_NASS_Im_20Klartext.pdf
- Deutsches Institut für Urbanistik (2015):** *Grüne und blaue Infrastrukturen fördern die Resilienz der Städte,* Abgerufen am 21.05.2018 von <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-22015/gruene-und-blaue-infrastrukturen-foerdern-die-resilienz-der.html>
- Dr. Lademann & Partner (2017):** *Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh.* Hamburg/Düsseldorf.
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016):** *Konversion Flugplatz „Princess Royal Barracks“ - Integriertes Handlungskonzept.* Gütersloh/Bielefeld/Dortmund.
- Dzuiral/ Fischer/ Tanke (2016):** *Studierendenprojekt „Ideen für Gütersloh“,* Leibniz Universität Hannover.
- e&u energiebüro gmbh (2013):** *Integriertes Klimaschutzkonzept Gütersloh: Endbericht.* Bielefeld.
- empirica (2017):** *Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035. Cursorische Einschätzung.* Berlin.
- FOM Hochschule (2018):** *Website der FOM Hochschule.* Abgerufen am 30.04.2018 von <https://www.fom.de/hochschulzentren/guetersloh/studiengaenge.html>
- Ford-Carsharing (2017):** *Fahrzeug Finder.* Abgerufen am 05.09.2017 von <https://www.ford-carsharing.de/kundenbuchung/process.php?proc=stadt&>
- Geoportal Gütersloh (2017):** *Stadtplan.* Abgerufen am 04.09.2017 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/stadtplan/index.html>
- Geoportal Gütersloh (2018a):** *Flächennutzungsplan 2020 (Stand 14.11.2016).* Abgerufen am 23.05.2018 von <http://geodaten.guetersloh.de/Bebauungsplaene>
- Geoportal Gütersloh (2018b):** *Breitbandatlas.* Abgerufen am 07.06.2018 von <https://www.guetersloh.de/de/rathaus/geoportal/breitband/breitbandatlas.php>
- Geoportal. NRW (2018):** *Umgebungslärmkartierung.* Abgerufen am 03.04.2018 von <https://www.geoportal.nrw/themenkarten>

Geschwister-Scholl-Schule (2018): *Website der Realschule Geschwister-Scholl-Schule.* Abgerufen am 14.03.2018 von <http://www.rsgss.schulen-gt.de/willkommen/>

gpa NRW Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen (2016): *Überörtliche Prüfung, Vorbericht der Stadt Gütersloh.* Herne.

Grundschule Sundern (2018): *Website der Grundschule Sundern,* Abgerufen am 14.03.2018 von <http://grundschulesundern.de/schulleben/das-kollegium/>

Haig School (2016): *Website der Haig School,* Abgerufen am 16.05.2018 von <http://www.haig.sce-schools.com/>

Hauptschule Nord (2018): *Website der Hauptschule Nord.* Abgerufen am 26.01.2018 von http://www.hsnord.schulen-gt.de/bilderausstellung_005.htm

Hauptschule Ost (2018): *Website der Hauptschule Ost,* Abgerufen am 14.03.2018 von <http://www.hsost.schulen-gt.de/frames/index-2.html>

Hentschel, H. (2018): *Regionale Projektskizze zur Wärmeversorgung, Stromversorgung und Mobilität – Fachbereich Umweltschutz.* Gütersloh.

IT.NRW (2016): *Wirtschaftszweige im Vergleich 2015.* Düsseldorf.

IT.NRW (2018): *Bevölkerung nach Altersgruppen, Geschlecht und Nationalität.* Düsseldorf.

Junker und Kruse (2008): *Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 für die Stadt Gütersloh.* Dortmund.

King's School (2018): *Website der King's School,* Abgerufen am 16.05.2018 von http://www.sce-kings-school.net/page_viewer.asp?page=Home&pid=1

Landesdatenbank NRW (2011): *Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen 2011.* Abgerufen am 08.12.2017 von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/data;jsessionid=392DC774A0F76495A59BC47A4121044E.ldb1?operation=abruf tabelle Bearbeiten&levelindex=2&levelid=1529411477345&auswahl operation=abruf tabelle Auspraegung Auswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=31211-02i&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf>

Landesdatenbank NRW (2015): *Berufseinpender nach Wirtschaftsbereichen.* Abgerufen am 11.04.2018 von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/data;jsessionid=63EC7108C6DA62D420386B9A5D1AA9F1.ldb1?operation=abruf tabelle Bearbeiten&levelindex=1&levelid=1529332599735&auswahl operation=abruf tabelle Auspraegung Auswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=193-A-03iz&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf>

Landesdatenbank NRW (2016a): *Kommunales Bildungsmonitoring: Tab. D15.1 Schulabgängerinnen und -abgänger an allgemeinbildenden Schulen nach Abschlussart.* Abgerufen am 08.12.2017 von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/data;jsessionid=37C23B6D63E4F1012086285E40ADF76D.ldb2?operation=abruf tabelle Bearbeiten&levelindex=1&levelid=1529334446901&auswahl operation=abruf tabelle Auspraegung Auswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=B-D15.1-1i&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf>

Landesdatenbank NRW (2016b): *Tageseinrichtungen für Kinder, tätige Personen, genehmigte Plätze und Kinder in Tageseinrichtungen nach Altersgruppen – Gemeinden – Stichtag (ab 2007).* Abgerufen am 08.12.2017 von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/data;jsessionid=37C23B6D63E4F1012086285E40ADF76D.ldb2?operation=abruf tabelle Bearbeiten&levelindex=1&levelid=1529334330478&auswahl operation=abruf tabelle Auspraegung Auswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=22541-01i&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf>

Lewis, G.J. (1987): *Flugplatz Gütersloh 1937-1987. A short history.* Gütersloh.

LITTLE BIRD GmbH (2017): *Kindergarten Finder.* Abgerufen am 09.10.17 von <https://portal.little-bird.de/Suche>

lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh (2012): *Freiraumplanung entlang des Herrenbachs / Proviantbachs.* Abgerufen am 29.06.18 von <https://www.competitionline.com/de/ergebnisse/104273>.

Neue Westfälische (2010): *Die Mieter laufen davon.* Abgerufen am 12.02.2018 von http://www.nw.de/lokal/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/3401073_Die-Mieter-laufen-davon.html

Neue Westfälische (2017a): *Bau-Boom in Gütersloh: Viele Wohnungen werden als Kapitalanlage gebaut.* Abgerufen am 09.10.2017 von http://www.nw.de/lokal/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/21821045_Bau-Boom-in-Guetersloh-Viele-Wohnungen-werden-als-Kapitalanlage-gebaut.html

Neue Westfälische (2017b): *Pro & Contra: Soll die Stadt selbst Sozialwohnungen bauen?* Abgerufen am 09.10.2017 von http://www.nw.de/lokal/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/21799107_Pro-und-Contra-Soll-die-Stadt-selbst-Sozialwohnungen-bauen.html?em_cnt=21799107

Neue Westfälische (2017c): *So geht es weiter mit der Offensive für bezahlbare Wohnungen in Gütersloh.* Abgerufen am 09.10.2017 von http://www.nw.de/lokal/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/21728913_So-geht-es-weiter-mit-der-Offensive-fuer-bezahlbare-Wohnungen-in-Guetersloh.html

nextbike GmbH (2017): *Standort Finder.* Abgerufen am 05.09.2017 von <https://www.nextbike.de/de/guetersloh/>

NRW.BANK (2013): *Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt - Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/2012.* Düsseldorf. Abgerufen am 07.09.2017 von https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK__2013__Mieten_im_gefoerderen_Wohnungsbestand.pdf, abgerufen am 07.09.2017

NRW.BANK (2017): *Studierendenwettbewerb. Wachstum in Kooperation - Neue Wohnraumangebote in der Region.* Abgerufen am 07.09.2017 von <http://www.isl.rwth-aachen.de/cms/ISL/Der-Lehrstuhl/Aktuelle-Veranstaltungen/~onvl/NRW-BANK-Studierendenwettbewerb/>

NRW.URBAN (2012): *Stadt Gütersloh - Bestimmung der Ziele und Prozesse einer Nachnutzung militärischer Standorte durch ein Werkstattverfahren.* Dortmund.

OpenStreetMap (2017): *Kartengrundlage.* Abgerufen am 05.09.2017 von <https://www.openstreetmap.org/>

Ostwestfalen-Lippe (2018): *Regionale 2022 – Das neue Urban Land OstwestfalenLippe,* Abgerufen am 25.04.2018 von <http://www.ostwestfalen-lippe.de/regionale-2022/regionale-2022.html>

OWL Verkehr GmbH (2018): *Linienetzplan der Stadt Gütersloh.* Abgerufen am 18.05.2018 von <https://teutoowl.de/owlv/netzplaene/kreis-guetersloh.php?navanchor=2110040>

Planersocietät (2016): *Mobilitätsstrategie Kreis Gütersloh – Mobilität stärken, Verkehr optimieren.* Dortmund.

Planersocietät (2017): *Gütersloh in Bewegung – Masterplan klimafreundliche Mobilität.* Dortmund.

Planet Home Immobilien (2018): *Stadtmarktbericht – Gütersloh.* Bielefeld.

pro Wirtschaft GT GmbH, Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2016): *Demografiebericht für den Kreis Gütersloh.* Gütersloh.

pro Wirtschaft GT GmbH (2017): *Strukturbericht 2017 für den Kreis Gütersloh.* Gütersloh.

Schule an der Dalke (2018): *Website der Schule an der Dalke.* Abgerufen am 14.03.2018 von <http://schule-an-der-dalke.de/>

Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn (2017): *Wohnen in Ostwestfalen-Lippe 2.Regionaler Wohnungsmarktbericht 2017.* Abgerufen am 05.12.2017 von https://www.paderborn.de/wohnen-soziales/bauen-wohnen/Wohnungsmarktbericht.php.media/103903/RegioWoB_OWL_2017_red.pdf

Stadt Gütersloh (2010): *Gewässerentwicklungskonzept für das Stadtgebiet Gütersloh ab 2010.* Gütersloh.

- Stadt Gütersloh (2011a):** *Masterplan Grün + Freiraum, Teil 3 Spielraumplanung*, Gütersloh.
- Stadt Gütersloh (2011b):** *Karte - Ehemalige Gemeindegebiete*. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh (2013a):** *1. Konversionsbericht für die Stadt Gütersloh – Bewältigung der Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte*. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh (2013b):** *Aktives Stadtzentrum Gütersloh – Integriertes Handlungskonzept – Teilkonzept Innenstadt 2020+*. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh (2016):** *Schüler und Klassen nach Schuljahrgängen an den allgemeinbildenden Schulen*. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh (2017a):** *Bewegungstabelle Ortsverzeichnis 2008 bis 2016*. Gütersloh
- Stadt Gütersloh (2017b):** *Beschlussvorlage 43/2017*. Gütersloh. Abgerufen am 05.01.2018 von https://ratsinfo.guetersloh.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZaQj_VdXQxYn_KZsggGHBgY
- Stadt Gütersloh (2017c):** *Leben in Gütersloh/Sport*. Abgerufen am 27.10.2017 von <http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjE0MDI=.x4s>
- Stadt Gütersloh (2017d):** *Freizeitanlagen*. Abgerufen am 08.11.2017 von <http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjE5ODY1.x4s>
- Stadt Gütersloh (2017e):** *Stadtarchiv – Historische Bilder der Nachrichtenkasernen*. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh (2018a):** *Wirtschaftsdaten*. Abgerufen am 21.05.2018 von <https://www.guetersloh.de/de/rathaus/veroeffentlichungen-open-data/zahlen-daten-fakten-wirtschaft.php>
- Stadt Gütersloh (2018b):** *Jugendtreffs*. Abgerufen am 21.03.2018 von <https://www.guetersloh.de/de/leben-in-guetersloh/kinder-jugendliche-und-familien/jugend/jugendtreffs.php>
- Stadt Gütersloh (2018c):** *Mobile Jugendarbeit*. Abgerufen am 21.03.2018 von https://www.guetersloh.de/de/leben-in-guetersloh/kinder-jugendliche-und-familien/jugend/mobile-jugendarbeit.php#anchor_d82daac7_Accordion-Nachtsport
- Stadt Gütersloh (2018d):** *Studium und Weiterbildung*. Abgerufen am 18.04.2018 von <https://www.guetersloh.de/de/leben-in-guetersloh/studium-und-weiterbildung.php>
- Stadt Gütersloh (2018e):** *Sportvereine*. Abgerufen am 18.04.2018 von <https://www.guetersloh.de/de/leben-in-guetersloh/sport/sportvereine.php>
- Stadt Gütersloh (2018f):** *Gütersloh Marketing – Freizeit Tourismus* Abgerufen a, 29.06.18 von <https://www.guetersloh-marketing.de/content/gtm-freizeit-tourismus/ausflugsziele.html>
- Stapper (2017):** *Luftbelastung in Gütersloh 2004 und 2016 ermittelt mit epiphytischen Flechten und Moosen als Bioindikatoren*. Monheim-am-Rhein.
- TWV-Bus (2018):** *Linienübersicht der TWV-Busse*. Abgerufen am 29.06.18 von <https://www.twv-bus.de/de/strecken/linienuebersicht/linie/73-guetersloh-hoewelhof>
- Umweltdaten Gütersloh (2002):** *Stadtklimauntersuchung 2002*. Abgerufen am 09.05.2018 von http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/umweltd/grafiken/kap_b/07/karte_8_2_klima.pdf
- Umweltdaten Gütersloh (2003):** *Lufthygienische Untersuchung 2003*. Abgerufen am 09.05.2018 von http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/umweltd/grafiken/kap_b/07/karte_14_synthese.pdf
- Umweltdaten Gütersloh (2008a):** *Geschützte Gebiete 2008*. Abgerufen am 09.05.2018 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/66>
- Umweltdaten Gütersloh (2008b):** *Grünspangen und Stadtteilparkkonzept 2008*. Abgerufen am 17.01.2018 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/69>
- Umweltdaten Gütersloh (2011):** *Bodenversiegelung 2011*. Abgerufen am 14.03.2018 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/80>
- Umweltdaten Gütersloh (2015a):** *Natur- und Landschaftsschutzgebiete/ Naturdenkmale 2015*. Abgerufen am 09.05.2018 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/12>

Umweltdaten Gütersloh (2015b): *Energieverbrauch/ Energieträger 2015*. Abgerufen am 09.05.2018 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/49>

Umweltdaten Gütersloh (2015c): *Kartierung der Versiegelung 2015*. Abgerufen am 12.09.2017 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/25>

Umweltdaten Gütersloh (2015d): *Radwege/ Fuhrmannsweg*. Abgerufen am 05.09.2017 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/10>

Umweltdaten Gütersloh (2015e): *Stadtklima - Klimatope*. Abgerufen am 05.09.2017 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/7>

Umweltdaten Gütersloh (2015f): *Masterplan Grün & Freiraum: Grünspangen- und Stadtteilparkkonzept*. Abgerufen am 20.12.2017 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/19>

Umweltdaten Gütersloh (2017a): *Bodennutzung/ Flächennutzung 2017*. Abgerufen am 09.05.2018 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/76#c44>

Umweltdaten Gütersloh (2017b): *Bioindikatoren zur Beurteilung von Immissionen 2017*. Abgerufen am 05.12.2017 von <http://www.geodaten.guetersloh.de/umweltdaten/?q=node/85>

Überschwemmungsgebiete NRW (2016): *Überschwemmungsgebiete in Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 01.09.2017 von <http://www.uesg.nrw.de/>

Volkswagen Immobilien (2015): Steimker Gärten: *Erschließungsstart für innovatives Stadtquartier*. Abgerufen am 29.06.18 von https://www.vwimmobilien.de/fileadmin//Pressebilder/2015/05_Mai/160526_Steimker_Gaerten_Quartiersplatz_Brederlau_Hilik.jpg

Winkler, B. (2017): *Datenanfrage – Fachbereich Grünflächen, Gütersloh*.

Stadt Gütersloh

Bau und Verkehr

Fachbereich Stadtplanung

Berliner Straße 70

33330 Gütersloh

Ansprechpartner: Herr Dr. Michael Zirbel

Tel.: 05241 82-2385

Fax: 05241 82-3533

E-Mail: michael.zirbel@guetersloh.de

Internet: www.guetersloh.de

Herausgeber: Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung

Gestaltung: die raumplaner gmbh