STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

MANSERGH QUARTIER

RAHMENPLAN

ENTWURFSFASSUNG

Juni 2021

studio wessendorf STUDIO RW Gütersloh

RAHMENPLAN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG MANSERGH QUARTIER GÜTERSLOH

Entwurfsfassung (Stand Vorentwurf): 14.6.2021

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Berliner Straße 70
33330 Gütersloh
T 05241 82-2367
F 05241 82-3533
stadtplanung@guetersloh.de
Ansprechpartner: Inga Linzel

BEARBEITUNG

ARGE Studio RW & Studio Wessendorf

STÄDTEBAU

Studio Wessendorf
Danziger Str. 88
10965 Berlin
T +49 (0) 30 983732 54
mail@studio-wessendorf.de
www.studio-wessendorf.de
Projektleitung: Nina Rickert

FREIRAUM

STUDIO RW
Danziger Str. 88
10965 Berlin
T +49 (0) 30 616 202 58 T: +49 (0)30 – 257 330 57
mail@studio-rw.de
www.studio-rw.de
Projektleitung: Heiko Ruddigkeit

FACHPLANER

Verkehr:

BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen
Hanbrucher Str. 9
52064 Aachen, Deutschland
T +49 241 70 55 00
F +49 241 70 55 020
mail@bsv-planung.de
www.bsv-planung.de
Projektleitung: Dr. Michael M. Baier

© Studio Wessendorf

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

MANSERGH QUARTIER

INHALT

1 EINLEITUNG **9**

2 KONTEXT **13**

LAGE & ORT 14

3 ENTWURF **17**

KONZEPT 18
LEITBILD 20
LAGEPLAN 22

4 BEBAUUNGSKONZEPT **27**

BAULICHES GRUNDGERÜST 28
GEBÄUDEHÖHEN 30
MASSSTAB UND TYPOLOGIE 32
GEBÄUDETYPOLOGIE 34

5 NUTZUNGSKONZEPT **37**

LEITLINIEN QUARTIERSPROGRAMM 38
NUTZUNGSANGEBOT IN DER UMGEBUNG 40
NUTZUNGSVERTEILUNG IM QUARTIER 42
NUTZUNGSVERTEILUNG ERDGESCHOSSE 44
FLEXIBILITÄT UND RESILIENZ 46
WOHNPROGRAMM FÜR EINE VIELFÄLTIGE BEWOHNERSCHAFT 48

6 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT **50**

LEITLINIEN ERSCHLIESSUNG 52
FUSSVERKEHR 54
RADVERKEHR 54
ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) 56
MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV) 58
RUHENDER VERKEHR – STELLPLATZBILANZ AUTO 60
RUHENDER VERKEHR – STELLPLATZBILANZ FAHRRAD 62
MÜLL 64
ANLIEFERUNG 64
RETTUNGSKONZEPT 66

7 FREIRAUMKONZEPT **69**

GESAMTSTÄDTISCHER KONTEXT 70
LEITLINIEN FREIRAUM 72
FREIRAUMNETZWERK 74
TECHNISCHE FREIRAUMSTRUKTUR 76
SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN 76
STRASSEN UND WEGE 78
QUARTIERSADER (MAGISTRALE) 80
RINGERSCHLIESSUNG 80
WOHNWEGE NORD 81
WOHNWEGE OST 81
PROMENADE 82
PARKWEGE 83
BESTANDSGEHÖLZE 84
AUSGLEICH UND ZAHLEN 86
BAUMKONZEPT 86

8 NACHHALTIGKEIT UND UMWELT **89**

LEITLINIEN REGENWASSERMANAGEMENT 90
LEITLINIEN UMWELTKONZEPT 92
ENERGIEKONZEPT 93
SMART CITY 93

9 FLÄCHEN UND KENNWERTE **95**

EIGENTUMSGRENZEN 96
FLÄCHENBILANZ 98
AUSGLEICHSFLÄCHE 98
STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 100
BAUPHASEN 102
BEBAUUNGSPLÄNE 104

LITERATURVERZEICHNIS 106

1 EINLEITUNG

EINLEITUNG

Anlass der Planung
Das 1935 errichtete Areal der deutschen Luftwaffe, auf dem Boden des damaligen Stadtwaldes, wurde nach Kriegsende von den britischen Besatzungstruppen als Kaserne genutzt. Nach dem Abzug der Britischen Armee im Jahr 2019 soll auf dem 32 ha großen Areal der nun ehemaligen Kaserne an der Dalke ein gemischtes, lebenswertes und vernetztes Quartier mit den Schwerpunkten Wohnen und Arbeiten für die Gütersloher entstehen.
Der deutschlandweite Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt auch in Gütersloh dazu, dass die Stadt auf neue Flächen zur Schaffung dieses Wohnraumes angewiesen ist. Das bereits bebaute und dadurch schon teilversiegelte Gelände der Kaserne bietet einen idealen Standort für eine innerstädtische Verdichtung mit landschaftlichen Qualitäten.

Planungsprozess
In einem ersten Schritt beauftragte die Stadt die Erarbeitung eines integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Mansergh Quartier" (ISEK), das 2018 fertiggestellt wurde. Darin wurden bereits wichtige Handlungsfelder und Maßnahmen aufgezeigt, um das Leitbild: „Das neue Mansergh Quartier: Innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Nachbarschaften" umzusetzen.
Die Ergebnisse wurden Grundlage einer Planungswerkstatt, zu der die Stadt Gütersloh im November 2019 einlud. Vier Planungsteams erarbeiteten im ehemaligen Offizierskasino direkt vor Ort und unter Einbeziehung der Gütersloher innerhalb von 5 Tagen ihre Vorschläge für ein zukünftiges Quartier auf dem Gelände der Kaserne. Zwei Planungsteams wurden gebeten, ihre Entwürfe mit den Hinweisen von Jury und Bürgern im Gepäck noch einmal zu überarbeiten. Am Ende gewann der Beitrag der Planungsgemeinschaft Studio Wessendorf/Studio RW mit Unterstützung durch das Ingenieurbüro biechele infra consult (Verkehr) und schäffler sinnogy (Energie).

Im nächsten Schritt erfolgte die Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Studio Wessendorf/Studio RW zur Ausarbeitung eines Rahmenplans auf Basis des Wettbewerbsergebnisses. Die Bearbeitung erfolgt in zwei Phasen. Die erste Phase bis zum städtebaulichen Vorentwurf wird mit dem vorliegenden Dokument abgeschlossen. Es folgt die Qualifizierung und Vertiefung zum städtebaulichen Entwurf, welcher nach derzeitiger Planung bis zum Jahresende 2021 fertiggestellt werden soll.
Der Rahmenplan stellt die informelle Planungsgrundlage für die Bauleitplanung dar, die ab 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss beginnen wird. Nach der Baurechtschaffung kann die Objektplanung für Gebäude- und Freiraumentwicklungen beginnen.

Erarbeitung des Rahmenplans
Im Mai 2020 startete die Erarbeitung des Rahmenplans. Trotz besonderer Umstände in der Pandemie war es dem Planungsteam in den Sommermonaten glücklicherweise möglich, einige Ortsbegehungen zu organisieren, um den Blick auf das heutige Kasernengebiet aufzufrischen und zu vertiefen. In verschiedenen thematischen, vorwiegend digitalen Arbeitsrunden haben die Planungsbüros mit dem Fachbereich Stadtplanung intensiv über Ideen, Vorschläge und Alternativen diskutiert. Dabei wurden natürlich auch abschließende Hinweise der Jury und der Bürgerforen berücksichtigt und es gab immer wieder inhaltlichen Austausch mit den Fachämtern der Stadt Gütersloh sowie mit externen Fachplanern.
Das Resultat dieser Arbeit wird im vorliegenden Dokument zusammengefasst. Dieser Zwischenstand schließt die erste Bearbeitungsphase ab. In der zweiten Phase erfolgen exemplarische Vertiefungen in Teilbereichen, Aussagen zu Gestaltungsprinzipien, Maßnahmenkonzepte und Konkretisierungen verschiedener Themenbereiche.

Aufbau
Der Vorentwurf wird in dieser Dokumentation in 9 Kapiteln erläutert. Nach den einleitenden Informationen zum Planungsprozess wird im Kapitel 2 zunächst die Lage in der Stadt thematisiert. Kapitel 3 bringt mit dem Konzept und dem Leitbild die Hauptzielsetzungen des Vorentwurfs auf den Punkt. Im Anschluss werden in den Kapiteln 4 bis 7 die thematischen Konzepte der Bebauung, der Nutzung, der Erschließung und dem Freiraum näher betrachtet. Kapitel 8 bündelt Themen rund um Nachhaltigkeit und Umwelt, wie Energie, Entwässerung und Klimaanpassung. Die Inhalte dieses Kapitels sind lediglich ein erster Auftakt und werden in der nächsten Bearbeitungsphase weiter vertieft. Abschließend folgen Übersichten zu den städtebaulichen Kennwerten und Flächen.

2018

Integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept „Mansergh Quartier“ (ISEK)

2019

Abzug der Britischen Streitkräfte aus den Mansergh Barracks; sofortiger Start zur Vorbereitung der zivilen Nachnutzung

Planungswerkstatt Mansergh Quartier; Werkstattwoche und anschließende Überarbeitungsphase

2020

Präsentation des Siegerentwurfs

Beauftragung des Rahmenplans

2021

Stadtratbeschluss Vorentwurf

Start Wertermittlung mit BImA

Fertigstellung Rahmenplan Vorentwurf

Stadtratbeschluss Entwurf

Start Ankaufsverhandlungen mit BImA

REGIONALE 2022 (Sommer)

2022

Fertigstellung Rahmenplan Entwurf

Aufstellungsbeschluss: Start Bauleitplanung

2023

Satzungsbeschluss Bauleitplanung

2024

Start 1. Bauphase

Architekturwettbewerbe/
Vergabe Grundstücke/
Objektplanungen/
Realisierung

2034

Fertigstellung Quartier

KONTEXT 2

LAGE & ORT

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen liegt die Kreisstadt Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold. Die Stadt Gütersloh bildet als Mittelzentrum eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Kreis Gütersloh. Die Großstadt bildet gemeinsam mit den benachbarten Städten Bielefeld und Herford einen räumlichen und funktionalen Verdichtungsraum in Ostwestfalen-Lippe mit einer attraktiven Wirtschaftslage.

Die Einwohnerzahl von Gütersloh ist in den letzten Jahrzehnten trotz einiger Schwankungen stetig gestiegen und beträgt im Jahr 2020 rund 102.000 Einwohner. Nach der Wiedervereinigung und mit der EU-Osterweiterung verstärkte sich der Zuzug in die Region zuletzt. Im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Kreis Gütersloh ist der Zuzug in die Stadt Gütersloh wesentlich höher.

Diese anhaltende Entwicklung erfordert einen steigenden Anpassungsbedarf in der Wohnraumversorgung. Die Stadt und der Kreis Gütersloh verzeichnen eine überdurchschnittliche Bauintensität. Seit 1990 ist die Gesamtanzahl der Wohnungen in der Stadt um 30 % gestiegen, im Landkreis um 50 % (empirica, 2017).

›› Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035, empirica, 2017

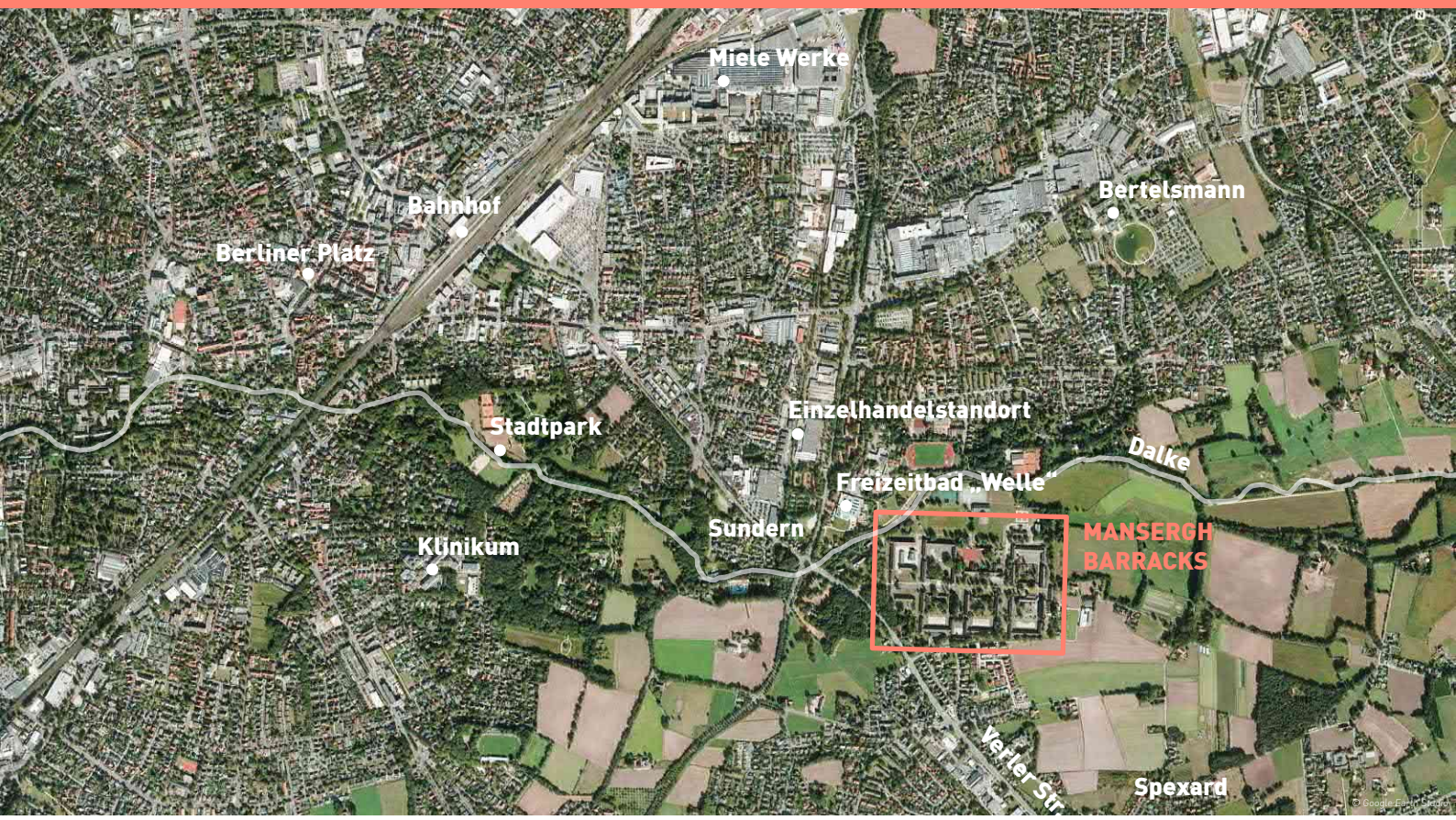
Die ehemalige Mansergh Kaserne der britischen Streitkräfte ist einer der konzentrierten Entwicklungsschwerpunkte im Stadtgebiet, wo in den kommenden Jahren ein Potential für die Schaffung von rund 1.000 Wohnungen gesehen wird. Mit dem Abzug der Soldaten im Jahre 2019 steht ein 32 ha großes Areal in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum für die Errichtung eines neuen Stadtquartiers zur Verfügung.

Gelegen im Stadtteil Sundern, südlich des Dalkebachs und östlich der Verler Straße befindet sich das Gebiet auf dem Boden des ehemaligen Stadtwaldes. Inklusive des Freiraums an der Dalke weist das Grundstück eine Größe von 38 ha und ist 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Bisher besaß das Gelände einen introvertierten Charakter und war der Öffentlichkeit aufgrund seiner militärische Vergangenheit nicht zugänglich.

Durch die direkte Anbindung an die von Nord nach Süd verlaufende Verler Straße, die Gütersloh mit der Stadt Verl und der Autobahn A2 verbindet, der Nähe zum Hauptbahnhof Gütersloh und der unmittelbaren Nachbarschaft zur zukünftigen TWE Bahntrasse, liegt die Mansergh Kaserne äußerst verkehrsgünstig und zentral. Zudem befindet sich das Gebiet in einer bedeutsamen Verbindungsachse für den Radverkehr vom südlichen Spexard ins nördliche Stadtzentrum samt den angrenzenden Gewerbestandorten wie Bertelsmann (Mohn-Media, Arvato) oder der Miele Werke. Die nördlich des Quartiers verlaufende Dalke ist eingebettet in einen Grünzug, welcher die Stadt Gütersloh wie eine grüne Ader kreuzt.

Durch seine Lage und Charakteristik bietet das Mansergh Quartier das Potenzial ein identitätsstiftender Ort für die ganze Stadt zu werden und seine Strahlkraft über die Gemeindegrenzen hinaus zu entfalten.

Friedrichsdorf
Blankenhagen
Flugplatz
(Konversionsfläche)
Zentrum Gütersloh
MANSERGH
BARRACKS
Autobahn A2
Spexard
Verler Straße
Verl


Miele Werke
Bahnhof
Berliner Platz
Bertelsmann
Einzelhandelstandort
Stadtpark
Dalke
Freizeitbad „Welle"
Sundern
Klinikum
MANSERGH
BARRACKS
Verler Str
Spexard

ENTWURF 3

KONZEPT

Das heutige Kasernengelände wird maßgeblich von der identitätsstiftenden Verbindung der sehr regelmäßigen baulichen Strukturen und dem vielfältigen Baumbestand geprägt.
Großformatige repetitive Gebäudeensemble flankieren weitläufige Raumachsen in Nordsüd- und Ostwestrichtung und bilden auf diese Weise ein sehr regelmäßiges, lineares Raster aus.
Die bestehenden Baumstrukturen dagegen unterwerfen sich keinem Raster oder ein anderen erkennbaren Ordnung. Sie bilden zusammen mit der ursprünglichen Dalkelandschaft im Norden einen natürlichen, komplementären Gegenpart zur Gleichförmigkeit der baulichen Strukturen.

Ein neu entwickeltes Raster greift zum Teil alte Raumachsen auf, verschiebt Raumkanten an anderen Stellen jedoch bewusst, so dass ein neues ‚geschütteltes' Raster mit einer kontrastierenden Variation an engen und weiten Räumen entsteht. Gut erhaltene Bestandsbäume werden an möglichst vielen Stellen eingebunden, besonders an räumlich bedeutungsvollen Orten. Dort werden außerdem einige ausgewählte Bestandsgebäude als weitere Identitätsträger erhalten. Die attraktiven grünen Höfe bleiben in ihrer Atmosphäre erhalten und werden durch das Zusammenspiel alter und neuer Bebauung räumlich gefasst.

Entlang der bisherigen Hauptachse der Kaserne entsteht die zukünftige Magistrale des Quartiers, die als lebendige Quartiersader und spannender Verbindungsraum den Hauptplatz im Herzen des Quartiers in alle Richtungen vernetzt.
Neue Bäume ergänzen und verstärken die Grünstruktur der Hof- und Straßenräume und setzen neue Akzente.

Die bisher geschlossenen Ränder der Kasernenstruktur öffnen sich zur Umgebung. Das Quartier wird über grüne Landschaftsfenster mit der wiederhergestellten Auenlandschaft der Dalke verknüpft. An den Rändern im Osten und Süden schaffen grüne Gemeinschaftsgärten eine Verbindung zum angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum.

Bestandsaufnahme

- repititive Gleichförmigkeit Gebäude und Freiräume
- regelmäßiges, lineares Raster
- weiträumige (Sicht-)Achsen
- charakteristische Kasernengebäude
- vielfältiger Baumbestand und gemischte Grünstruktur
- Dalkelandschaft

Potentiale nutzen und verstärken

- ‚Geschütteltes' Raster schafft Enge und Weite
- Prägende Bestandsbäume der Grundstruktur erhalten
- Kasernengebäude als bauliche Identitätsträger erhalten
- Grüne Höfe als freiräumliche Identitätsträger einbinden
- Ränder aufbrechen, um Kontakt mit Umgebung zu verbessern
- Auenlandschaft wiederherstellen als Erholungs- und Naturraum

Freiraumnetzwerk als Gerüst

1. Magistrale als spannender zentraler Verbindungsraum
2. Zentraler Platz als lebendiges Herz des neuen Quartiers
3. Grüne Landschaftsfenster verknüpfen Quartier und Park
4. Park- und Gartenlandschaft als grüne Verbindungsräume
5. Neue Bäume komplettieren die neue Grünstruktur

LEITBILD

Bestandselemente werden Identitätsträger
Erhalt der prägenden Grünstrukturen und einer Auswahl der Kasernengebäude nimmt den ursprünglichen ‚Genius Loci' mit und bildet den Ausgangspunkt der neuen Entwicklungen

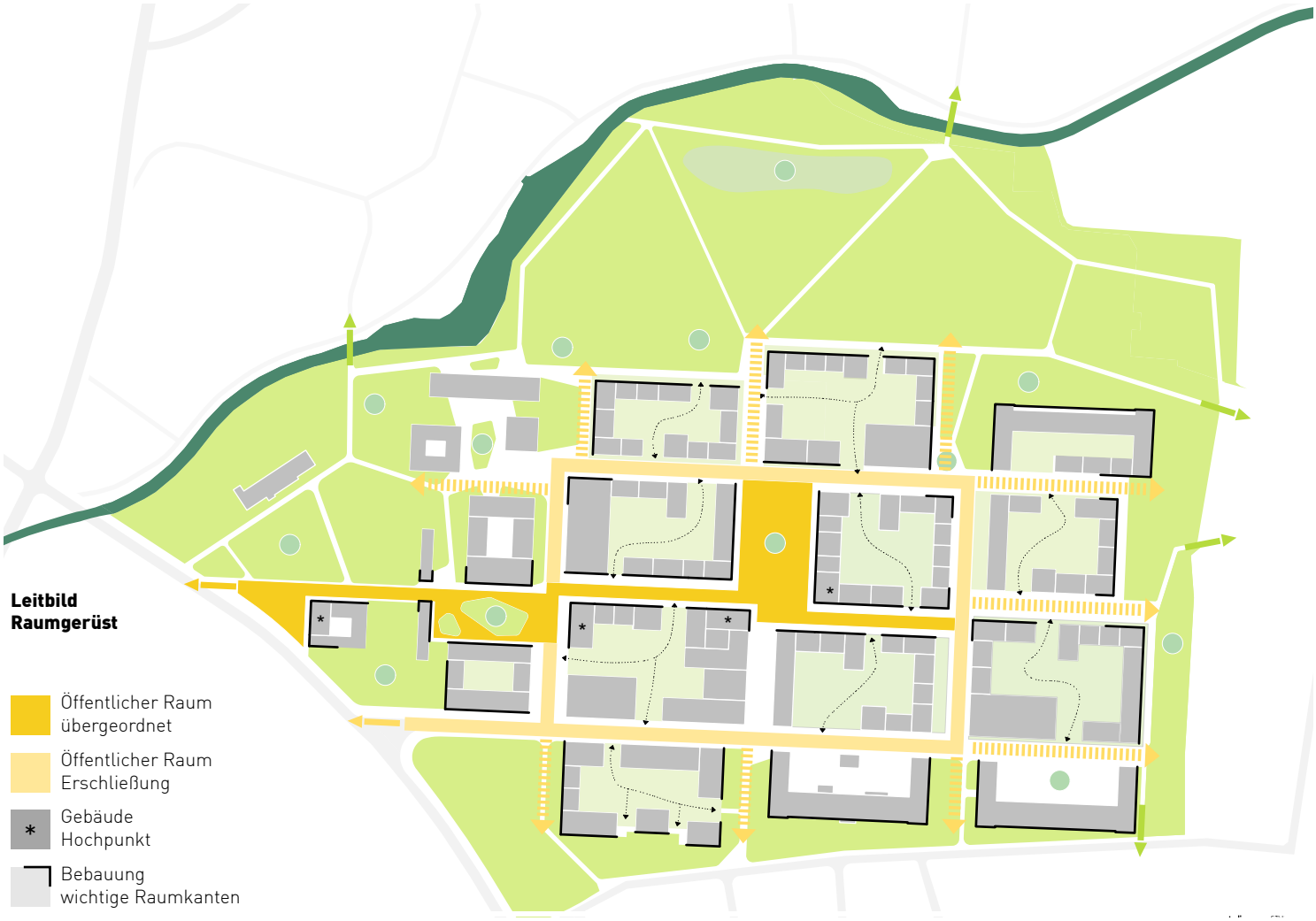
Lineares Raster wird zum spannungsvollen Freiraumnetzwerk
Wechsel von Enge und Weite, Offenheit und räumlicher Fassung, Blickachsen und Versprünge

Magistrale als lebendiges Rückgrat
Keine lineare Grenze, sondern Vor- und Rücksprünge der Bebauung mit deutlichen Verbindungsräumen

Mansergh-Platz wird Herz des Quartiers
Der Platz wird Treffpunkt für Bewohner, räumliches und funktionales Zentrum des Quartiers

Ränder öffnen sich zur Umgebung
Keine lineare Abgrenzung nach außen, sondern verspringende Raumkanten und intensive Verzahnung mit dem Grünraum

Grüner Erholungsraum für Quartier und Stadt
Park an der Dalke, der sich in den Landschaftsraum der Dalke einfügt, schafft einen neuen Natur- und Erholungsraum für alle Gütersloher



© Studio Wessendorf/ Studio RW

LAGEPLAN

Dalkebalkon
DALKE
Spielwiesen
Spielplatz
Klettern
Dalketerrasse
Mensa
Wohnen
BILDUNGSCAMPUS
Ringerschließung
Gastehaus/ Gastronomie
CASINOPARK
FH Empfang
FH Hauptgebäude
Quartiersgarage & Mobilitätshub
Ladenzeile
QUARTIERSADER
Quartierseingang Fußgänger & Radfahrer
ENTRÉE
Zukunftslabor
CAMPUSPLATZ
Theatertreff
Verler Straße
INNOVATIONS-
ZENTRUM
Gründerzentrum
Hochschulaffines Gewerbe
Quartiersgarage
& Mobilitätshub
Clusterwoh
Handwerk/ Büro
Zufahrtsstraße Autoverkehr
Büro / Gewerbe
Wohnen

AUENPARK
DALKEPARK
Naturerlebnis
Wohnen
Kitagarten
Mehrgenerationen-
wohnen
Kleinkind
Spielplatz
Kita
Quartiersgarage
& Mobilitätshub
Tagesklinik
Baumhain
Urbane
Spielstation
MANSERGH
PLATZ
Ladenzeile
Gemeinschaftswohnen
Gemeinschaftsgärten
PRODUKTIVER
RAND
Naturnahe Grün- und Retentionsflächen
Quartierstreff
Obstwiese
Erschließungungsring
Jugendclub
Zukunftswerkstätten I
Zukunftswerkstätten II
GRÜNER
QUARTIERSRAND
Osthusweg

© Studio Wessendorf

BEBAUUNGS-KONZEPT 4

BAULICHES GRUNDGERÜST

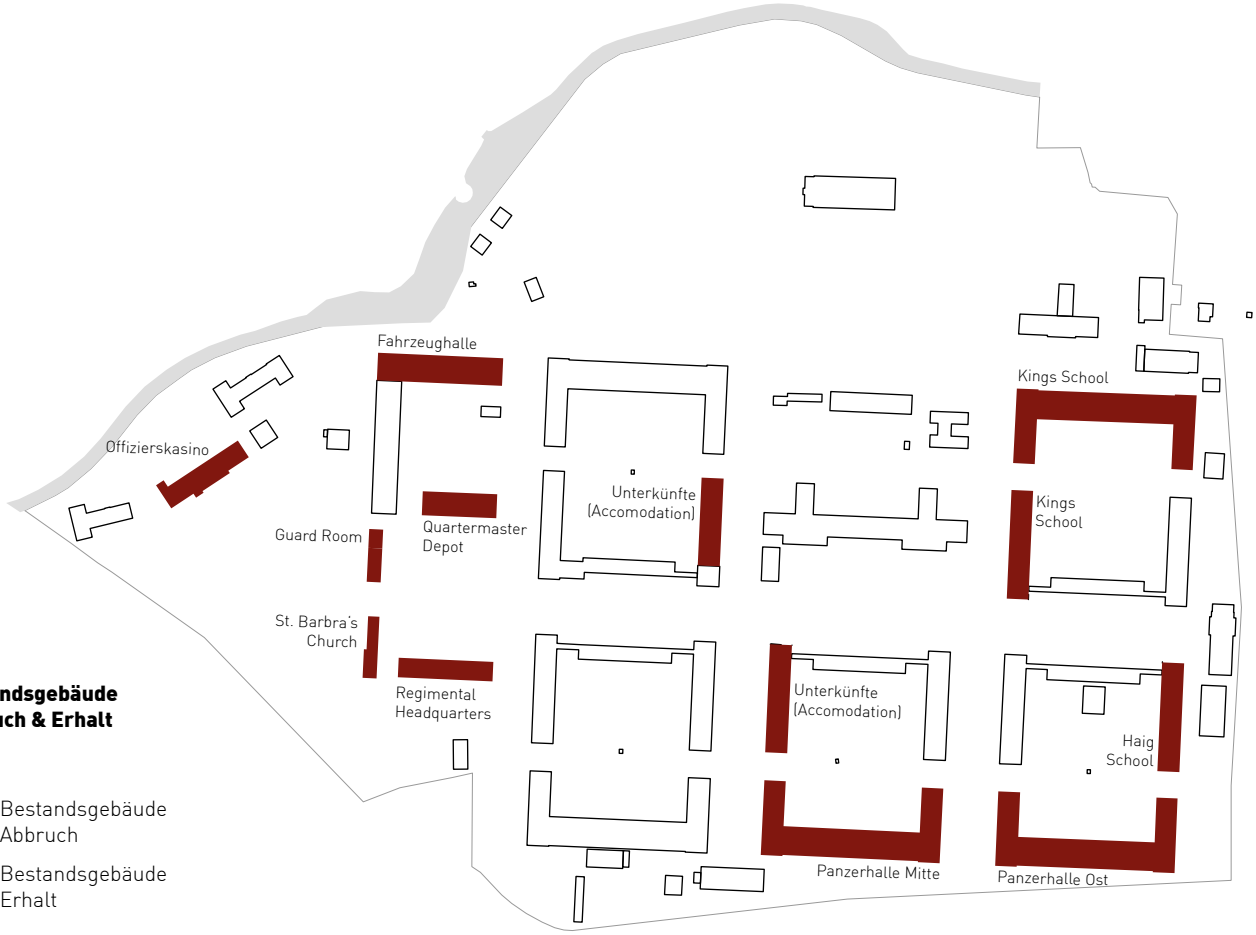
Bestandserhalt
Die vorgefundenen Kasernengebäude mit ihren roten Klinkerfassaden, dunklen Satteldächern und weißen Fensterrahmen bilden auf den ersten Blick ein charmantes Ensemble, dass einen ästhetischen Kontrast zur grün geprägten landschaftlichen Umgebung darstellt. Funktional betrachtet stellen die Mannschaftsgebäude jedoch eine Monostruktur mit begrenzten Möglichkeiten der Nachnutzbarkeit dar. Die Umnutzung wird in vielen Fällen eine große Herausforderung sein. Der Abbruch der überwiegenden Anzahl der Gebäude ist unvermeidbar, da auch der bauliche Zustand zumeist qualitative Mängel aufweist. Für das Gesamtkonzept ist es dennoch außerordentlich wichtig, einen Teil der Gebäude zu erhalten, um den ursprünglichen Charakter des Ortes während der Transformation in ein zeitgemäßes Wohnquartier nicht zu verlieren.

Bestandsfoto Kasernengelände, Panzerhalle Mitte (links) und Mannschaftsunterkunft (rechts)

Der Entwurf erhält daher ausgewählte Gebäude der ehemaligen Kaserne als identitätsstiftende Bausteine des Ortes und integriert diese in die neue Bebauung. Das Konzept sieht vor, dass an jedem Platz und an wichtigen Achsen der neuen Struktur mindestens ein Bestandsgebäude erhalten wird, um so den Charakter des zukünftigen Ortes mitzugestalten. Ebenso werden bewusst Gebäude an den Rändern erhalten, um die Verbindung zwischen Alt und Neu auch von außen her erfahrbar zu machen. So entsteht ein Netzwerk von unterschiedlichen erhaltenen Bestandsbauten, die mit neuem Leben gefüllt werden. Im Rahmen einer gesonderten Studie wurde anhand von Bestandsaufnahmen vor Ort und Grundrissstudien geprüft, welche Nutzungen in den ausgewählten Bestandsbauten funktional und räumlich möglich wären. Die Vorschläge aus dem Wettbewerb wurden dabei zum Teil verworfen, angepasst oder konkretisiert und sind anschließend in das Nutzungskonzept (Kap. 5) eingeflossen. Im weiteren Planungsprozess wird der bauliche Zustand der Bestandsgebäude fachgutachterlich geprüft und bewertet werden, um endgültig zu entscheiden, ob der Erhalt und die Sanierung der jeweiligen Bausubstanz funktional und wirtschaftlich möglich sind.

Räumliche Vielfalt
Wie im Leitbild bereits dargelegt, bildet das ‚Schütteln' des ursprünglichen Kasernenrasters den Ausgangspunkt für das räumlich abwechslungsreiche Grundgerüst der neuen Quartiersbebauung. Dabei werden einzelne Bestandsgebäude auf dem alten Raster erhalten, an anderen Stellen brechen neue Gebäude bewusst aus der starren, linearen Struktur aus und bilden auf diese Weise gegeneinander verspringende Baublöcke mit mal engen, mal weiteren Räumen dazwischen. Das alte Grundraster bleibt zum Teil fühlbar, zum Teil wird es überlagert. Die Baublöcke setzen sich aus einzelnen Gebäuden zusammen, welche die großzügigen Höfe im Inneren nicht komplett umschließen, sondern immer Öffnungen in mehrer Richtungen bilden. Dadurch entsteht eine sehr durchlässige Struktur, die fließende räumliche Übergänge schafft und es ermöglicht, einen Teil der bestehenden Bäume zu integrieren.
Insgesamt werden 13 Gebäude der ehemaligen Kaserne integriert, in denen etwa 35.000m² Geschossflächen zur Umnutzung zur Verfügung stehen. In den Neubauten werden etwa 185.000m² Geschossflächen realisiert, so dass im Quartier insgesamt etwa 220.000m² Geschossfläche entstehen.

›› ausführliche Flächenangaben im Kapitel 9, Städtebauliche Kennwerte, S. 100



Bestandsgebäude Abbruch & Erhalt

Bestandsgebäude Abbruch

Bestandsgebäude Erhalt

Bestandsgebäude Integration & Neubau

Bestandsgebäude Erhalt

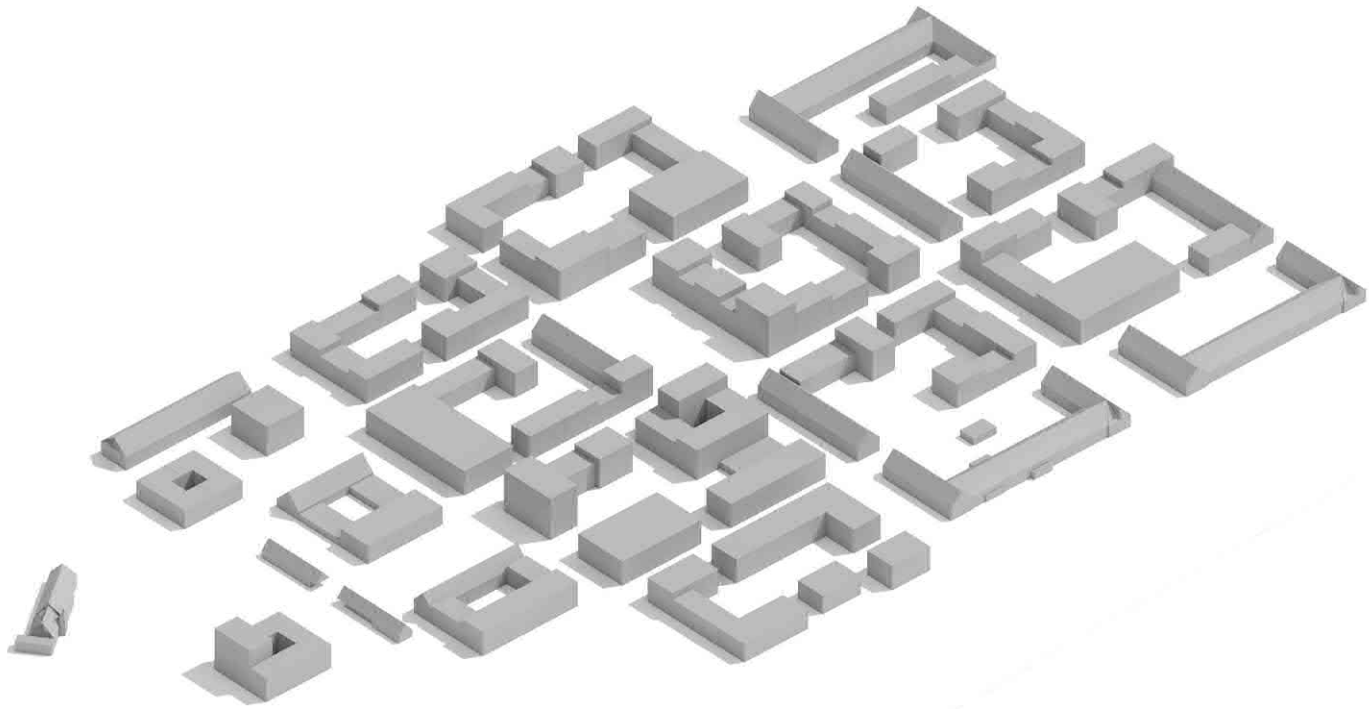
Neubau

GEBÄUDEHÖHEN

Gebäudehöhen
Das Höhenspektrum des Quartiers orientiert sich insgesamt am Gütersloher Maßstab, der sich im Innenstadtgebiet und der gesamten Stadt wiederfindet. Ziel ist eine kleinteilige Struktur von heterogener Vielfalt, zusammengesetzt aus einzelnen Bausteinen, die unterschiedliche Höhen aufweisen können. Konkreter Ausgangspunkt für die Höhenentwicklung des Quartiers sind die Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne, bestehend aus ein bis drei Geschossen mit großen Raumhöhen und die Bebauung der direkten Umgebung, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie Schul- und Sportbauten mit überwiegend zwei bis vier Geschossen. Der in Rede stehende Bereich wird derzeit vornehmlich durch Gebäude mit Satteldächern geprägt. An den neuen Quartiersrändern bilden Neubauten und umgebaute Kasernengebäude eine Silhouette, die sich behutsam in die Landschaft einfügt. Die am Rand erhaltenen Bestandsbauten (Panzerhallen, Kings School, Fahrzeughalle) umfassen zwei sehr hohe Geschosse (Hallen- und Dachgeschoss) mit Satteldächern, die Neubauten haben hier drei- bis vier Normalgeschosse. Zur Mitte hin wird das Quartier städtischer, die drei- bis viergeschossige Basis wird hier durch Höhenakzente von fünf und sieben Geschossen ergänzt. Auf diese Weise werden vor allem der zentrale Mansergh Platz und die Magistrale in Ost-West-Richtung markiert und räumlich gefasst. Ein siebengeschossiger Akzent bildet den Auftakt des Quartiers an der Verler Straße.

Geschosshöhen
Für die Flexibilität der Erdgeschossnutzungen wird vorgeschlagen, mindestens die Gebäude im zentralen Bereich und am Erschließungsring mit überhöhten Erdgeschossen von 4,00m auszustatten. Zu den Rändern hin muss das nicht zwingend erfolgen, kann jedoch den Wohnungen im Erdgeschoss eine extra Qualität durch mehr Tageslicht und höhere Räume verleihen.
Die Obergeschosse können abhängig von ihren Nutzungen variieren, denn Gewerbe- und Büronutzungen erfordern andere lichte Höhen als Wohnnutzungen. Um die Planung jedoch zu diesem Zeitpunkt flexibel zu halten, wird von einem gemittelten Wert von 3,40m für die Geschosshöhen ausgegangen, der u.a. zur Bemessung der Abstandsflächen herangezogen wird. In der Entwurfsphase muss noch einmal näher untersucht werden, welche Höhen festgelegt werden, auch im gestalterischen Zusammenspiel mit den erhaltenen Bestandsgebäuden.
Die Geschosshöhen der Bestandsgebäude liegen in der Regel bei etwa 3,50m. Die Erdgeschosse sind überwiegend als Hochparterre ausgeführt und liegen etwa 0,80 - 1,20m über dem Umgebungsniveau. Das erfordert besondere Aufmerksamkeit für einen gut integrierten barrierefreien Zugang und die funktionale, wie räumliche Verbindung zum Außenraum insgesamt. Sonderbauten wie die Panzerhallen, die Fahrzeughalle und das Lehrgebäude der Kings School weisen besondere Geschosshöhen von 4,00-6,00m auf.

Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen werden überall im Gebiet eingehalten. Die Berechnung bezieht sich für die Neubauten auf §6 (5) BauO NRW 2018. Diese beträgt 0,4h. Sollte zu einem späteren Planungszeitpunkt die Abstandsfläche auf 0,2h festgelegt werden, hätte das keine Auswirkungen auf die bisherige Planung.
Die Berechnungen für die Bestandsgebäude aufgrund ihres Schrägdaches beziehen sich zusätzlich auf §6 (4) 2. a).
Während in den Straßen und Wohnwegen die Abstände großzügig gestaltet werden, ist durch die bewusste Enge der Zugänge in die gemeinschaftlichen Hinterhöfe die Abstandsfläche oft so gering wie möglich gehalten.



Räumlicher Eindruck der Baustruktur aus südwestlicher Richtung

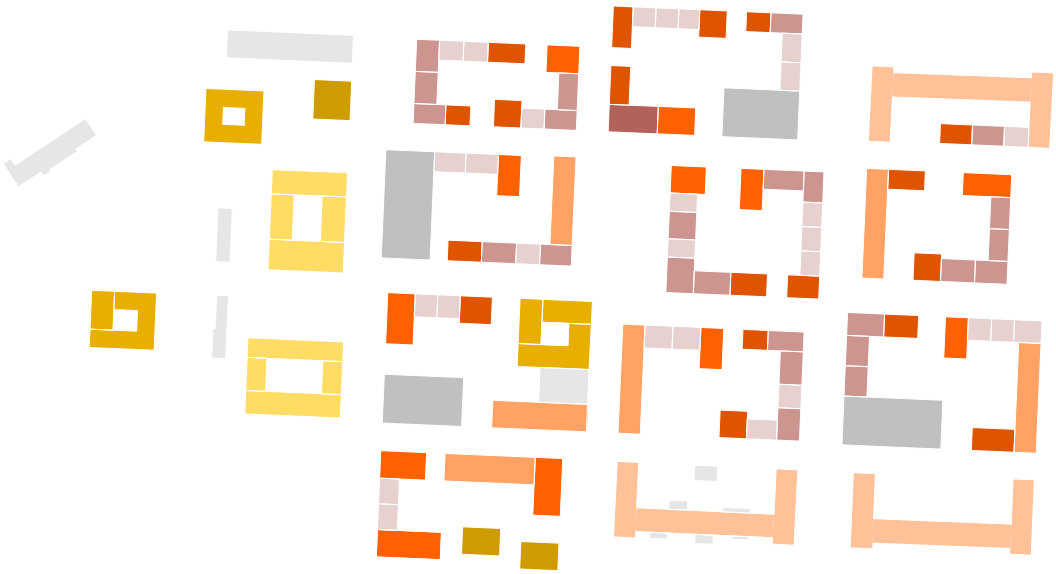
MASSSTAB UND TYPOLOGIE

Maßstab und Körnung
Das bisherige Kasernengebiet war charakterisiert durch die Gesamtwirkung des Gebäudeensembles und der weiten Räume. Zukünftig gibt es ein vielschichtiges Zusammenspiel von Enge und Weite, sowie Baukörpern unterschiedlicher Größe und Höhe. Dabei stehen einige Gebäude für sich, andere sind Bausteine, aus denen eine größere Einheit offener Baublöcke zusammengesetzt wird. Am südlichen äußeren Rand wird die Baublockstruktur aufgebrochen, um einen kleinteiligen Anschluss an die Mehrfamilienhausstruktur im Wohngebiet südlich des Osthuswegs zu schaffen.

Struktur der Baublöcke
Die offenen Bauböcke setzen sich aus unterschiedlichen Bausteinen zu einem heterogenen Gesamtgefüge zusammen. So gelingt es, die Gebäude von recht unterschiedlichen Größen miteinander in Einklang zu bringen. Die verschiedenen Gebäudetypen werden zu einer Blockrandbebauung kombiniert, die jedoch Öffnungen an mehreren Seiten aufweisen. Ziel dieser Struktur ist eine klare Gliederung der teilweise recht großen Hofräume. Durch die an den Öffnungen nach innen knickenden Kopfbauten bilden sich interessante Übergangsräume zwischen den öffentlichen Straßen und den Innenhöfen als lebendiger Treffpunkt und Auftakt informeller Durchwegungen durch die grünen Höfe.

Allseitige Typologien
Insbesondere der Campuspark wird durch Typologien geprägt, die sich durch ihre allseitige Orientierung ohne Rückseiten auszeichnen. Dazu gehören die Hofhäuser, Atriumhäuser und Punktgebäude, die sich in Größe und Nutzungsmöglichkeiten unterscheiden. Diese Gebäudetypen stehen in den meisten Fällen im öffentlichen Raum und sind überwiegend öffentlich genutzt. Sie wirken im Ensemble einerseits als räumliche Fassung für die zwischenliegenden Freiräume, lassen aber auch eine hohe Durchlässigkeit der Grünräume im Park zu, wobei sie eher als Objekt im Raum wirken.

Parzellierung der Gebäude



Gebäudetypologie

Raumbildende Typen
- Allseitig Hof
- Allseitig Atrium
- Allseitig Punkt

Kopfbauten
- Kopfbau 2-3 Spänner
- Kopfbau 4-6 Spänner
- Riegel
- Riegel offener Hof

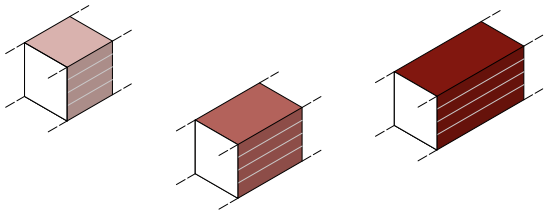
Zwischenhäuser
- Zwischenhaus 2-Spänner
- Zwischenhaus 3-Spänner
- Zwischenhaus 4-Spänner

Sonstige
- Quartiersgarage
- Sonderbaustein

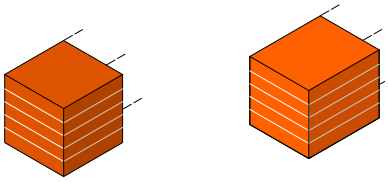
GEBÄUDETYPOLOGIE

Bausteine der offenen Baublöcke

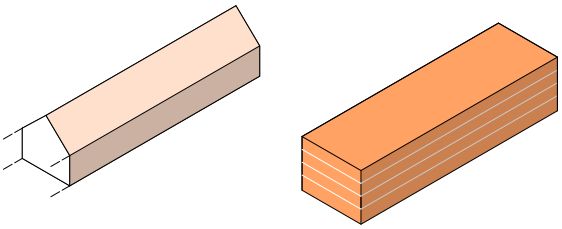
Zwischenhaus
Das räumliche und funktionale Grundgerüst in der Blockrandbebauung bilden die Zwischenhäuser. Sie treten als Zwei- bis Vierspänner auf und bilden durch ihre Reihung eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und gemeinschaftlichem Innenhof. Durch verschiedene Gebäudetiefen von 13-18m bieten sie flexible Nutzungsmöglichkeiten.



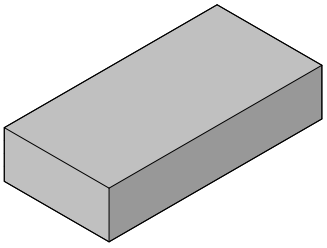
Kopfbau
Alle Baublöcke weisen mehrere Öffnungen auf. An diesen Hofzugängen kommen als Abschluss einer Gebäudereihung Kopfbauten zum Einsatz. Dieser Typ hat eine dritte Fassade, was mehr belichtete Fassadenfläche erzeugt und damit mehr Optionen zur Organisation der Wohneinheiten bietet. Gleichzeitig wird der Hofraum belebt und mit dem öffentlichen Straßenraum verflochten.



Riegel
Diese Grundform der meisten erhaltenen Kasernengebäude bietet den Vorteil eines zentralen Erschließungsgangs zwischen zwei Treppenkernen. Die umliegenden Räume können flexibel eingeteilt und genutzt werden. Es gibt einige Neubauten nach dem gleichen Prinzip. Vorteilhaft ist auch, dass intern größere Nutzungseinheiten gebildet werden können. Daher eignen sie sich sehr gut für Gewerbe- oder Büronutzungen, aber auch Wohnen, insbesondere in Form gemeinschaftlicher Wohnkonzepte, ist hier gut möglich.

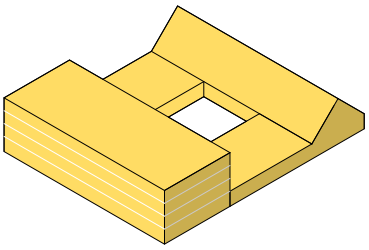


Quartiersgarage
Die größeren Baukörper der Sammelgaragen verteilen sich entlang dem Erschließungsring. Sie wirken durch ihre Setzung dabei wie ein selbstverständlicher Teil des Baublockes und nehmen das bereits erläuterte Thema der Kopfbauten auf. Dabei funktionieren sie ebenso als interaktiver Baukörper zwischen öffentlichem Raum und gemeinschaftlichem Hinterhof.

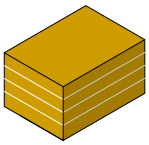


Allseitige Typologien

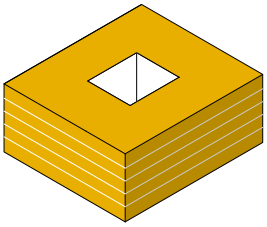
Hofhaus
Die Verbindung von Bestands- und Neubauten zu einem Block mit überdecktem oder offenem Innenhof schafft robuste Nachnutzungsmöglichkeiten für die Kasernengebäude und gleichzeitig eine raumbildende Typologie im öffentlichen Raum, welche besonders für kommunikative, öffentliche Nutzungen, z.B. am Campus geeignet sind.

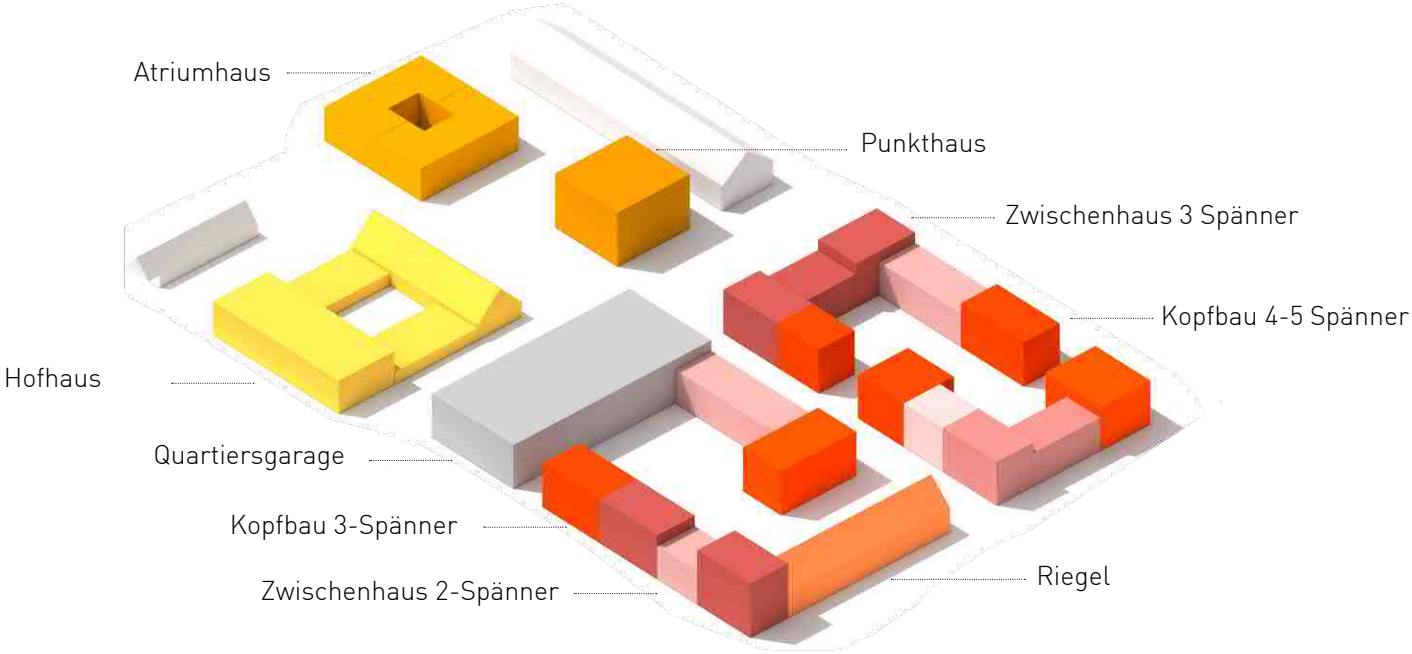


Atriumhaus
Die Atriumgebäude haben ebenfalls eine allseitige Orientierung ohne Rückseiten verbunden mit einem minimaleren Kern, der als kommunikativer Erschließungs- und Begegnungsraum nutzbar ist. Dieser Typ funktioniert sowohl für Büro-, Lehr- als auch Wohnnutzungen, insbesondere für gemeinschaftliche Wohnformen.



Punkthaus
Dieser Typ ist eine kleinere Variante des Atriumhauses mit ähnlichen Eigenschaften und wirkt objekthaft und durchlässig im öffentlichen Raum. Je nach Lage geeignet für Büro, Bildung oder Wohnen.




Atriumhaus
Punkthaus
Zwischenhaus 3 Spänner
Kopfbau 4-5 Spänner
Hofhaus
Quartiersgarage
Kopfbau 3-Spänner
Zwischenhaus 2-Spänner
Riegel

5 NUTZUNGS-KONZEPT

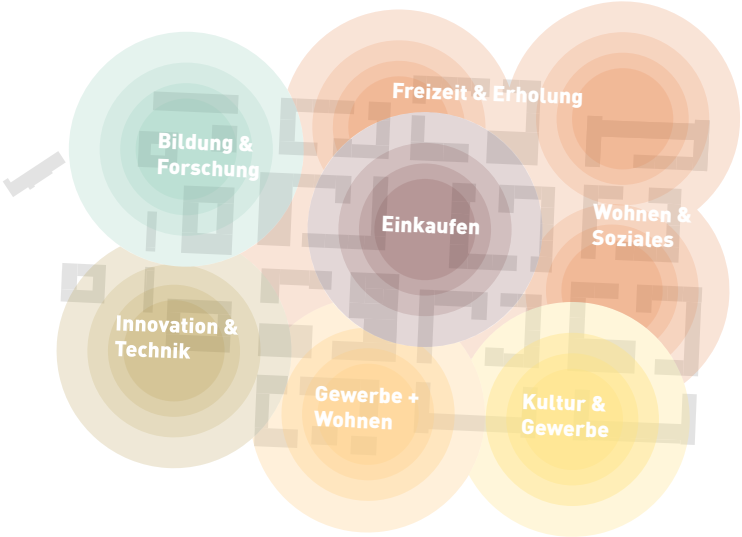
LEITLINIEN
QUARTIERSPROGRAMM

Quartier der kurzen Wege
Im zukünftigen Mansergh Quartier wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet und gelernt. Die Menschen können hier ihre Freizeit verbringen, die wichtigsten Alltagseinkäufe tätigen, die Kinder gehen hier in die Kita. Kurzum, die Menschen leben hier zusammen. Vielfältige Angebote im Quartier sind der Grundstein für eine starke und diverse Quartiersgemeinschaft, in der man sich kennt und gegenseitig unterstützt. Bewohner und Nutzer fühlen sich verantwortlich füreinander und für ihr Wohnumfeld. Daraus erwächst ein hoher Identifikationswert mit dem Quartier und der Gemeinschaft.

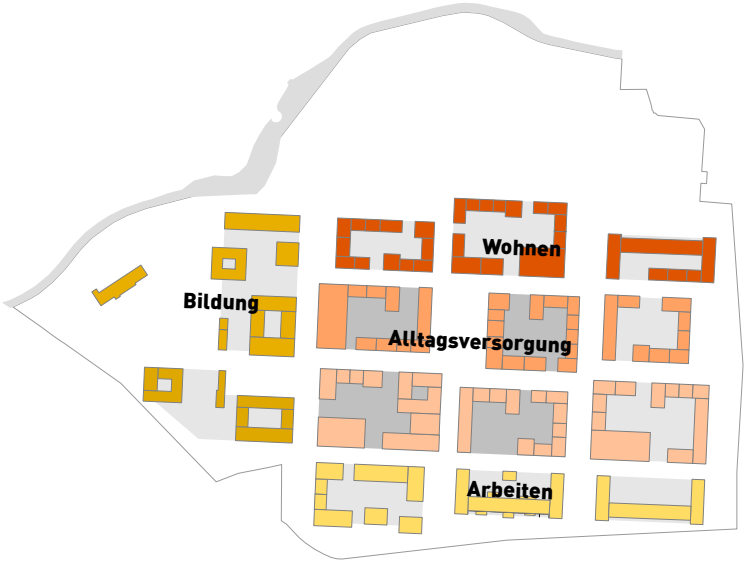
Graduelle Nutzungsübergänge
Das Quartier weist verschiedene Nutzungsschwerpunkte auf, die graduell ineinander übergehen. Der Schwerpunkt für das Wohnen liegt am nördlichen Park. Entlang des südlichen Quartiersrandes entwickeln sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, von Handwerksbetrieben bis zu innovativen Startups. Der Campus im Nordwesten ist ein Bildungsschwerpunkt. Die Übergänge dazwischen sind fließend, punktuell gibt es Durchdringungen. In der Mitte kommen alle Nutzungen zusammen und werden durch die Funktion der Alltagsversorgung überlagert, die sich vor allem in den Erdgeschossen abspielt.

Aktive Erdgeschosse
Gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss beleben bei der angestrebten Verdichtung das neue Quartier besonders im Zentrum und an den Plätzen. An seinen Rändern sind die Erdgeschossnutzungen privater und mehr auf sich bezogen. Entlang des Ringes wird eine flexible Übergangszone ausgebildet, die auf zukünftige Veränderungen der Bedarfslage reagieren kann.

Alles im Quartier Wohnen, Arbeiten, Lernen, Alltagsversorgung, Erholen, Kreativität und Kultur

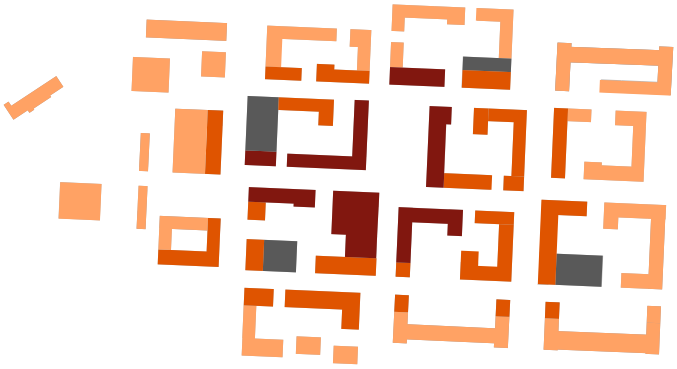


Nutzungsschwerpunkte mit graduellen Übergängen von Nord nach Süd und vom Rand ins Zentrum



Aktive Erdgeschosse
mit Schwerpunkt am zentralen Platz des Quartiers, flexible Nutzung am Ring

- Öffentlichkeitswirksame Erdgeschosse
- Flexible Erdgeschosse
- Nutzerspezifische Erdgeschosse



Verteilungsprinzip

NUTZUNGSANGEBOT IN DER UMGEBUNG

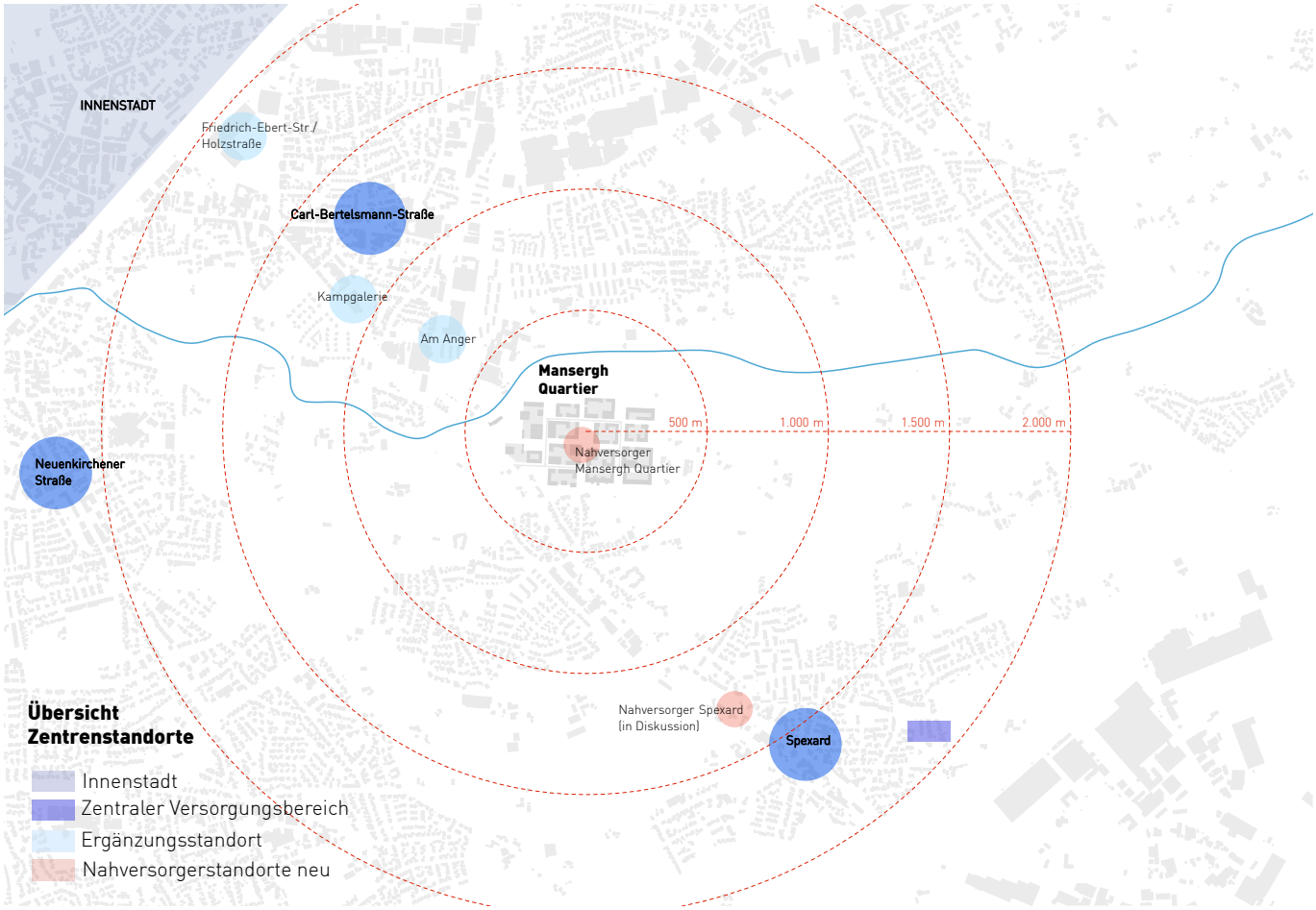
Wechselwirkungen und Synergien
Auch wenn eine große Nutzungsdurchmischung im Quartier angestrebt wird, können nicht alle Bedarfe durch das Quartier selbst gedeckt werden. Umgekehrt hat ein neues Quartier mit Funktionen über das Wohnen hinaus natürlich auch eine Wirkung auf den Kontext. Um keine unerwünschten Effekte zu erzielen, muss die Rolle des Quartiers in seiner Umgebung klar definiert werden.

Einordnung in das Zentrenkonzept
Das Mansergh Quartier ist nicht als reines Wohnquartier angelegt, sondern bietet auch ergänzende Funktionen für die Versorgung an. Dieses Angebot soll sich in erster Linie an die Quartiersbewohner und Nutzer richten. Dennoch ist es unerlässlich auch die Strahlkraft und Attraktivität auf umliegende Gebiete zu untersuchen und in der Planung mit zu berücksichtigen. Das Quartier soll in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingeordnet werden, welches 2017 durch das Büro Dr. Lademan & Partner im Auftrag der Stadt erstellt wurde. Eine gutachterliche Einschätzung ist diesbezüglich in Arbeit und wird in der nachfolgenden Entwurfsphase berücksichtigt werden.

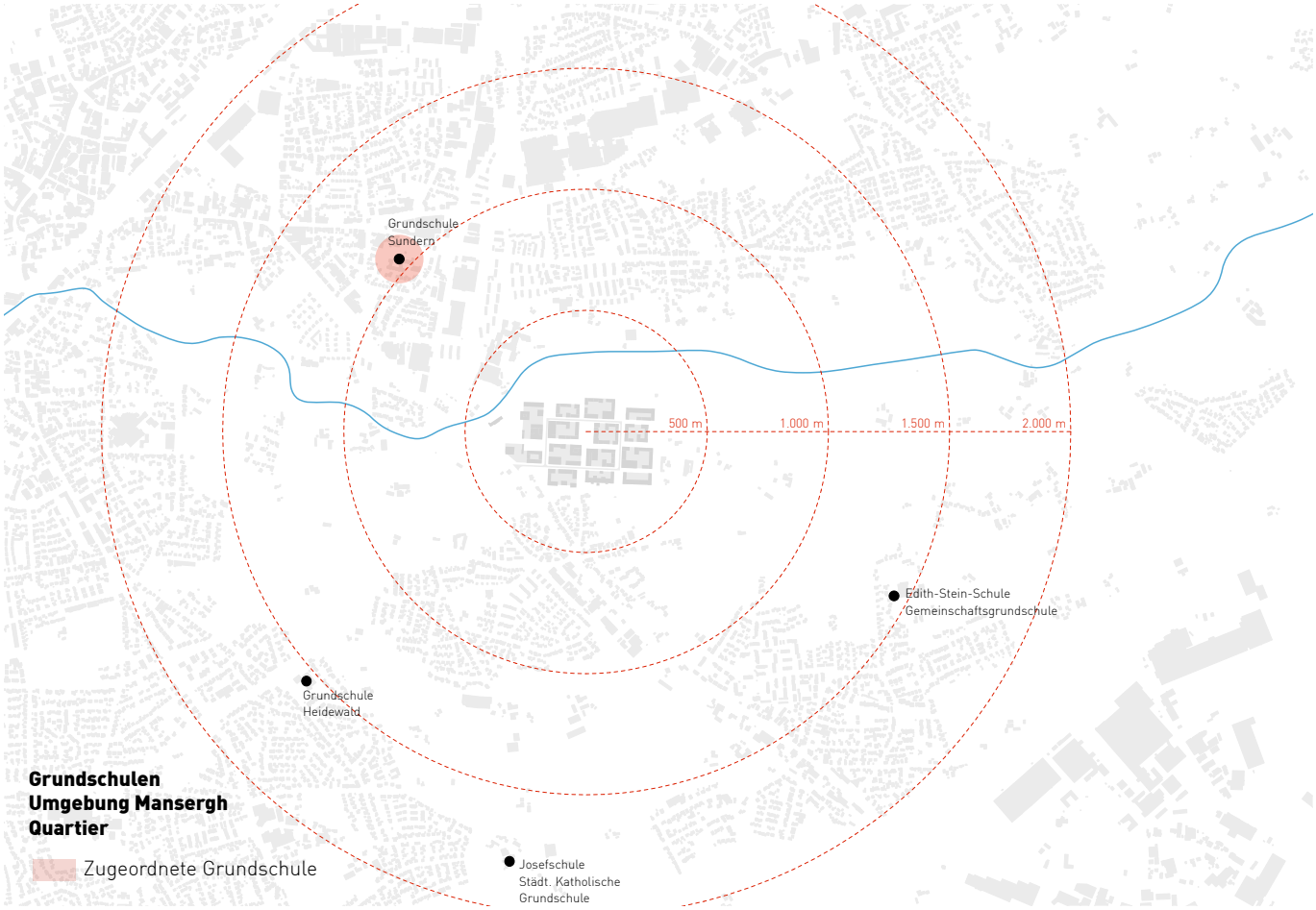
Nahversorgungsangebote
Für eine Stärkung des Nahversorgungsangebotes in Spexard wird derzeit ein Standort an der Verler Straße diskutiert. Damit wären Wechselwirkungen zum Nahversorgungsangebot im Mansergh Quartier verbunden, die aufeinander abgestimmt werden sollen. Während ein Standort an der Verler Straße für den Pkw-Verkehr vorteilhaft ist, soll ein Nahversorger im autoarm angelegten Mansergh Quartier möglichst wenig zusätzlichen externen Pkw-Verkehr in das Quartier hinein erzeugen. Gleichzeitig muss die Tragfähigkeit der dortigen Nutzungen gewährleistest sein.

Grundschule
Eine eigene, neue Grundschule ist derzeit nicht im Quartier vorgesehen. Die zu erwartenden Schülerzahlen, die durch Um- und Zuzüge in das Mansergh Quartier erzeugt werden, sind über die bestehenden Grundschulen in der Umgebung, insbesondere am Standort der Grundschule Sundern, abzudecken. Inwieweit dies im Rahmen der vorhandenen Räumlichkeiten oder durch die Schaffung neuer Kapazitäten erfolgt, ist Gegenstand der Schulentwicklungsplanung.
Die Grundschule Sundern liegt etwa einen Kilometer vom Quartier entfernt. Es ist wichtig, dass die sichere Erreichbarkeit der Schule im Mobilitätskonzept für die Quartiersentwicklung mitbehandelt wird.

Weiterführende Schulen
Weiterführende Schulen sind weniger an den Wohnstandort gebunden, da für ältere Schüler weitere Schulwege akzeptabel sind. Die verschiedenen Schulformen liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt und werden stadtteilübergreifend besucht.
Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf für die Verortung einer weiterführenden Schule im Quartier. Sollte sich aus der Schulentwicklungsplanung jedoch innerhalb des weiteren Planungs- und Entwicklungsprozesses ein Bedarf für zusätzliche Räumlichkeiten oder für einen zusätzlichen Schulstandort ergeben, wäre das städtebauliche Konzept ausreichend flexibel, diesen zu berücksichtigen.



Quelle der Daten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dr. Lademann & Partner, 2017



Quelle der Daten: Stadt Gütersloh

NUTZUNGSVERTEILUNG IM QUARTIER

Wohnen, Arbeiten und Lernen an einem Ort
Das Mansergh Quartier zeichnet sich durch eine reiche Mischung von Nutzungen aus. Viel stärker als in den vergangenen Jahrzehnten wird bei neuen Quartiersentwicklungen darauf geachtet, dass die unterschiedlichen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit stärker an einem Ort kombiniert werden. Der Vorteil ist, dass auf diese Weise viel weniger Verkehr erzeugt wird, wenn man davon ausgeht, dass ein Teil der Bewohner auch im eigenen Quartier arbeitet oder studiert. Gleichzeitig kann die Verbindung zu Gebieten in der direkten Umgebung gestärkt werden, wenn die dortigen Anwohner zwar nicht in das neue Quartier umziehen, aber dort einen Arbeitsplatz finden und mit dem Fahrrad kommen. Auf diese Weise wird das neue Quartier schneller und vielschichtiger mit der bestehenden Stadt verzahnt und es müssen idealerweise weniger Menschen zu weit entfernten Arbeitsstätten pendeln.

Wohnen
Ein vielfältiges Angebot an Wohnungen hinsichtlich der Größe, der Wohnform und des Preises ist ein übergeordnetes Ziel für das Mansergh Quartier. Diese Mischung ist eine wichtige Voraussetzung für eine diverse Quartiersgemeinschaft, die sozial, kulturell und altersgemischt ist. Es sollen Angebote für Singles, Familien, ältere und junge Bürger mit geringerem oder höherem Einkommen geschaffen werden, so dass eine möglichst breite Zielgruppe die Möglichkeit bekommt, hier einen Platz für sich zu finden.

Lernen
Die Entscheidung der Fachhochschule Bielefeld für einen Campusstandort am Mansergh Quartier ist ein großer Gewinn für das Gebiet. Eine Bildungseinrichtung bringt junges Publikum in das Quartier und sorgt für Lebendigkeit vor Ort im gesamten Tagesverlauf. Außerdem besteht die Chance, junge Menschen mit attraktiven Wohnangeboten noch intensiver an das Gebiet zu binden, so dass sie nicht nur hierher pendeln, sondern zum Teil auch hier leben. Die Studierenden als eine aktive Nutzergruppe vergrößern wiederum die Tragfähigkeit von Freizeit- und Versorgungsangeboten, wie Theatertreff, Fitness- und Sporteinrichtungen und Gastronomie.

Arbeiten
Im Quartier entstehen viele Wohngebäude mit gewerblich nutzbaren Erdgeschossen. Daneben gibt es auch verschiedene Bürogebäude, in denen kleine oder große Unternehmen Platz finden können, zum Teil auch in umgenutzten Bestandsgebäuden. Am Quartierseingang an der Verler Straße gibt es das Zukunftslabor, welches zusammen mit dem Gründerzentrum am Campusplatz ein Innovationszentrum darstellt. In Anlehnung an die Hochschule sollen sich hier innovative, technikorientierte junge Unternehmen ansiedeln. In den Zukunftswerkstätten der ehemaligen Panzerhallen finden Handwerksbetriebe, Künstler, kreative Köpfe und Leute, die gern mit anderen zusammenarbeiten einen CoWorking-, Werkstatt-, Atelier- oder Arbeitsplatz.

Alltagsversorgung
Die Nutzungen zur Versorgung der Alltagsbedürfnisse im Quartier sind vor allem in den Erdgeschossen des zentralen Quartiersbereichs gebündelt und werden auf der folgenden Seite thematisiert.

Nutzungsübersicht
Regelgeschoss

WOHNEN
- Standardwohnungen
- Besondere Wohnform

LERNEN
- FH Basis
- FH Erweiterung

ARBEITEN
- Büro
- Kreativwirtschaft
- Gewerbe/ Handwerk

ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES
- Nahversorger
- Einzelhandel kleinteilig
- Gastronomie
- Soziale Infrastruktur
- Gesundheit
- Quartiersgaragen

Tabelle Nutzungen im Quartier
(alle Geschosse)

Nutzungskategorie	Geschossfläche (m²)	Anteil der Geschossfläche
PROGRAMM GESAMT	**183.600**	**100 %**
WOHNEN	**102.500**	**56 %**
Wohnen	75.000	41 %
Besondere Wohnform	25.000	14 %
EG-Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradräume)	2.500	1 %
NICHT-WOHNEN GESAMT	**81.100**	**44 %**
LERNEN	14.200	8 %
Fachhochschule (Basis)	7.350	4 %
Fachhochschule (Erweiterung)	6.850	4 %
ARBEITEN	52.600	29 %
Büro	39.400	21 %
Gewerbe/ Handwerk	5.800	3 %
Kreativwirtschaft	7.400	4 %
ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES	14.300	8 %
QUARTIERSGARAGEN	**29.600**	**-**

NUTZUNGSVERTEILUNG ERDGESCHOSSE

Lebendige Erdgeschosszone
Für den Zusammenhalt und die Lebendigkeit des Stadtquartiers spielen die Erdgeschosszonen eine zentrale Rolle. Sie stellen eine Verbindung zwischen den Gebäudeinnenräumen und Freiräumen der Straßen und Plätze her. Für das Funktionieren der Erdgeschosse ist es sehr wichtig, dass die Lage im Quartier und das Maß an Privatheit oder Öffentlichkeit einer Gebäudenutzung aufeinander abgestimmt sind. Dort, wo viele Menschen zufällig oder bewusst vorbeikommen und sich treffen, werden nach außen gerichtete publikumswirksame Nutzungen angeordnet. In weniger frequentierten Bereichen wird auf solche Funktionen verzichtet, da diese hier eher stören würden und ihre Funktionsfähigkeit nicht gesichert wäre.

Alltagsversorgung: Bündelung in der Quartiersmitte
Der Schwerpunkt für öffentliche Nutzungen der Erdgeschosszone liegt im Zentrum des Mansergh Quartiers. Ausgehend vom zentralen Platz und entlang der Magistrale, vor allem in Richtung Quartiereingang gibt es ein kompaktes Gebiet mit einer Bündelung von öffentlichen Nutzungen. Hier gibt es den Nahversorger, kleine Ladeneinheiten, Dienstleistungen, Gesundsheitversorgung (Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke, Sanitätshaus) einen Bäcker mit Café, ein Restaurant. Soziale Einrichtungen, wie Kita, Tagespflege, Theatertreff, Jugendclub und Quartierstreff sorgen zusätzlich für Publikumsaustausch und Belebung an Plätzen.

Flexibilität und Gemeinschaft am Ring
Die Erdgeschosszonen am Ring sind durch eine flexible Mischung von Wohnen und Nichtwohnen gekennzeichnet. Hier geht es weniger um Ladennutzungen, sondern mehr um Dienstleistungen oder Büroräume. Denkbar sind auch multifunktionale, gemeinschaftlich genutzte Räume der Bewohner des Baublocks zum Spielen, Nähen, Lesen, Kochen, Arbeiten, als Werkstatt oder für Feste. Grüne Vorzonen schaffen eine Pufferzone für ausreichend Privatheit sowohl für Wohn- als auch Arbeitsnutzungen.

Ruhiges Wohnen und Arbeiten an den Rändern
An den Rändern des Quartiers sind die Erdgeschossnutzungen mehr auf sich bezogen, das Maß an Öffentlichkeit ist hier viel geringer. Hier sind die Bewohner oder Mitarbeiter von Unternehmen unter sich.
Im Westen liegt der Campus der Fachhochschule, südlich davon ein Gründerzentrum mit zukunftsorientierten, hochschulaffinen Unternehmen.
Die ehemaligen Panzerhallen werden zu einem Treffpunkt für Künstler, Kreative und Handwerker. Die zentrale Halle bietet einen Mix aus Ateliers, einem FabLab (Werkstatt für alle), CoWorking-Räumlichkeiten und Platz für einen Jugendclub. Die östliche Halle ist Handwerksbetrieben vorbehalten, wie z.B. Tischler, Steinmetz, etc., die hier Platz für Werkstätten, Ausstellungsräume und Lager finden. In den offenen Gewerbehöfen wird zusammen gearbeitet, gemeinsam pausiert. Hier ist aber auch Platz für Ausstellungen und gelegentliche Handwerksmärkte, zu denen die Quartiersgemeinschaft und die Anwohner eingeladen werden.

Nutzungsübersicht
Erdgeschossebene

WOHNEN
- Standardwohnungen
- Besondere Wohnform

LERNEN
- FH Basis
- FH Erweiterung

ARBEITEN
- Büro
- Kreativwirtschaft
- Gewerbe/ Handwerk

ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES
- Nahversorger
- Einzelhandel kleinteilig
- Gastronomie
- Soziale Infrastruktur
- Gesundheit
- Quartiersgaragen

Tabelle
Erdgeschossnutzungen

Nutzungskategorie	Geschossfläche (m²)	Anteil der Geschossfläche
ERDGESCHOSSE GESAMT	**58.000**	**100 %**
WOHNEN GESAMT	**21.800**	**38 %**
Standardwohnungen	14.700	25 %
Besondere Wohnform	4.600	8 %
EG-Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradräume)	2.500	4 %
NICHT-WOHNEN GESAMT	**36.200**	**62 %**
LERNEN	6.200	11 %
Fachhochschule (Basis)	4.200	7 %
Fachhochschule (Erweiterung)	2.000	3 %
ARBEITEN	18.000	31 %
Büro	10.800	19 %
Gewerbe/ Handwerk	3.700	6 %
Kreativwirtschaft	3.500	6 %
ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES	12.000	21 %
Einzelhandel (Nahversorger)	2.200	4 %
Einzelhandel (kleinteilig)	2.200	4 %
Gastronomie	2.100	4 %
Soziale Infrastruktur	3.800	7 %
Gesundheit (Praxis, Fitness etc.)	1.700	3 %
QUARTIERSGARAGEN EG: MOBILITÄTSSTATIONEN	**6.700**	**-**

FLEXIBILITÄT UND RESILIENZ

Flexible Mischung am Ring

Die Erdgeschosszonen am Ring sind durch eine Mischung von Wohnen und Nichtwohnen gekennzeichnet. Die Nutzungen können sich auch im Verlauf der Jahre ändern, das Konzept ist insoweit flexibel angelegt. Steigt die Nachfrage nach Gewerberaum im Erdgeschoss, können mehr Einheiten geschaffen werden, ist mehr Wohnraum gefragt, finden diese dort Platz.

Nutzungsflexibilität

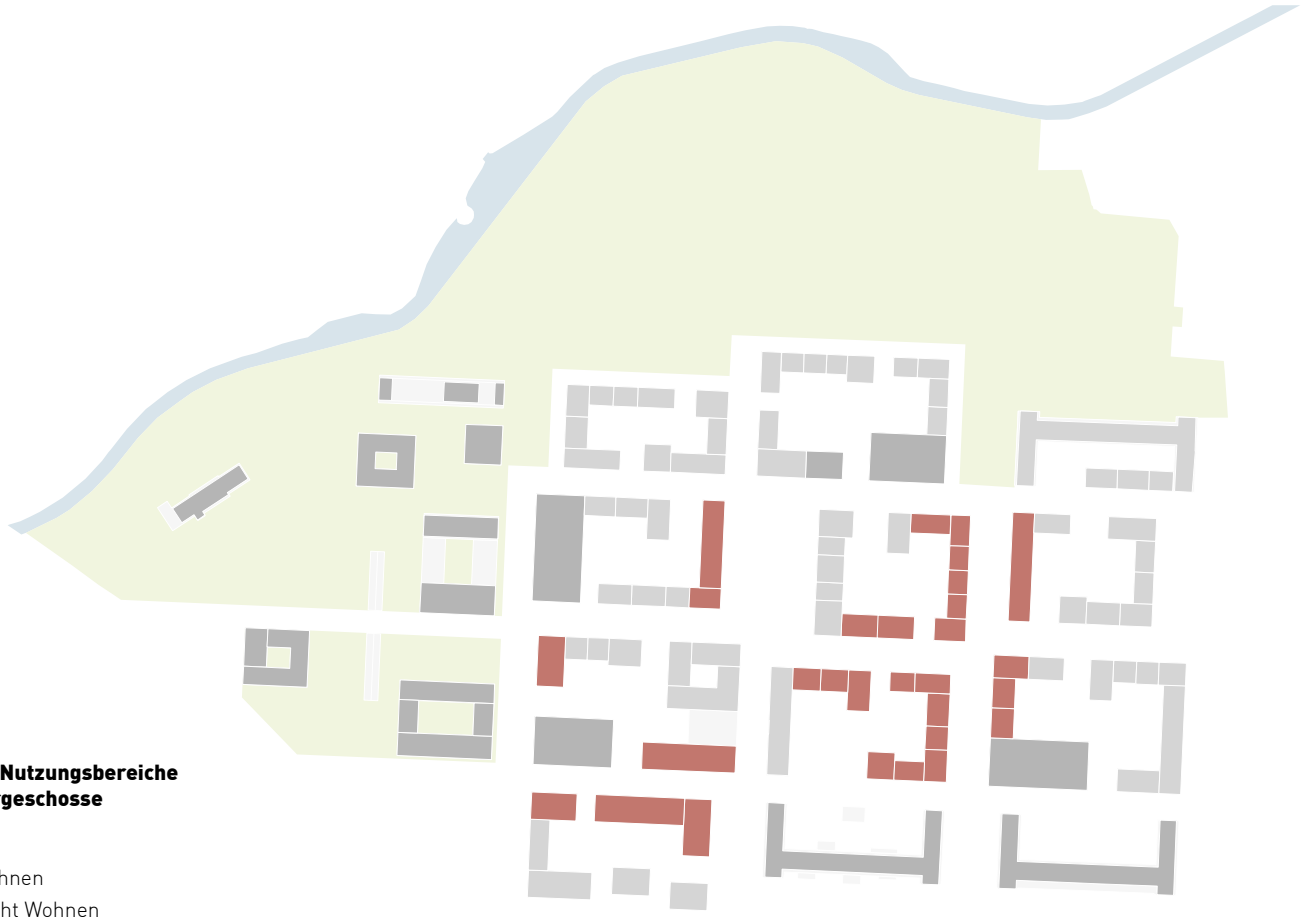
Eine entsprechende Struktur von Straßenraum und Gebäude ermöglicht verschiedene Nutzungen in den Erdgeschossen. Dazu gehört die richtige Vorzone, die ausreichend Privatheit gewährleisten kann und eine ausreichende lichte Höhe im Innenraum, die sowohl für Wohnen als Büro- oder Gewerbenutzung geeignet ist. Darum werden im Kern- und Ringbereich Erdgeschosshöhen von 4,00m vorgeschlagen. Unter diesen Voraussetzungen kann ein Wechsel im Verlauf der Jahre stattfinden, wenn die Nachfrage sich verändern sollte.

Entwicklungsflexibilität

Da Quartiersentwicklung meist über einen langen Zeitraum geschieht, kann es sein, dass sich im Laufe der Jahre die Bedarfsentwicklung verändert. Es gilt nicht als gesichert, dass in 5 Jahren viele Büroflächen nachgefragt werden oder ob es besser ist, verstärkt Wohnraum zu realisieren. Darum ist es vorteilhaft, wenn die Nutzung einiger Gebäude im Quartier angepasst werden können, um in der Realisierungsphase auf solche Bedarfsänderungen zu reagieren. Es muss dabei aber gesichert sein, dass die Gesamtmischung noch funktioniert, auch im Hinblick auf verkehrliche Aspekte.

Flexible Nutzungsbereiche der Erdgeschosse

Wohnen
Nicht Wohnen
Flexibel



Flexible Nutzungsbereiche der Obergeschosse

Wohnen
Nicht Wohnen
Flexibel

WOHNPROGRAMM
FÜR EINE VIELFÄLTIGE BEWOHNERSCHAFT

Bewohnerschaft und Nutzungsangebot
Grundsätzlich ist das Angebot an Wohnraum im Mansergh Quartier flexibel angelegt. Es kann in alle Richtungen auf zukünftige Bedarfe reagiert werden. Allerdings ist die Zusammensetzung der zukünftigen Quartiersbewohnerschaft von großer Bedeutung für die Angebote im Bereich Freizeit und Versorgung im Quartier.
Daher ist es sinnvoll, in der nächsten Bearbeitungsphase die Überlegungen zum konkreten Wohnbedarf und dem dazu passenden Angeboten zu präzisieren.
Einige Zielgruppen und Wohnformen können aber bereits jetzt benannt werden, da sie als wichtiger Teil der Gesamtmischung in jedem Fall von Bedeutung sein werden.

Kleine Wohnungen für Jung und Alt
Es gibt in Gütersloh, wie auch gesamtgesellschaftlich, eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen (empirica, 2017). Ein Hauptgrund dafür ist die zunehmende Alterung der Gesellschaft. Aber auch bei jungen, alleinstehenden Menschen gibt es eine Nachfrage in dieser Richtung. In Kombination mit dem Hochschulstandort könnten Studierende eine Zielgruppe sein.
Natürlich können kleine Wohnungen als separate Standardwohnungen angeboten werden. Eine Chance jedoch liegt darin, diese Wohnungen mit einem Anteil geteilter gemeinschaftlicher Räumlichkeiten anzubieten, was Platz und Kosten für die einzelne Wohnung spart und gleichzeitig Menschen miteinander in Kontakt bringt.

Besondere Wohnformen: gebündelte Singlewohnungen
Der Begriff 'Besondere Wohnformen' ist hier ein Sammelbegriff für verschiedene Arten von kleinen Wohnungen in gebündelter Form mit unterschiedlichem Grad an Gemeinschaftlichkeit. Im Nutzungskonzept ist ein Anteil von ca. 25% am Gesamtwohnprogramm als Besonderes Wohnen vorgesehen.

Die Bandbreite reicht dabei von echter Wohngemeinschaft, über Clusterwohnen, Betreutem Wohnen bis zu Mehrgenerationenhäusern mit verschiedenen Wohnformen unter einem Dach.
In einem Fall teilen die Bewohner lediglich einen Waschmaschinenraum oder eine Gästewohnung, im anderen ein Auto oder Lastenrad. Intensiver wird das Zusammenleben, wenn auch Aufenthaltsräume, wie eine Gemeinschaftsküche, Sauna oder ein Büroraum gemeinschaftlich genutzt werden.

Familienwohnungen
Trotz sinkender Haushaltsgrößen bleibt die Nachfrage nach großen Familienwohnungen hoch (empirica, 2017). Um eine altersgemischte Bewohnerschaft zu erreichen, müssen verschiedene Altersgruppen und Lebenssituationen vom Wohnangebot angesprochen werden. Dazu gehören auch verschiedene Familienhaushalte. Für junge Familien und Alleinerziehende sind bezahlbare Angebote wichtig. Auch eine geteilte Infrastruktur kann für diese Gruppen interessant sein. Für einkommensstärkere Familien sind die Attraktivität und Größe der Wohnung, ein Garten oder eine große Terrasse und ergänzende Freizeitangebote oder ein zusätzlicher Arbeitsraum im Quartier ein Anreiz, um diese Wohnform und -Lage zu einer Alternative zum Einfamilienhaus außerhalb der Stadt zu machen.

Demografische Lage in Gütersloh

Gütersloh ist eine mittelgroße Stadt, die sich aus einer kompakten Kernstadt und ländlicher geprägten peripheren Siedlungsgebieten aufbaut. Seit 1975 konnte die Stadt durchgängig einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, bis zum heutigen Wert von etwa 100.000 Einwohnern (Stadt/EMA). Laut dem Handlungsleitfaden Wohnen (2011) ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung zwar negativ, wird aber von einem positiven Wanderungssaldo aufgefangen. Die Wanderungsbewegungen von und nach Gütersloh nehmen in den letzten Jahren insgesamt zu, die Intensität des Zuwachses nimmt tendenziell ab, ist aber noch immer im positiven Bereich.

Eine weitere Beobachtung in der Studie ist die Verschiebung der Altersstruktur. Es gibt einen wachsenden Anteil älterer Bevölkerungsschichten, der sich in den nächsten Jahren noch verstärken wird. Dieser Trend ist nicht ortsgebunden, sondern stellt eine gesamtgesellschaftliche Entwicklung dar.

Gleichzeitig ändert sich die Haushaltszusammenstellung. Die Wohnfläche pro Kopf in Gütersloh steigt immer weiter an. Gleichzeitig nimmt der Anteil kleinerer Haushalte zu, was sich zukünftig noch verstärken wird. Es gibt viele ältere und auch sozial benachteiligte Personen, die Wohnraum suchen. Daher steigt die Nachfrage vor allem nach kleinen Wohnungen, nach kostengünstigem sowie nach barrierearmem Wohnraum. Wohnungseigentum gewinnt gegenüber dem bisher dominierenden Ein- und Zweifamilienhäusern an Beliebtheit. Es gibt eine steigende Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen.

Quellen / weiterlesen:

***Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035**, empirica Forschung und Beratung im Auftrag der Stadt Gütersloh, 2017*

***Handlungsleitfaden Wohnen für die Stadt Gütersloh**, SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung im Auftrag der Stadt Gütersloh, 2011*

ERSCHLIESSUNGS-KONZEPT 6

LEITLINIEN ERSCHLIESSUNG

Das Mansergh Quartier wird als autoarmes Gebiet realisiert, welches mit dem gesamten Stadtverkehr multimodal vernetzt werden soll. Besonders für den langsamen Verkehr, also Fußgänger und Radfahrer, soll das Gebiet durchlässig und attraktiv gestaltet werden. Es entsteht ein kleinmaschiges Wegenetzwerk mit hohem Aufenthaltswert für zukünftige Quartiersbewohner und Anwohner, aber ebenso für alle Bürger, die das Quartier auf dem Weg zur Innenstadt passieren, entlang der Dalke radeln oder den Park besuchen.

Möglich wird das autoarme Quartier durch eine Bündelung des Autoverkehrs auf einem effizienten Erschließungsring, der alle Baufelder und wichtige Funktionen erreichbar macht. Die übrigen Wege sind vornehmlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten, bis auf Ausnahmen wie Rettungsverkehr oder zum Beispiel einen Umzug. Direkt am Ring befinden sich vier Quartiersgaragen, in denen das Parken gebündelt wird. Die angebotenen Stellplätze sind nicht nur für Bewohner vorgesehen, sondern sollen auch Mitarbeitern und Kunden von ansässigen Unternehmen sowie Besuchern dienen. Es sollen außerdem Sharing-Angebote für Autos, aber auch für Lastenräder in die Quartiersgaragen integriert werden.

Wichtig für die Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Wichtigste Grundlage dafür ist eine Buslinie, die mit drei Haltestellen am Erschließungsring das Quartier versorgt. An der Verler Straße halten weitere regionale Buslinien. Darüber hinaus liegt das Quartier im Einzugsradius des neuen TWE Bahnhofs Sundern.
Weiterführende Mobilitätsangebote müssen im Rahmen des Mobilitätskonzepts für das Quartier noch näher untersucht werden.

Park n Play, Kopenhagen, © JAJA Architects

Begrünte Quartiersgaragen

Nachhaltige Architektur

Mobilitätsstation, © Stadt Osnabrück

Mobility Hub

GWG München Mobilitätsstation, © OH

Sharing Station für Bewohner

Quartiersbox digital

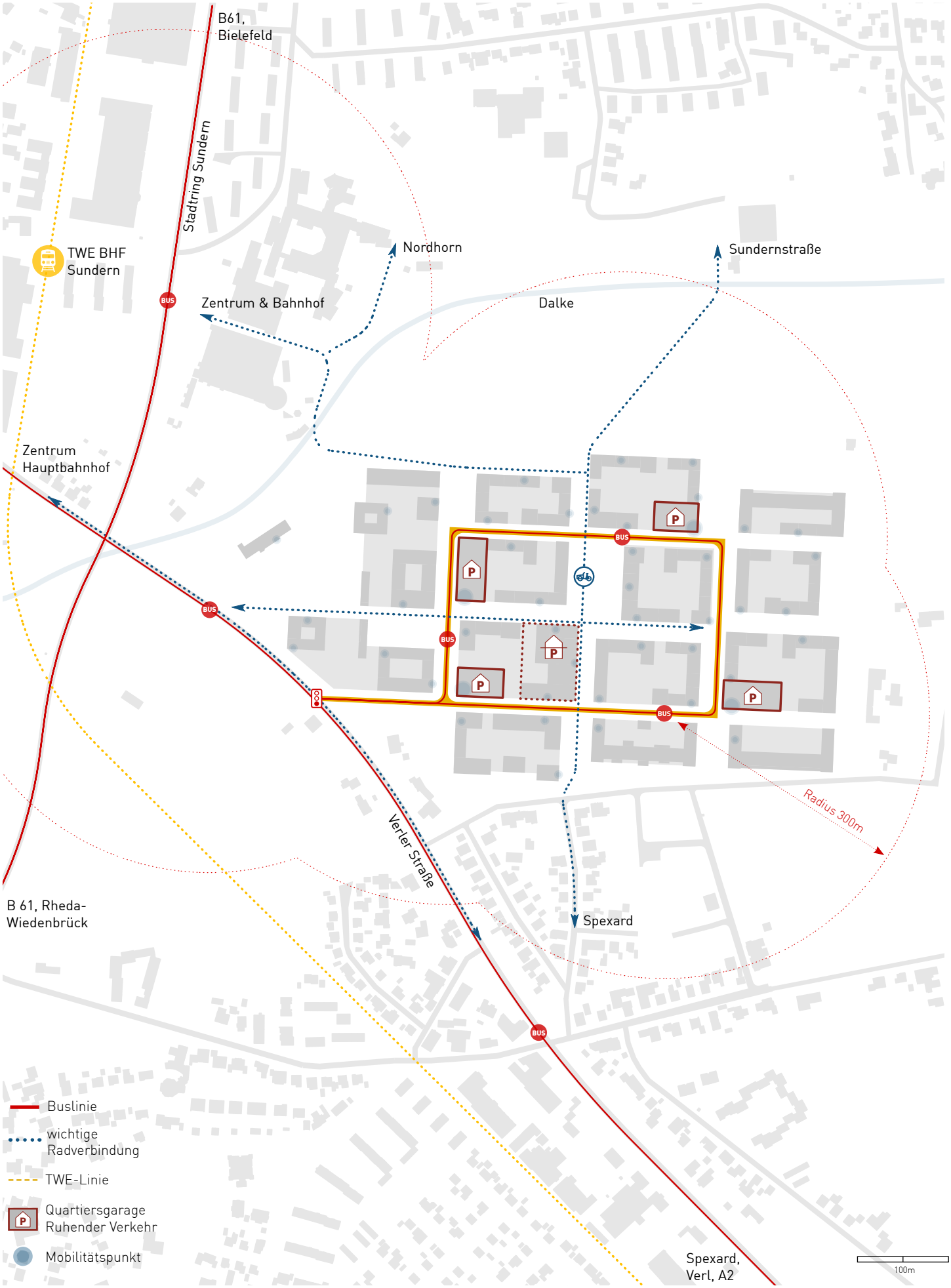
Quartiersbox

Wohnraum Stadt Arsten, © Stephan Dobschat

Autofreie Mischverkehrsfläche

GWG München Mobilitätsstation, © Stefan Müller-Naumann

Aktive EG Zone als Fahrradraum & Mobilitätspunkt


B61,
Bielefeld
Stadtring Sundern
TWE BHF
Sundern
Nordhorn
Sundernstraße
Zentrum & Bahnhof
Dalke
Zentrum
Hauptbahnhof
Radius 300m
Verler Straße
B 61, Rheda-
Wiedenbrück
Spexard
Spexard,
Verl, A2
100m
Buslinie
wichtige
Radverbindung
TWE-Linie
Quartiersgarage
Ruhender Verkehr
Mobilitätspunkt

FUSSGÄNGERVERKEHR

Nach außen verbindet das Fußwegenetz die Quartiersbewohner mit der Stadt und ermöglicht umgekehrt den direkten Anwohnern und allen Gütersloher Bürgern Zugang zu Park und Quartier. Im Quartiersinneren gibt es eine kleinteilige Vernetzung über öffentliche Straßen, Wege und informelle Hofdurchwegungen.
Der Quartierseingang für Fußgänger führt durch den Campuspark im Westen. An der Verler Straße ist für die Fahrgäste des Busverkehrs eine gesicherte Querungsmöglichkeit vorgesehen. Fußgänger aus nördlicher Richtung überqueren eine der Brücken über die Dalke und durchqueren den Park. Im Süden gibt es am Osthusweg zwei Hauptzugänge und zwei weitere untergeordnete Wege für Fuß- und Radverkehr, die ins Quartier hinein führen.
Die Ringstraße hat einen „klassischen" Straßenraumquerschnitt mit Fahrbahn und Gehwegen; die Gehwegbreite ist variabel und liegt zwischen 2,50m und 5,00m. Alle öffentlichen Straßen abseits der Ringerschließung werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen und werden von Fußgängern und Radfahrern gemeinsam genutzt.

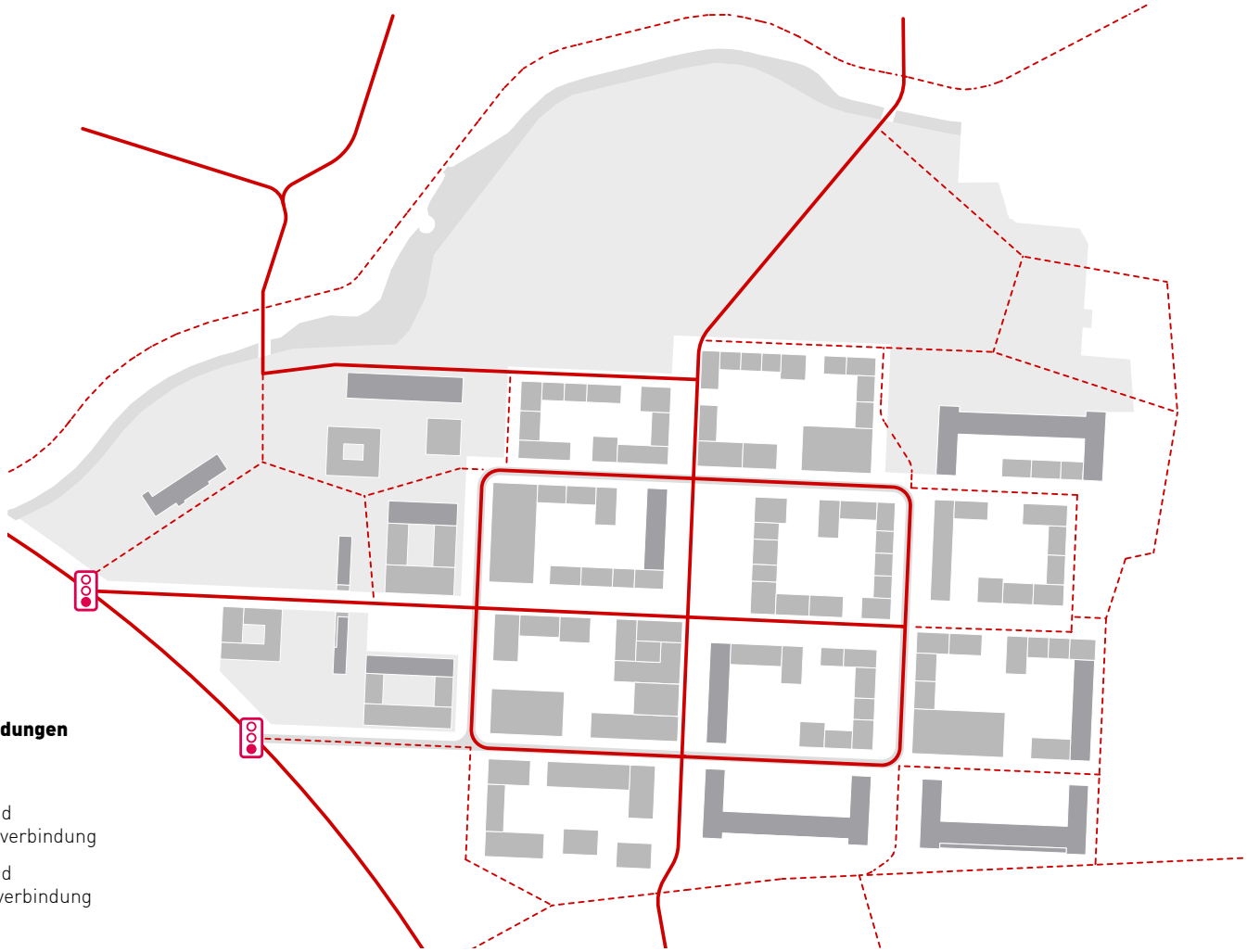
Die Wohnwege im Quartier werden als autofreie Begegnungszonen gestaltet; ruhender Verkehr ist dort nicht präsent, um den Aufenthaltscharakter nicht zu stören. Platzflächen sind autofrei und fußgängerfreundlich gestaltet mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Magistrale, eine zentrale Achse in Ost-West-Richtung, wird als urbaner Anger mit breiten Bewegungszonen zum Flanieren an beiden Seiten bis an die aktiven Erdgeschosse gestaltet. Nachbarschaftliche Anger sind in Nord-Süd Verbindungen mit Kreuzung im Bereich Mansergh Platz geplant. Aufgelockerte Blockränder mit zahlreichen Öffnungen ermöglichen informelle Wegeverbindungen durch die offenen Höfe.

RADVERKEHR

Radfahrer nutzen auf der Ringstraße die Fahrbahn zusammen mit den Autos. Alle übrigen öffentlichen Wege werden von Radfahrern und Fußgängern gemeinsam genutzt.
Radfahrer kommen von der Verler Straße aus wie die Fußgänger über die Magistrale durch den Campuspark im Quartier an. Die Magistrale in Ost-West-Richtung ist ein Schwerpunkt der Erschließung für den Radverkehr, sie ist großzügig dimensioniert und führt in die Mitte des Quartiers.
Eine weitere wichtige Radroute ist die Nord-Süd-Verbindung von Spexard nach Gütersloh über die Straße Hüssengarten. Sie führt durch das Quartier und den Park sowie mittels zwei neuer Brücken über die Dalke in Richtung Innenstadt, entlang der Geschwister-Scholl-Schule, dem Freizeitbad und dem Tennisclub. Beide Hauptverbindungen treffen sich am Mansergh Platz. Die Radrouten entlang dieser Achsen könnten als Teil von übergeordneten Radverbindungen ausgewiesen werden. Über die neuen Radverkehrsverbindungen im Park wird das Quartier an den Dalkeweg in Ost-West-Richtung angeschlossen.
Entlang der Verler Straße soll eine durchgängige Infrastruktur geschaffen werden, die für Radfahrende eine komfortable und schnelle Verbindung zwischen Gütersloh und Verl ermöglicht.

Fussgänger Wegeverbindungen

- Öffentlicher Fußweg
- Durchwegung Hofbereich
- Öffentlicher Platz



Fahrrad Wegeverbindungen

- Fahrrad Nebenverbindung
- Fahrrad Hauptverbindung

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Es wird eine ÖPNV Erschließung des Quartiers über die Verler Straße vorgesehen, die durch eine Buslinie der städtischen Verkehrsgesellschaft eingerichtet werden kann. Die Route führt über den zentralen Erschließungsring im Quartier. Eine Linienführung gegen den Uhrzeigersinn wird aus verkehrlicher Sicht empfohlen, damit der Bus keinen Vorrang gewähren muss. Es gibt Borde am Übergang zu Wohnwegen, so dass der Verkehr auf dem Ring Vorrang hat. Es werden drei Bushaltestellen im Quartier eingeplant. Geeignete Standorte befinden sich am zentralen Mansergh Platz, am FH Campus und am südlichen Ring nahe den Zukunftswerkstätten. Der Bus hält auf der Fahrbahn (Haltestellenkaps).

Im Einzugsradius von 1000m befindet sich der neue Bahnhof in Sundern der reaktivierten Regionalbahn der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE). Der Bahnhof in Sundern ist schnell über die Dalke Brücke im Nordwesten und durch eine Unterführung unter dem Stadtring Sundern fußläufig und mit dem Rad zu erreichen.

NordWestBahn, © WOWL

Reaktivierung TWE

Die Reaktivierung der stillgelegten Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE) ist bis 2025 geplant. Die neue Bahnstrecke trägt zur Entlastung des KFZ-Verkehrs zwischen Gütersloh & Verl bei. Die Strecke soll im stündlichen Takt bedient werden. Die TWE bietet eine schnelle Anbindung der Ortsteile Spexard, Sundern und Gütersloh-Ost an das Zentrum. Sie ist besonders für regionale Pendler attraktiv, da vor allem mit den Haltestellen Miele, Determeyer und Verl-Eiserstraße große Firmen / Industriegebiete erschlossen werden.

Quelle: www.twe-reaktivierung.de

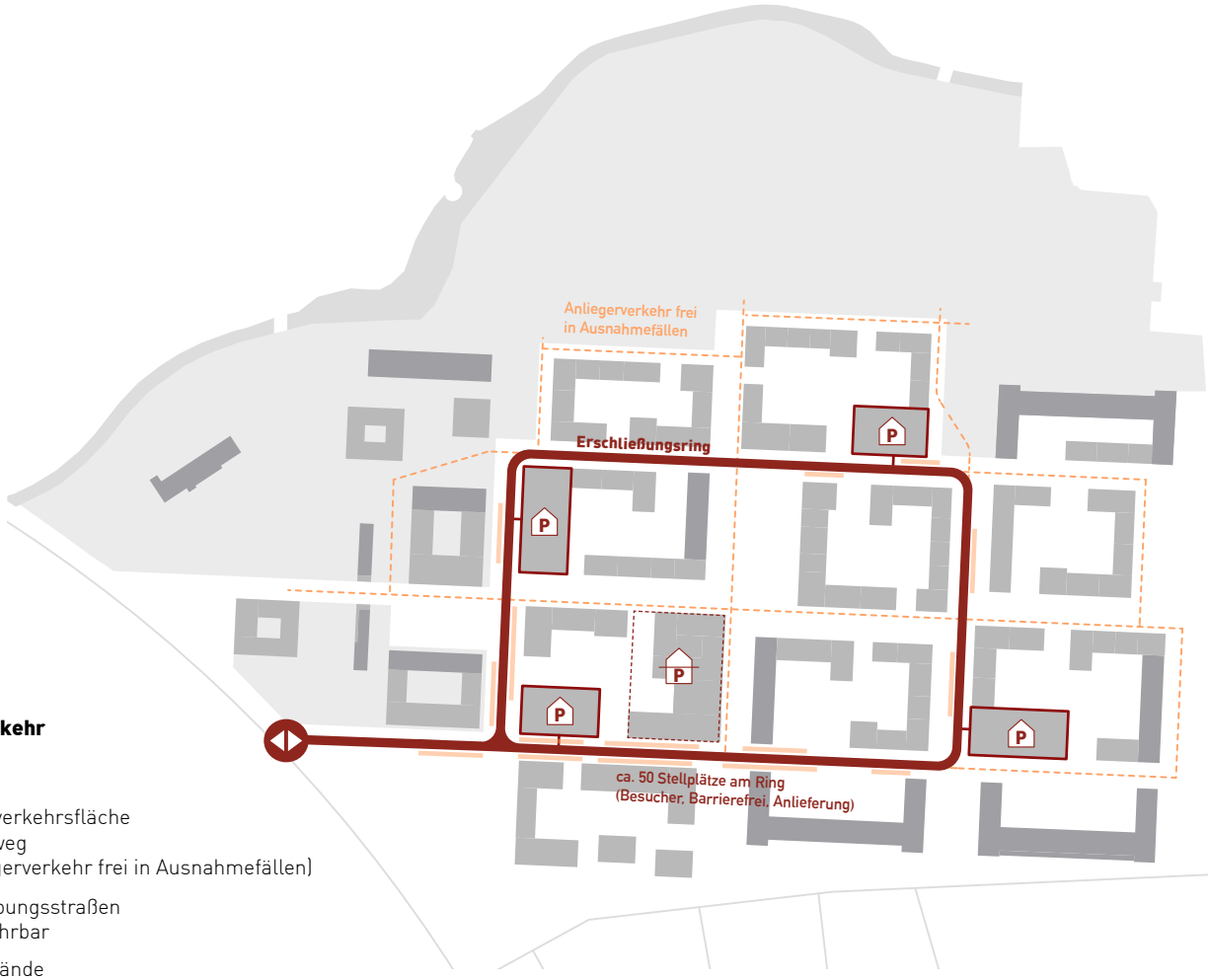
MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Ziel ist die Entwicklung eines autoarmen Quartiers. Dazu werden Autos gebündelt auf einem effizienten Erschließungsring durch das Quartier geführt. Die übrigen Straßen sind nur eingeschränkt befahrbar. Alternative Mobilitätsangebote und ein reduzierter Stellplatzschlüssel sollen ebenfalls der vorrangigen Bedeutung des Autos für die Bewohnerschaft entgegenwirken.

Die Zufahrt zum Quartier für den motorisierten Individualverkehr und den Busverkehr wird über den neuen Knotenpunkt erfolgen. Im Kreuzungsbereich Verler Straße/Erschließungsstraße ist eine Lichtsignalanlage erforderlich. Die konkrete Gestaltung des Knotenpunkts ist in Entwicklung und wird in der Entwurfsphase weiter abgestimmt. Die Erschließungsstraße mündet in eine Ringstraße, die das gesamte Quartier erschließt. Alle Quartiersgaragen und eine Tiefgarage sind direkt vom Ring aus anfahrbar.

Alle übrigen Wege sind für den motorisierten Individualverkehr in der Regel nicht nutzbar. Es gibt Ausnahmen für Anwohner, wie z.B. Umzüge oder für mobilitätseingeschränkte Personen. Die Wohnwege sind für den Autoverkehr ausschließlich vom Ring aus erreichbar, nicht von der Außenseite (Park, Osthusweg). Mit welchen Maßnahmen der Zugang im einzelnen geregelt bzw. eingeschränkt wird, muss noch weiter abgestimmt werden.

Für die Sammelstraßen ist eine Fahrbahnbreite von 6,00m vorgesehen, die beidseitig durch Gehwege sowie Stellplätze und Baumzonen flankiert werden. Auf dem Ring wird Tempo 30 gelten und Schrittempo bei (ausnahmsweiser) Zufahrt zu allen übrigen Bereichen im Quartier.



MIV
Anliegerverkehr

- Mischverkehrsfläche Wohnweg (Anliegerverkehr frei in Ausnahmefällen)
- Umgebungsstraßen überfahrbar
- Parkstände straßenbegleitend
- Quartiersgarage Ruhender Verkehr
- Bereich Verortung Tiefgarage

RUHENDER VERKEHR
STELLPLATZBILANZ AUTO

Die Stellplätze für Autos werden im Mansergh Quartier nicht direkt jedem Gebäude zugeordnet, sondern in Quartiersgaragen gebündelt. Insgesamt sind vier Quartiersgaragen vorgesehen, die alle direkt vom Erschließungsring anfahrbar sind. Sie stehen den Anwohnern und weiteren regelmäßigen Nutzern des Quartiers zur Verfügung und werden jeweils den umliegenden Baublöcken zugeordnet. Der Einzugsradius der Quartiersgaragen liegt bei 300m. Die Radien überlappen sich bei den gegebenen Abständen und zeigen somit eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Quartier.

Unter dem Nahversorger befindet sich eine ergänzende Tiefgarage. Diese Stellplätze sind für Kunden des Nahversorgers und für Besucher und Angestellte der Erdgeschossnutzungen im Zentrum vorgesehen.

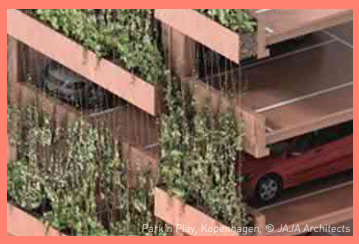
Der zentrale Erschließungsring fungiert als Sammelstraße für den MIV und den Lieferverkehr. Trotz des autofreien Charakters die individuelle Anlieferung der Standorte über den zentralen Bereich für den Lieferverkehr zulässig. Die Andienung des Nahversorgers im Zentrum erfolgt über die südliche Ringstraße.

Entlang der Ringstraße sind ca. 50 öffentliche Parkstände angeordnet. Diese haben einen Schwerpunkt auf dem südlichen Ringabschnitt und können gemischt genutzt werden. Sie stehen u.a. für Kurzzeitparken von Besuchern/ Kunden der Erdgeschossnutzungen, Lieferverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung. Des weiteren gibt es Stellplätze für Elektrofahrzeuge mit Lademöglichkeiten. Die Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen befinden sich möglichst nahe der Wohnwege und öffentlicher Gebäude um kurze Wege zu ermöglichen.

Tabelle: Stellplatzbilanz Auto

	Stellplätze Wohnen	Stellplätze Nicht Wohnen	davon in den* Quartiersgaragen	davon in der* Tiefgarage	davon im Öffentlichen Raum
Anwohner/ Mitarbeiter	1000	747	1489	208	50

* Die Kapazität der Quartiersgaragen/ Tiefgarage basiert auf einem Ansatz von 25 m2 (GF) pro Stellplatz


Park'n Play, Kopenhagen, © JAJA Architects

Zoo Leipzig, © HPP Architekten

Aktives Erdgeschoss Parkhaus Dallas, © HKS

Zoo Leipzig, © HPP Architekten

Funktionsprinzip Quartiersgaragen

Quartiersgaragen ermöglichen die Bündelung vom ruhenden Verkehr für Anlieger. Dank einer integrativen Architektur wirken sie im Wohnumfeld nicht als reine Parkgaragen, sondern können vielschichtig programmiert werden und somit als Teil des Quartiers fungieren. Erdgeschosszonen bekommen aktive Nutzungen, wie z.B. Läden, Fahrradräume oder Sharing Stationen. Nachhaltige Materialien, sowie Fassaden- und Dachbegrünung tragen zur positiven Klimabilanz auf Quartiersebene bei. Die Gebäude können flexibel gehalten werden und sich der Nachfrage in der Nutzung entsprechend anpassen.

RUHENDER VERKEHR
STELLPLATZBILANZ FAHRRAD

Das Fahrradparken im Quartier wird dezentral pro Baublock organisiert. Die Bewohner können somit die Fahrräder sicher in unmittelbarer Umgebung ihrer Wohneinheit unterbringen. Ein großer Anteil der Stellplätze wird leicht zugänglich im Erdgeschoss der Gebäude angeordnet. Die übrigen können z.B. in Kellerräumen oder in den Höfen untergebracht werden.

Der Platzbedarf pro Fahrradstellplatz beträgt durchschnittlich 2,50m^2. Das basiert auf einer Mischung zwischen einfachen Stellplätzen (50%), Doppelstockbügeln (30%) und einer Reservierung von Stellplätzen für besondere Kleinfahrzeuge, wie Lastenräder oder Fahrradanhänger (20%).

Denkbar ist auch lokales Sharing-System auf Quartiersebene mit separaten Docking-Stationen im Fahrradraum und an den zentralen Mobilitätshubs in den Quartiersgaragen - siehe Infobox rechts.

Tabelle: Stellplatzbilanz Fahrrad

	Stellplätze Wohnen	Stellplätze Nicht Wohnen	davon im Erdgeschoss	davon an anderer Stelle Keller/Hof o.ä.	davon im privaten Außenraum
Anwohner/ Mitarbeiter	1912	1453	2639	2639	0
Besucher	385	460	0	0	845
Summe	2297	1913	2639	2639	845

Ruhender Verkehr
Fahrradräume

Quartiersgarage

Mobilitätshub in EG Zone
von Quartiersgarage

Fahrradraum mit optionalem Mobilitätspunkt
Blockweise in EG-Zone

Aktives Erdgeschoss Parkhaus Dallas, © HKS

Mobility Hub in Quartiersgarage

Fahrradraum in Wien, © Wohnprojekt Wien Verein

Fahrradraum mit Doppelparkern

GWG München Mobilitätsstation, © OH

Mobilitätspunkt im Fahrradraum

GWG München Mobilitätsstation, © Stefan Müller-Naumann

Fahrradraum in EG-Zone

Fahrradräume & Bike-Sharing

Fahrradräume können als attraktive Erdgeschosszone im Gebäude ausgebildet werden und tragen zur sicheren Unterbringung der Fahrräder der Bewohner bei. In jedem Fahrradraum kann eine Dockingstation für ein quartiersinternes Sharing System untergebracht werden, wo Lastenbikes, Pedelecs und andere Transportsysteme zusammen untergebracht sind. An den Quartiersgaragen, wo es zentrale Mobilitätspunkte gibt, kann beispielsweise nach dem Abstellen des PKW auf ein Lastenrad umgestiegen werden und der Einkauf nach Hause gefahren werden. Das Lastenrad kann dann bequem in der Station im Block geparkt werden und steht wieder allen Nutzern zur Verfügung.
Lokale Sharing-Systeme auf Quartiersebene lassen sich mit städtischen Sharing-Systemen koppeln und können neue Synergien und Kooperationen zwischen den Anbietern fördern.

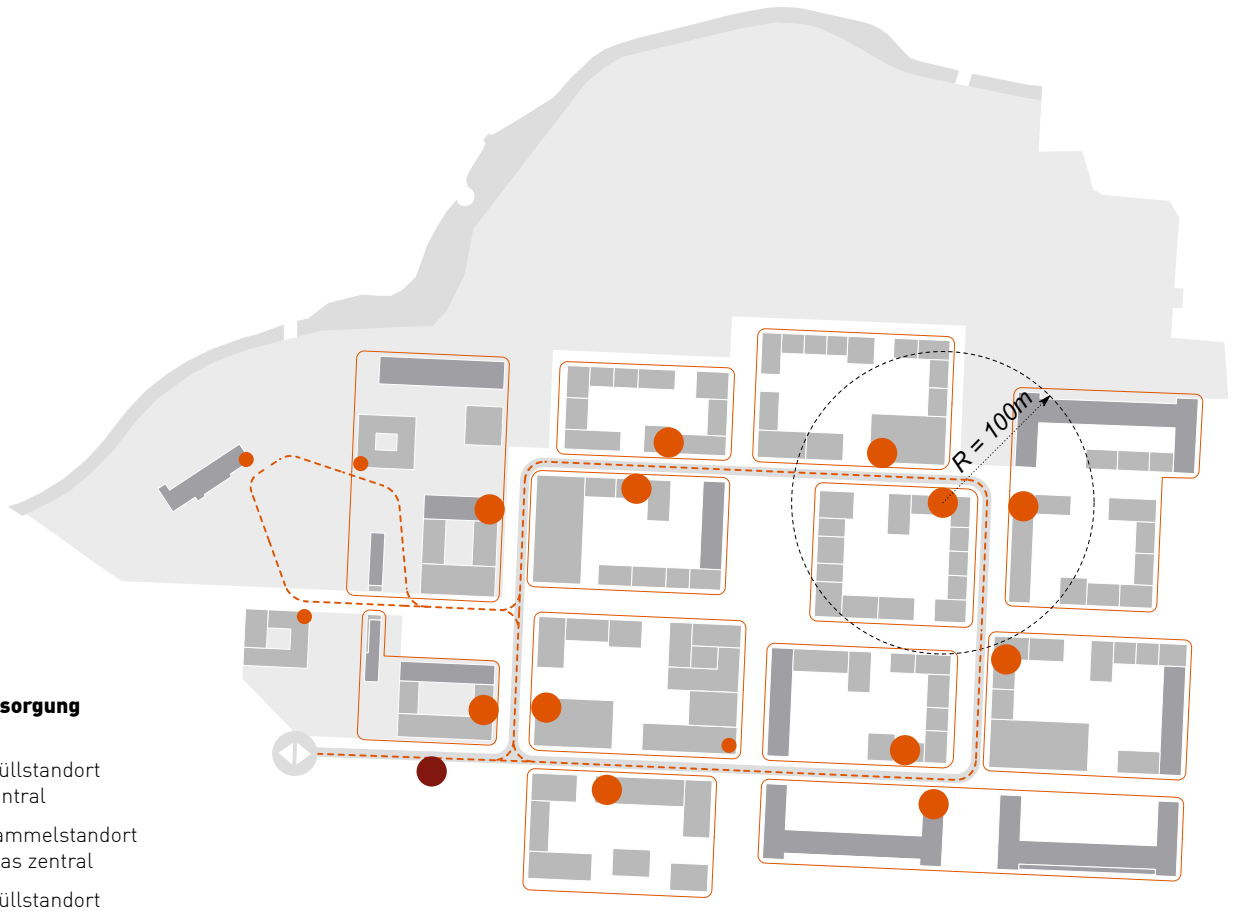
MÜLL

Die Route der Müllfahrzeuge verläuft entlang der Sammelstraße. Es ist kein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge notwendig, da sie über den Ring alle Standorte erschließen können und nicht wenden müssen. Die Entsorgung ist blockweise organisiert. Die Müllstandorte in den jeweiligen Blöcken befinden sich auf der Seite des Rings. Müllräume können im Erdgeschoss der Gebäude oder ggf. in gesonderten Zonen untergebracht werden. Dies wird im Entwurf noch näher definiert.
Die Distanz zwischen den Wohneinheiten und dem Müllplatz beträgt maximal 100m.

Bei Überschreitung der Distanzen zwischen Einheit und Müllplatz im Block oder bei einer örtlich hohen Konzentrationen von Einheiten werden dezentrale Müllräume vorgeschlagen. Die abseits des Rings gelegenen Gebäude im westlichen Parkbereich und Entrée werden separat in einer Ringumfahrung abzweigend von der Sammelstraße aus erschlossen.
Es ist ein Sammelstandort für Glas im Eingangsbereich des Quartiers nahe der Verler Straße vorgesehen. Hier gibt es Platz für zwei Glascontainer und Haltemöglichkeiten für mindestens zwei PKW. Bei Bedarf ist hier eine Erweiterung um zwei weitere Glascontainer möglich.

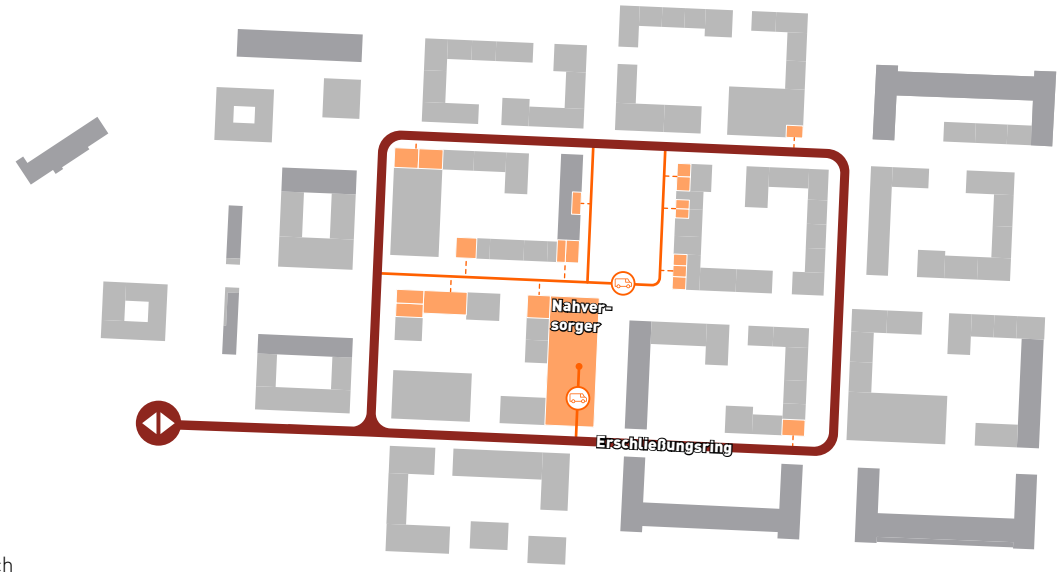
ANLIEFERUNG

Der Lieferverkehr wird soweit wie möglich auf den Erschließungsring begrenzt. Im zentralen Bereich ist, trotz des grundsätzlich autofreien Leitbildes, Lieferverkehr mit Sondererlaubnis möglich, um dortige Läden anzudienen. Hierfür werden die Oberflächen befestigt und überfahrbar gehalten.
Die Anlieferung des Supermarkts erfolgt über die südliche Ringstraße. Die Quartierszufahrt für jeglichen Lieferverkehr erfolgt gebündelt über die Verler Straße.



Prinzip Müllentsorgung

- Müllstandort zentral
- Sammelstandort Glas zentral
- Müllstandort dezentral
- Block
- Fahrtroute Müllfahrzeug

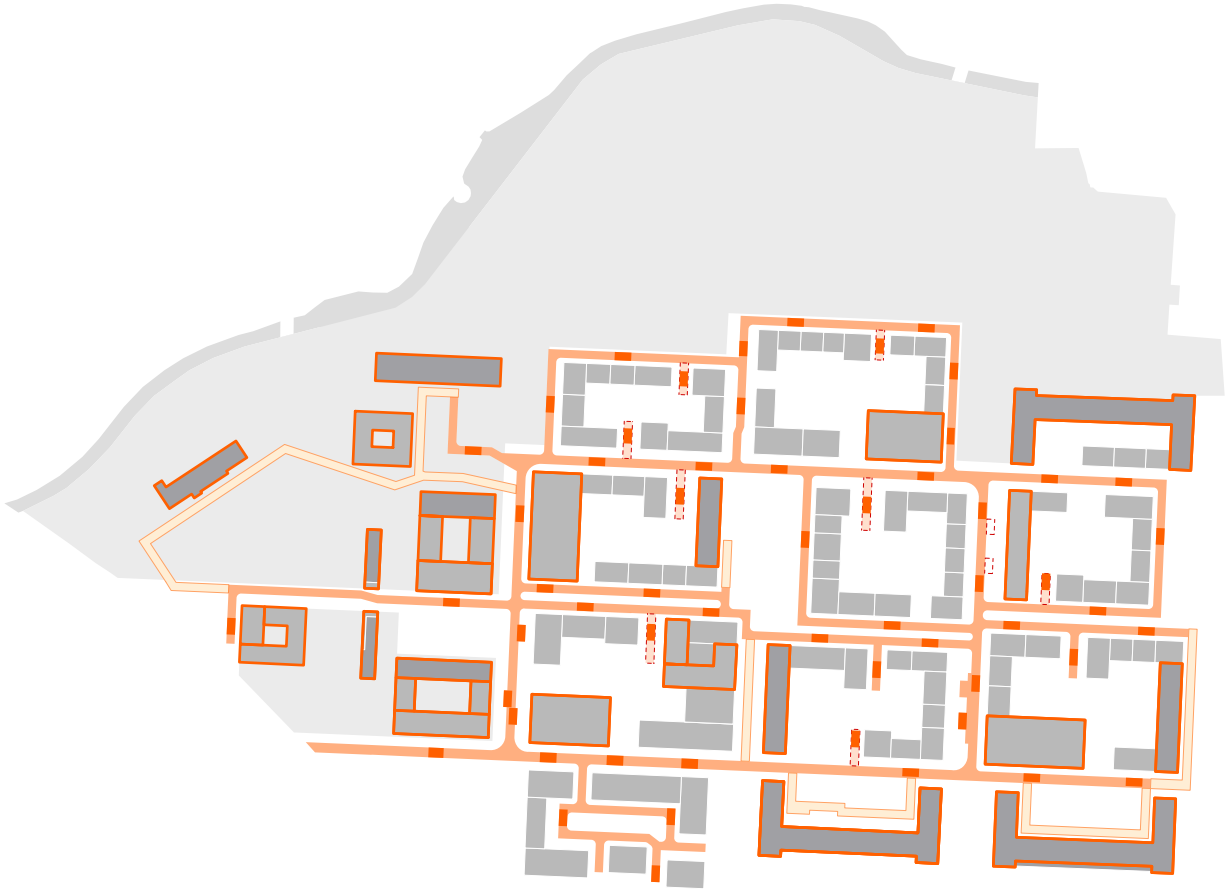


Prinzip Lieferverkehr

- Dienstleistung/ Gastro/Gewerbe
- Überfahrbarer Bereich Lieferverkehr

RETTUNGSKONZEPT

Die Straßen und Wege des neuen Quartiers sind so konzipiert, dass die Rettungskräfte alle Gebäude, welche keinen zweiten baulichen Rettungsweg aufweisen, problemlos erreichen können.
Die für ein Hubrettfahrzeug der Feuerwehr benötigte Aufstellfläche von 5,50m x 12m befindet sich in einem ausreichend dimensionierten und dadurch flexiblen Korridor und ist somit an allen benötigten Stellen zur Rettung aus Baukörpern der Gebäudeklassen 4 & 5 gegeben. Sie befindet sich zudem nicht näher als 3m und nicht weiter als 6m bzw. 9m entfernt vom zu erreichenden Fenster der entsprechenden Wohnungen und ermöglichen ein problemloses Anleitern an notwendigen Fensteröffnungen.
Zahlreiche Bestandsbauten und einige größere Neubauten, z.B. am Campus, werden mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ausgestattet. Das bietet sich insbesondere bei bürogenutzten Gebäude an, da die Erschließung dort oft dementsprechend angelegt ist, dass mehrere Treppenhäuser von einem Aufenthaltsraum erreichbar sind.
Weitere Abstimmung der vorgeschlagenen Prinzipien folgt im Laufe der Entwurfsphase.



Prinzip
Rettungswege

Zone
Aufstellflächen

Exemplarische Aufstellflächen
mindestens. 5,50m x 12m

Gebäude mit zweitem baulichen
Rettungsweg

Optionale
Aufstellflächen

Optionale
Ergänzende Route

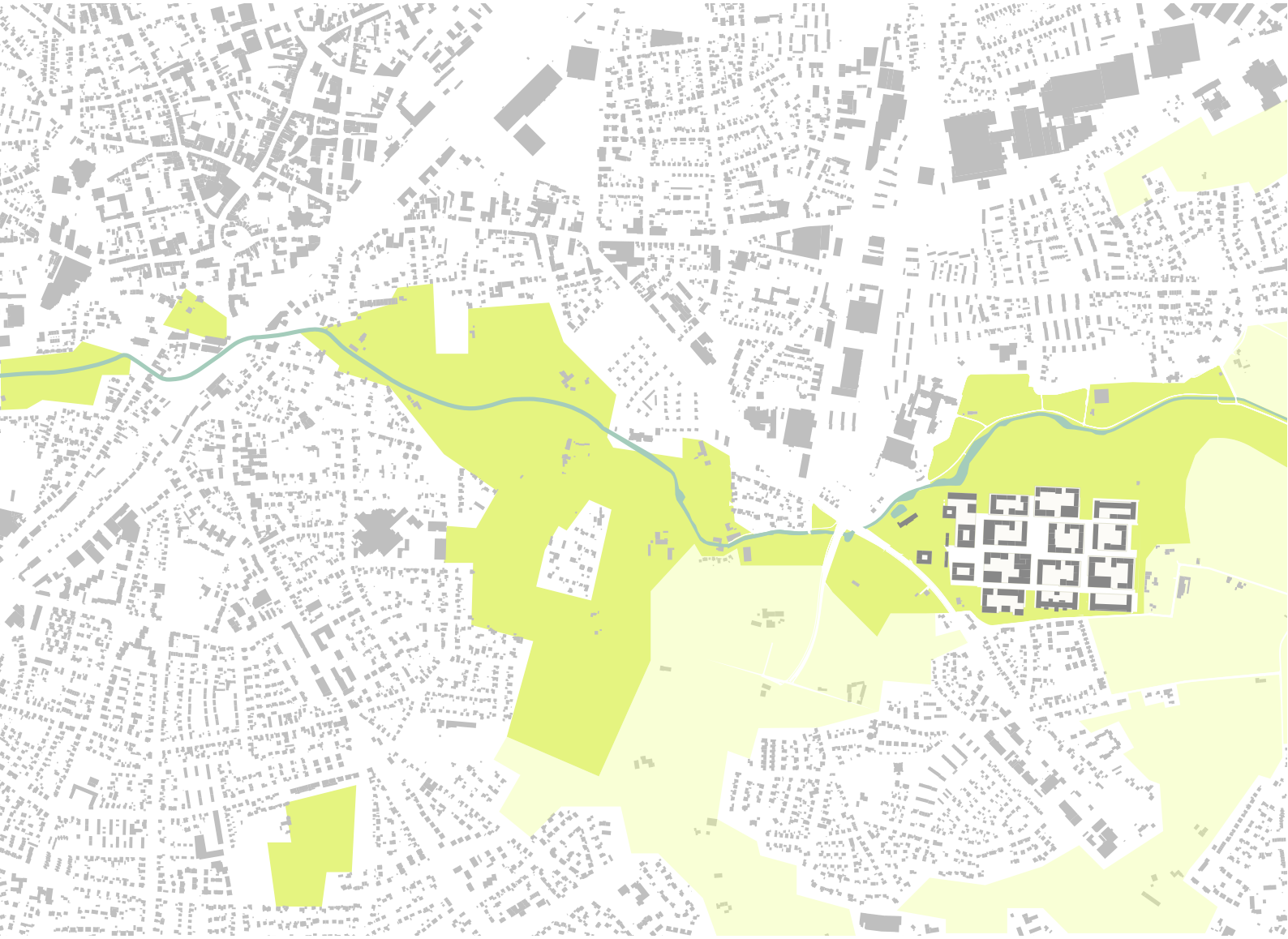
7

FREIRAUM-
KONZEPT

GESAMTSTÄDTISCHER KONTEXT
ÜBERGORDNETE GRÜNEINBINDUNG

Blaugrünes Freiraumband
Die Dalke entspringt in der Senne und mündet in die Ems. Dabei durchfließt der Bach in Ost-West-Ausrichtung das Stadtgebiet von Gütersloh. Seit Ende der 1990er Jahre wurde die Dalke in vielen Abschnitten renaturiert, wodurch wertvolle Natur- und Naherholungsräume entstanden sind. Heute bildet der Dalkegrünzug mit den angrenzenden Parkanlagen ein nahezu durchgängiges und ortsprägendes Freiraumband in der Stadt.

Die großzügigen Freiflächen des Mansergh Quartiers liegen unmittelbar an der Dalke und ergänzen das blaugrüne Freiraumband. Zusammen mit den nördlich der Dalke gelegenen Sport- und Freizeitangeboten bildet der Standort einen gesamtstädtisch bedeutsamen Naherholungsort. Neben der intensiven Nutzung der Freiräume sollen hier jedoch auch bewusst extensive Grünflächen für eine naturnahe Entwicklung des Auenraums und Überflutungsbereiche für die Dalke geschaffen werden.



Mansergh Quartier in der Dalkelandschaft

Grün- und Freiflächen

landwirtschaftliche Flächen

LEITLINIEN FREIRAUM

Das neue Mansergh Quartier profitiert von den Landschaftsqualitäten der Umgebung. An den Rändern des Quartiers werden die Kontaktstellen zu besonderen Orten qualifiziert. Die Landschaft ragt in den Parkfugen in das Quartier hinein, Campus- und Dalkepark werden Teil einer großzügigen Parklandschaft. Den östlichen Übergang bildet ein produktiver Rand. Im Süden vermittelt ein grüner Quartiersrand zwischen den Quartieren nördlich und südlich des Osthuswegs. Die zentrale Quartiersader verbindet die Plätze und urbanen Bereiche des Quartiers miteinander.

Campuspark
Der Campuspark beinhaltet die Flächen des neuen Hochschulstandortes, den Entréeplatz mit Innovationscenter und das ehemalige Casinogebäude. Mit dem Innovationscenter und dem Entréeplatz als Auftakt der Magistrale erhält das Gesamtquartier seine Adresse zur Verler Staße und bildet den Hauptzugang für Fußgänger und Radfahrer in das Quartier.
Die Campusflächen sind insbesondere durch die vielen Bestandsgebäude, den vielfältigen Baumbestand und eine einheitliche Freiraumgestaltung geprägt.

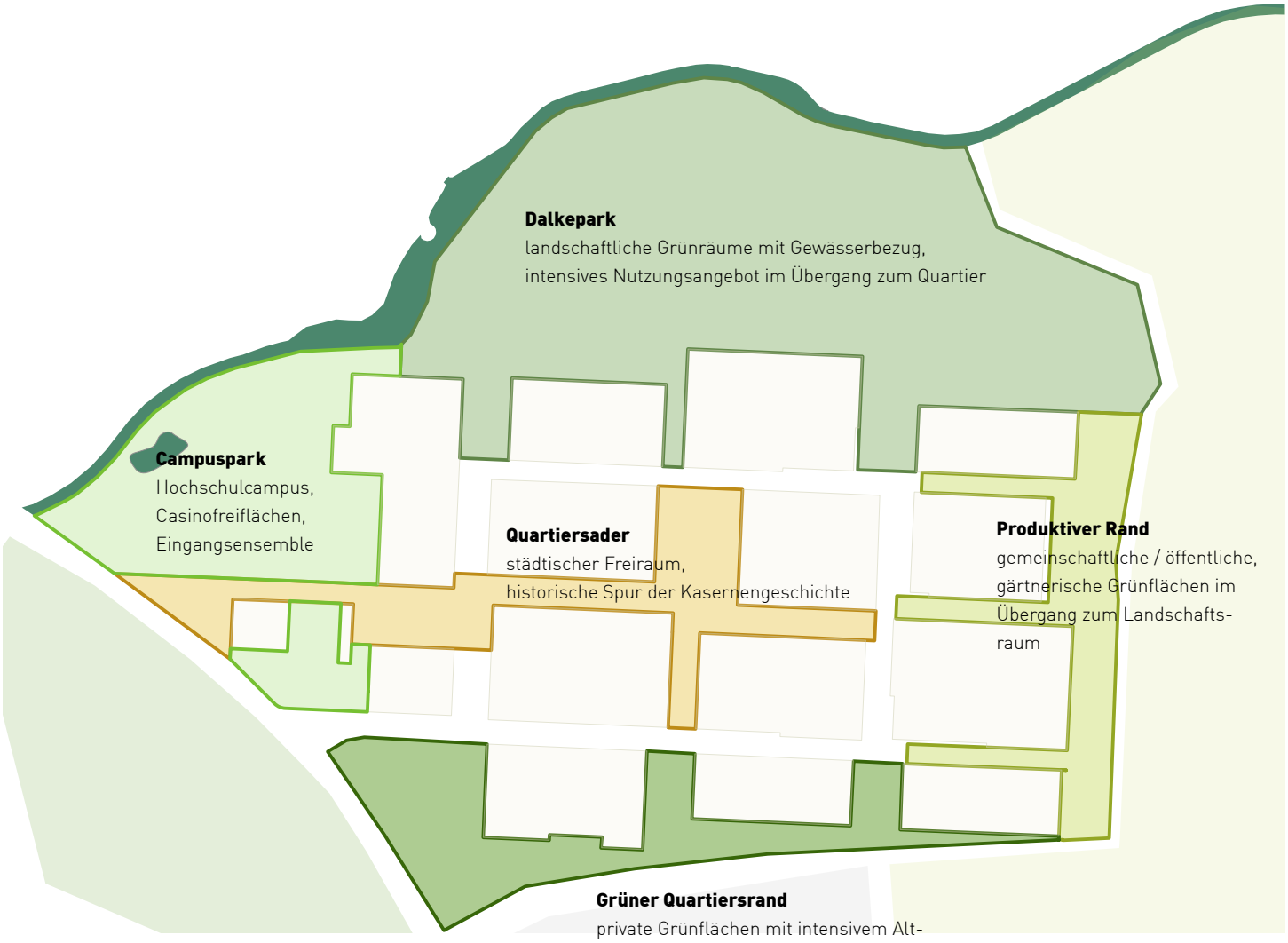
Dalkepark
Die Grünflächen südlich der Dalke dienten zu Kasernenzeiten hauptsächlich als Sport- und Stellplatzfläche. Im Rahmen der Konversion werden die versiegelten Flächen zurückgebaut. Zukünftig ist der Dalkepark geprägt durch offene Wiesenflächen mit Baumsolitären und intensiven quartiersnah gelegenen Spiel- und Sportangeboten. Über zwei neue Brückenbauwerke ist der Park gut an die angrenzenden Quartiere und den Dalkeweg angebunden und bildet damit auch gesamtstädtisch einen attraktiven Grünraum.

Produktiver Rand
Den östlichen Rand bilden Flächen für Gemeinschaftsgärten und Obstwiesen. Dieser produktive Rand bildet gemeinsam mit der Ausgleichsfläche den Übergang in den ländlichen, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsraum.

Grüner Quartiersrand
Der prägende Baumbestand entlang des Osthusweges soll größtenteils erhalten werden und mit den privaten Grünflächen ein adäquates Pendant zu den gegenüber liegenden Wohnquartier schaffen.

Quartiersader
Die Quartiersader ist ein wichtiges identitätsstiftendes Freiraumelement des Quartiers. Das achsiale Freiraumelement zeichnet die historische Spur der Kasernengeschichte nach und bündelt die wichtigsten urbanen Freiräume.

Bestandssituation - von links nach rechts: angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, ortsprägender Baumbestand, Basaltpflaster in den Straßenräumen



Freiraum Leitlinien

FREIRAUMNETZWERK

Übergeordnetes Wegesystem
Ein übergeordnetes Wegesystem verbindet angrenzende Stadt- und Landschaftsräume mit dem neuen Mansergh Quartier. Die Ost-West verlaufende Quartiersader, die Parkpromenade im Übergang zwischen Quartier und Park, sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radverbindung bilden dabei die übergeordneten Wegestrukturen.

Mansergh Platz
Der multifunktionale Mansergh Platz bietet Raum für öffentliche Veranstaltungen wie Märkte und fungiert, durch seine zentrale Lage im Quartier, als Treffpunkt für alle Anwohner und Besucher. Der Platz ist geprägt durch die Bestandsgehölze und wird zusätzlich mit einer urbanen Spielstation belebt.

Entreéplatz
Der Entreéplatz als Auftakt für das Mansergh Quartier wird durch einen befestigten Belag, die dort verortete Bushaltestelle und eine axiale Verbindung zum restlichen Quartier zu einem Verbindungsraum für Besucher und Quartier. Der Platz bietet außerdem Raum zum Ankommen und Orientieren.

Spielflächen
Das Quartier bietet vielfältige Möglichkeiten der Spielplatznutzung für alle Altersgruppen. Dabei sind die Spielflächen je nach Standort unterschiedlich ausgestaltet. Auf naturnahen Flächen werden auch die Spielflächen wenig befestigt und eher zurückhaltend ausgestaltet. An quartiersnahen Standorten sind die Spielplätze urbaner und bieten eine größere Bandbreite an Spielgeräten.

Sportflächen
Die Sportflächen bieten Platz für verschiedene Sportarten und sind räumlich dem neuen Campusgelände zugeordnet. Als Ergänzung zu den Spielflächen können sich hier auch Erwachsene sportlich betätigen.

Freiflächen sozialer Einrichtungen
Die Freiflächen der sozialen Einrichtungen von Jugendclub und Kindertagesstätte können von den jeweiligen sozialen Trägern als multifunktionale Fläche mit freien Gestaltungsmöglichkeiten genutzt werden.

Blau-grünes Band
Durch Gehölzanpflanzungen entlang des naturnahen Muldensystems bildet das Band ein raumwirksames, den Park prägendes Freiraumelement. In Teilbereichen wird das Wasser als naturnahes Spielelement erlebbar gemacht.

Bezug zur Dalke
Durch partielle Uferaufweitungen und neue Zugänge zur Dalke wird das Wasser sichtbar und erlebbar gemacht und mit dem neuen Quartier vernetzt. Die somit entstehende abwechslungsreiche, naturnah geprägte Gewässerlandschaft fügt sich gestalterisch in das übergeordnete blau-grüne Freiraumband ein.

Freiraumnetzwerk

- Wasserzugang
- Platz
- Spielfläche
- Sportfläche
- Freiflächen sozialer Einrichtungen
- gärtnerische Flächen
- Übergeordnete Wegestrukturen
- Grün-Blaues Rückgrat

TECHNISCHE FREIRAUMSTRUKTUR

Öffentliche Grün- und Freiflächen
Die Quartiersader und die Parklandschaft zwischen Quartier und Dalke stellen die wesentlichen öffentlichen Räume des Quartiers dar und bilden über das Quartier hinaus attraktive Freiräume.
Die Platzsituationen und die Quartiersader werden dabei stark von den aktiven Erdgeschossnutzungen geprägt und bilden durch robuste und barrierefreie Beläge und Einbauten ein nachhaltiges Quartierszentrum.
Die großzügigen Parkflächen bieten ein breites Spektrum an Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangeboten.

Private Gärten, Vorzonen und Gemeinschaftshöfe
Jede EG-Wohnung erhält einen barrierefreien Zugang zu privaten Freiflächen. Die halböffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Blöcke können gemeinschaftlich genutzt werden.

Campusflächen
Die Grünflächen des Campusgeländes ordnen sich als grüne Inseln zwischen den Gebäuden an und schaffen eine Einbindung des Campus in den umgebenden Naturraum. Die Campusflächen sind offen und einladend gestaltet und bilden einen weichen Übergang in das Quartier. Somit wird der Campus als Teil des Quartiers angenommen und bietet Studierenden als auch interessierten Besuchern die Möglichkeit zum Aufenthalt.

SPORT- UND SPIELFLÄCHEN

Intensiv gestaltete Spiel- und Sportflächen

Insgesamt	**15.180 qm**
Spielplätze und-fläche	**6.080 qm**
Spielplatz	2.510 qm
Kleinkindspielplatz	970 qm
Urbane Spielstation	530 qm
Naturerleben	2.070 qm
Informelle Spielwiesen	**3.860 qm**
Sportplätze und -fläche	**2.210 qm**
Trendsport	1.170 qm
Boulderwiese	1.040 qm
Freiflächen sozialer Einrichtungen	**3.030 qm**
Kitagarten	2.500 qm
Jugendclub	530 qm

Technische Freiraumstruktur

- Öffentliche Grünfläche
- Private Gärten und Vorzonen
- Gemeinschaftliche Höfe
- Öffentliche Freifläche
- Campus Grünfläche
- Campus Freifläche

Sport- und Spielflächen

STRASSEN UND WEGE

Erschließungsflächen
Der MIV und die Buslinie verlaufen zukünftig in der Ringerschließung und ermöglichen damit ein weitgehend autoarmes Quartier. Die weiteren Erschließungsflächen werden dadurch zu belebten nachbarschaftlichen Begegnungsorten. Die Differenzierung und Detaillierung der Straßen- und Wegeprofile sind anhand der folgenden Kriterien erarbeitet worden:

- Nutzung EG-Zone mit entsprechenden Vorzonen
- Baumbestand
- Rettungskonzept Feuerwehr und verkehrstechnische Vorgaben von Wegebreiten
- Festlegung von Fahrradrouten

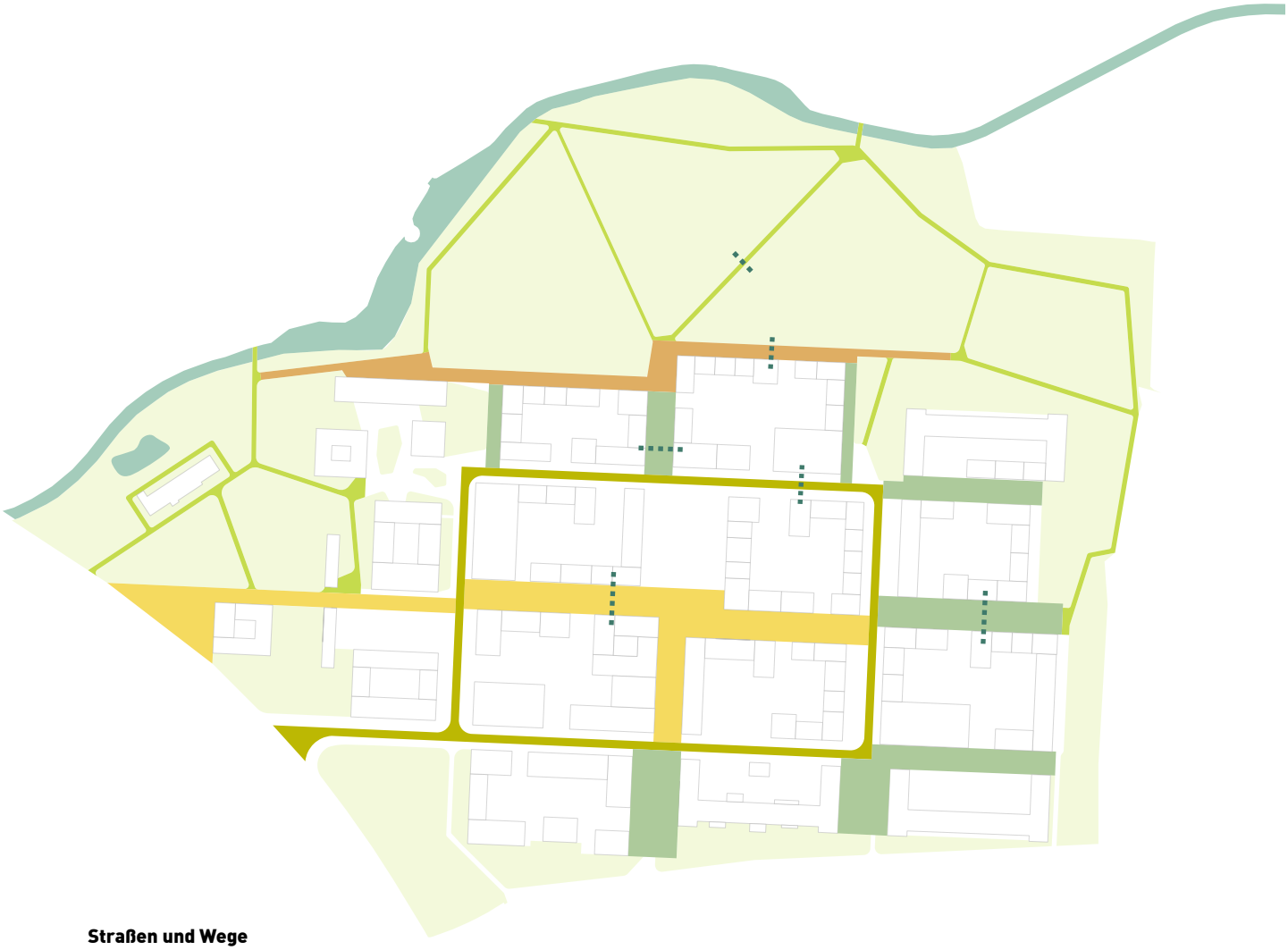
Insgesamt wurde dabei angestrebt, die Wegebreiten auf ein Minimum zu reduzieren und den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Quartiersader (Magistrale)
Entlang der Quartiersader befinden sich aktive, gewerbliche Erdgeschosszonen und die öffentlichen befestigten Flächen reichen ohne Vorzone an die Gebäude heran. Die vielschichtige Nutzungskonzentration von Fußgängern, Radfahrern, Fahrradparkern, Mobiliar für Außengastronomie und Anlieferung erfordern ein großzügiges Raumangebot von 8m Breite. In bestimmten Segmenten wird hier der Bestandsbelag (Basaltpflaster) als Bodenintarsie wiederverwendet und somit der Bezug zur Historie hergestellt.
Ein mittig gelegenes Vegetationsband, mit Aufenthaltsbereichen sowie Versickerungs- und Retentionsfunktion, betont zusätzlich die axiale Struktur und bindet die Quartiersader an die Verler Straße an.

Ringerschließung
Die 6m breite Fahrbahn der Ringerschließung verläuft auf den bestehenden Erschließungsflächen der Kasernenanlage. Auch hier soll der Belag nach Möglichkeit wiederverwendet werden. Die Straße wird begleitet durch eine beidseitige Baumreihe. Partiell werden temporäre Parkplatzflächen und Haltezonen für Anlieferung o.ä. Angeboten. Die begleitenden Gehwege betragen eine Breite von mind. 2,5m. Die Gestaltung der Vorzonen zu den Gebäuden variiert entsprechend der Erdgeschossnutzung.

Wohnwege
Die Wohnwege bilden neben der reinen Erschließung auch gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsbereiche. Die Differenzierung in grünen Anger oder zentrale Erschließung variiert dabei entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen und den Bestandsgehölzen. Die Wegebreite beträgt mind. 3,5m, die privaten Vorzonen 3m.

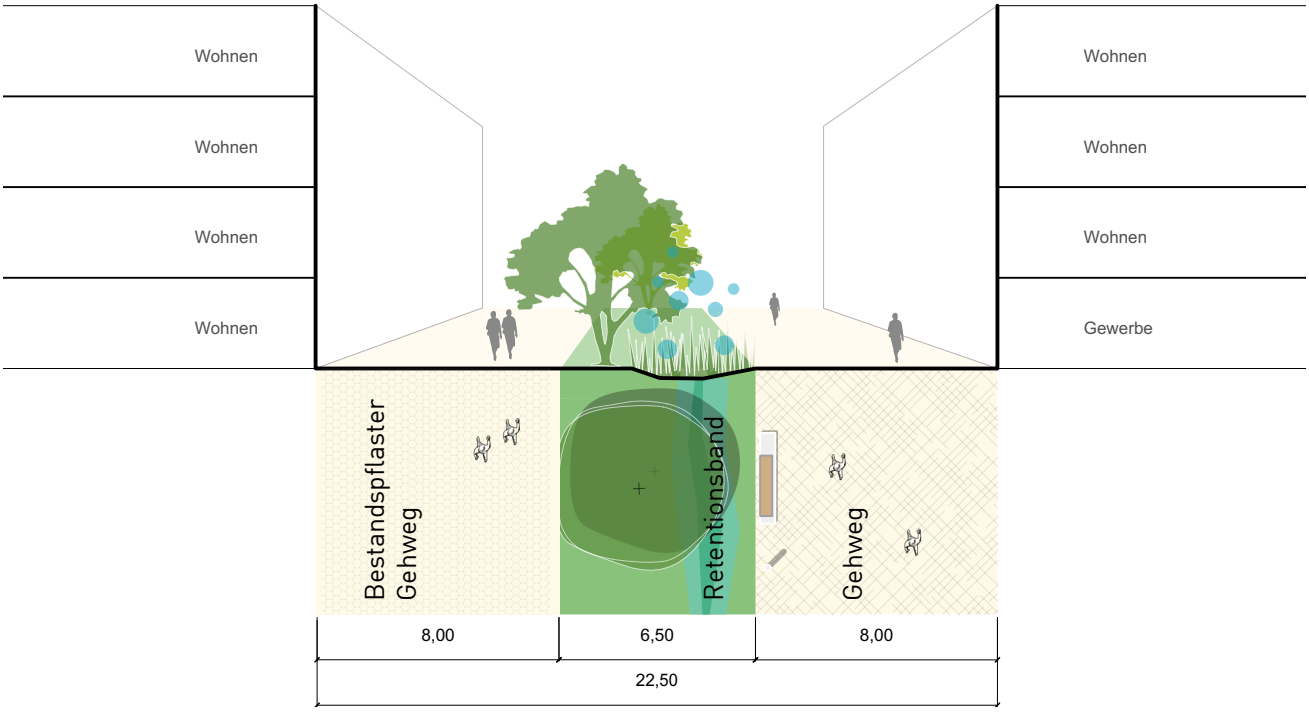
Parkwege
Die Parkpromenade (5,5m Breite) bildet den Übergang zwischen Quartier und Park. Die privaten, 5m tiefen Vorzonen zu den Gebäuden bilden dabei einen Puffer zu den Wohnnutzungen der Erdgeschosse. Die Parkwege sind hierarchisiert in 3,5m und 2,5m Breite.



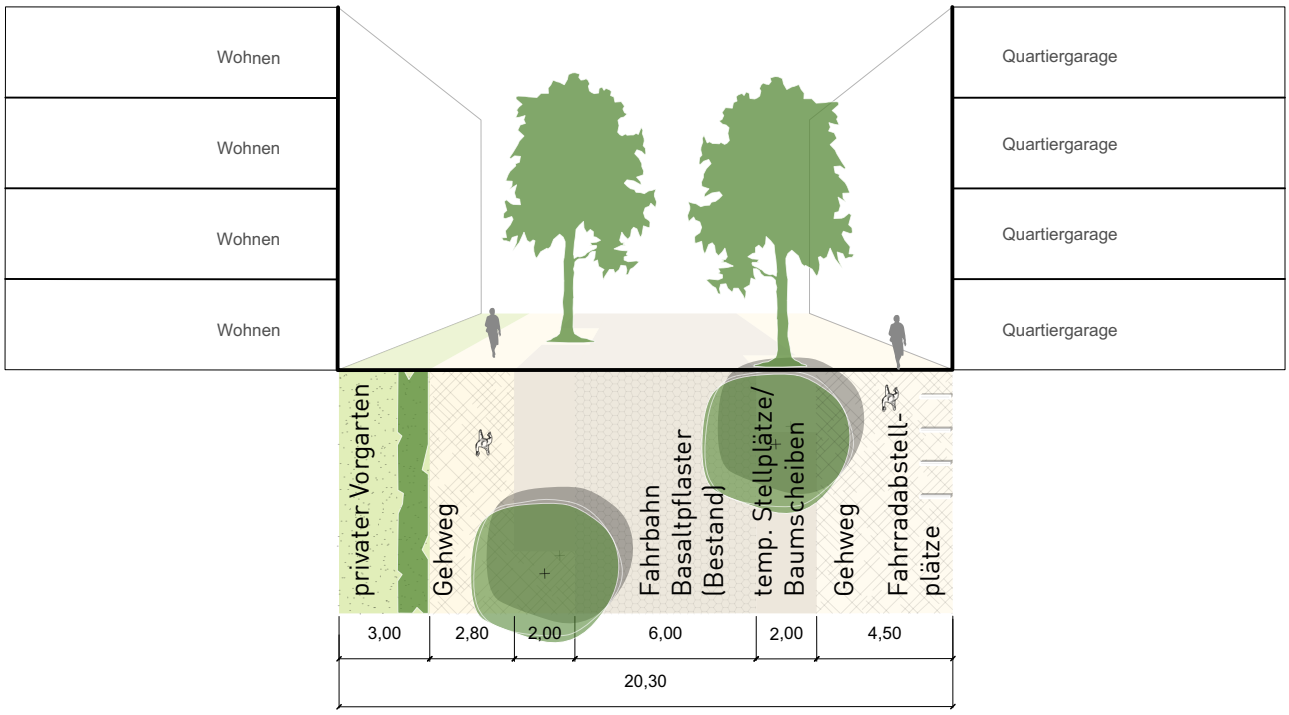
Straßen und Wege

- Quartiersader
- Ringserschließung
- Wohnweg
- Promenade
- Parkweg
- Schnittlinie

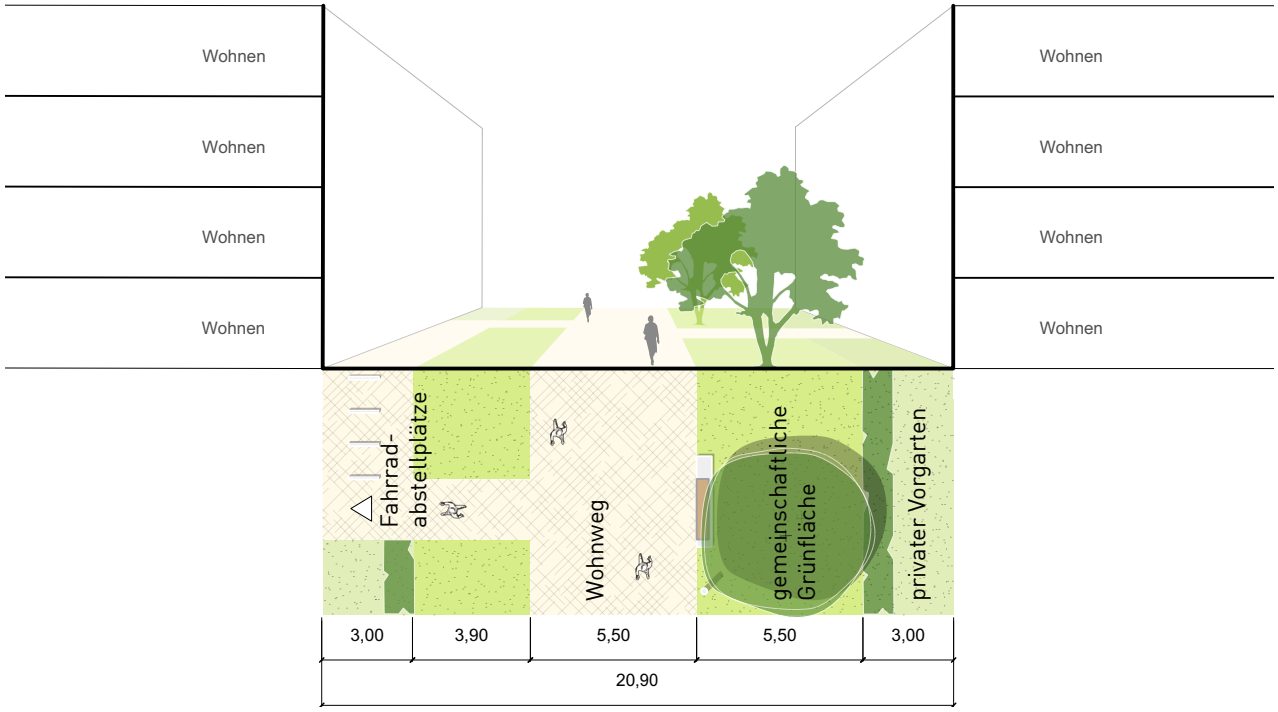
QUARTIERSADER (MAGISTRALE)



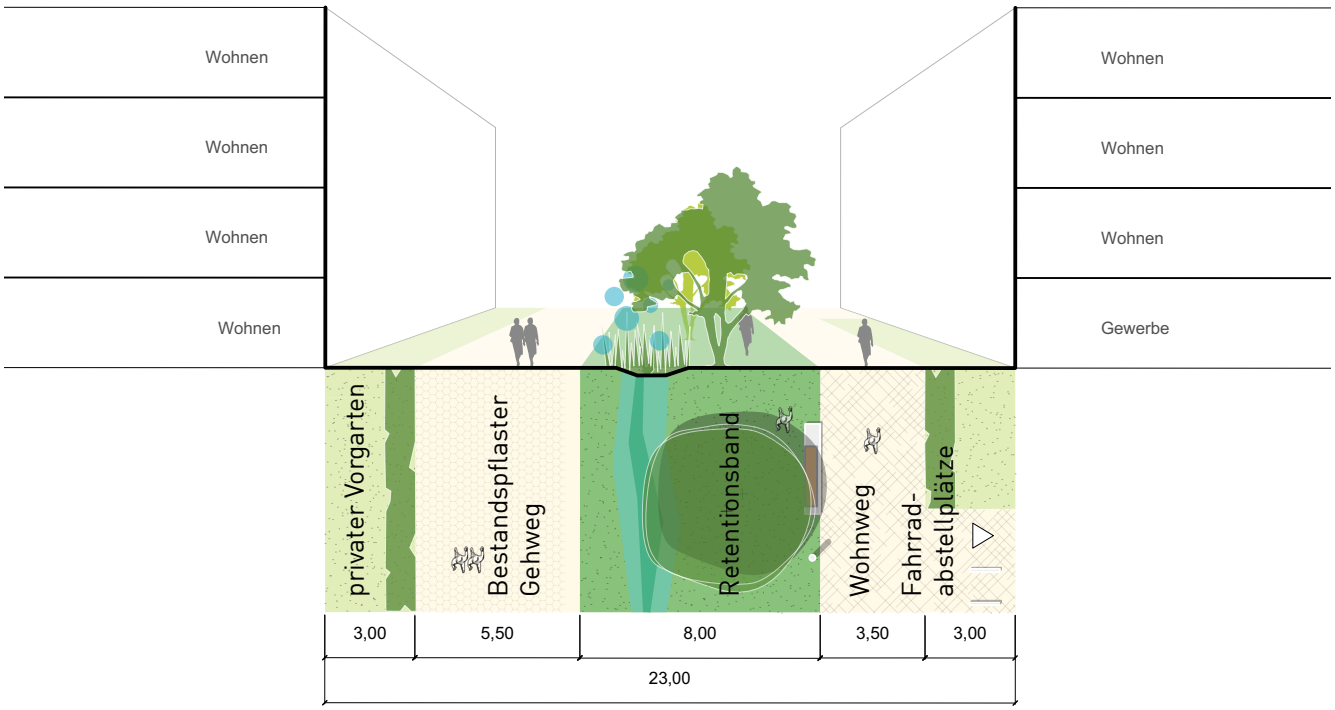
RINGERSCHLIESSUNG



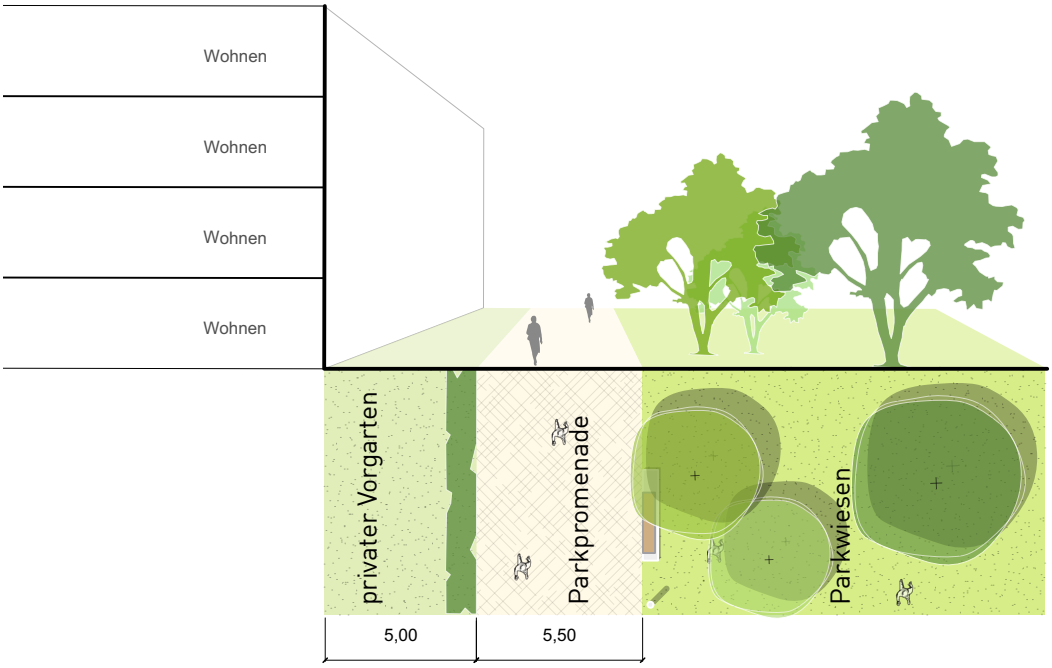
WOHNWEGE NORD



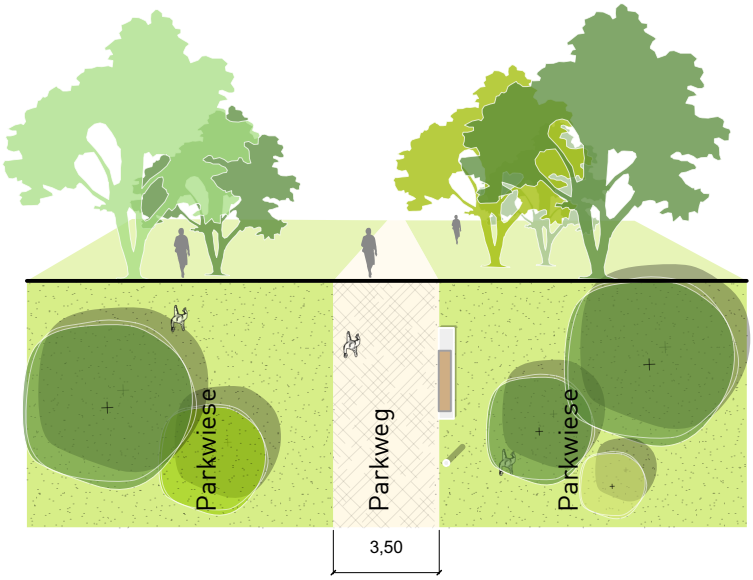
WOHNWEGE OST



PROMENADE


Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
privater Vorgarten
Parkpromenade
Parkwiesen
5,00
5,50

PARKWEG



BESTANDSGEHÖLZE

Das Kasernenareal unterteilt sich in Bereiche mit zum Teil sehr unterschiedlichen Standortbedingungen (Grundwasserstand, Versiegelung im Wurzelraum, Nähe zur Bebauung, Nähe zur Dalke). Der Bestand besteht aus einer Vielzahl unterschiedlicher Baumarten und Altersstrukturen und lässt sich typologisch in die folgenden Gehölzkonfigurationen einteilen:

- Solitärgehölze in offenen, grünen Hofstrukturen
- Gehölze entlang der Erschließungsflächen
- Solitärgehölze im Park
- Gehölzsaum entlang der Dalke

Die Konversion einer militärisch genutzten Anlage in ein neues Stadtquartier erzeugt erhebliche bauliche Maßnahmen. Deren Umsetzung erfordert unvermeidliche Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand. Ein Ziel der Planung ist es, diese Eingriffe möglichst zu minimieren und viele der ortsprägenden Gehölze zu erhalten.

Das städtebauliche Konzept des Rahmenplans orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur der Kasernenanlage und versucht dabei Bestandselemente wie ortsprägende Bodenbeläge, technische Infrastruktur und Gehölze möglichst zu erhalten.
Im weiteren Verfahren wurde der Entwurf überarbeitet und angepasst, um den Eingriff in den Gehölzbestand weiter reduzieren zu können:

1. geplante Dalkeaufweitungen werden auf einen Standort reduziert, um den Gehölzbestand entlang des Ufers zu erhalten
2. im Eingangsbereich an der Verler Straße wird die Planung auf einen Neubau reduziert und dieser in seiner Größe angepasst
3. der nördliche Quartiersrand wird in Varianten untersucht. Die Vorzugsvariante sieht ein Zurückziehen der Bebauungskante vor, zu Gunsten des Erhalts raumbildender Großgehölze
4. Änderung der Bebauungsstruktur entlang der östlichen Erschließungsflanke des Rings

Eine exakte Angabe über Stückzahlen der zu fällenden Bäume unterliegt im aktuellen Stadium noch vielen Unwägbarkeiten. Für die Ermittlung der zu fällenden Bäume wurde sich auf die DIN 18920 bezogen (zu schützender Wurzelbereich = Kronentraufe + 1,5m). Auf Grundlage der Unregelmäßigkeit der Kronendurchmesser sind zum jetzigen Planungsstand nur Annahmen möglich, die es in weiteren detaillierteren Planungsphasen zu überprüfen gilt.

Baumbestand
Baumbestand Gesamt 1555

Fällung und Erhalt
Baumbestand Planung 1061
Baumfällungen 494

AUSGLEICH UND ZAHLEN
BESTANDSBÄUME UND NEUPFLANZUNG

Ergänzend zu den Bestandsgehölzen werden 279 Gehölze im Quartier neugepflanzt. Hierbei werden nach Möglichkeit heimische, vor allem aber klimaresistente Baumarten und -sorten verwendet und auf gute und nachhaltige Standortbedingungen geachtet. Abgängige Bestandsgehölze werden in der Zukunft ebenfalls durch robuste, neue Gehölze ersetzt. Die östlich angrenzende Ausgleichsfläche wird als Aufforstungsfläche genutzt und kann mit bis zu 10.000 Bäumen in Forstqualität bepflanzt werden.

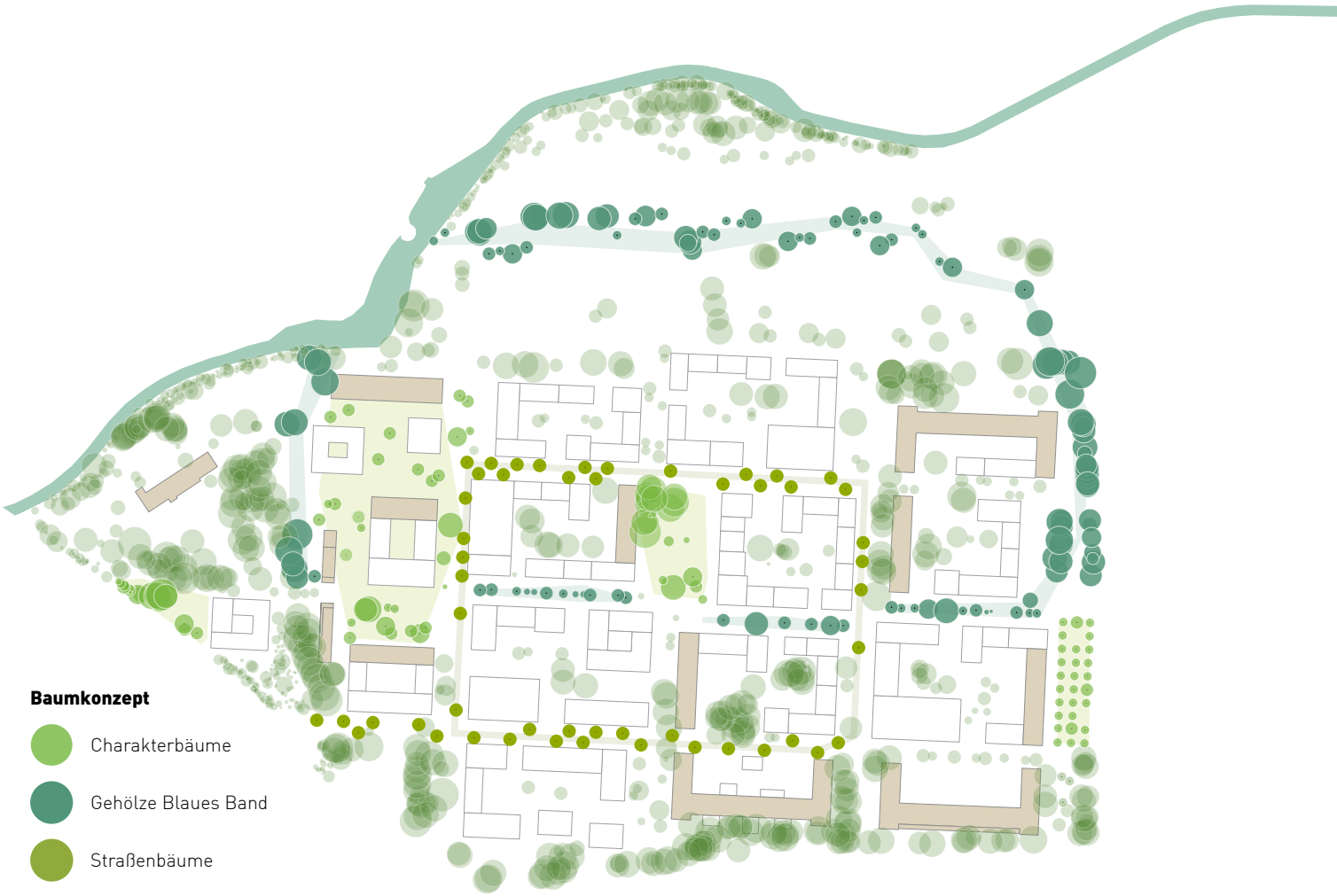
BAUMKONZEPT
NEUPFLANZUNG UND ERHALT

Bäume Plätze
Der zukünftige Baumbestand auf den Quartiersplätzen wird aus stadtklimafesten Baumarten mit freiraumprägender Wirkung bestehen.

Bäume Muldenband
Die Bäume innerhalb des Muldenbandes müssen temporär überflutungstolerant sein. Durch die Versickerung ist eine Trockenheitsresilienz nicht in dem Maße wie z.B. bei Straßenbäumen notwendig. Für diese besonderen Standortansprüche kommen einige auch stadtklimaverträgliche Baumarten in Frage.

Bäume Straßenraum
Die Standortbedingungen im Straßenraum sind für Bäume grundlegend schwierig. Durch den Einsatz von stadtklimafesten und gegenüber Umwelteinflüssen weitgehend resilienten Baumarten ist dennoch eine nachhaltige und wirkungsvolle Begrünung möglich.

Ausgleichsfläche
Baumfällung
ca. 6,5 ha
Erhalt und Neupflanzung
Baumerhalt 1061
Neupflanzung 279


Baumkonzept
Charakterbäume
Gehölze Blaues Band
Straßenbäume

8

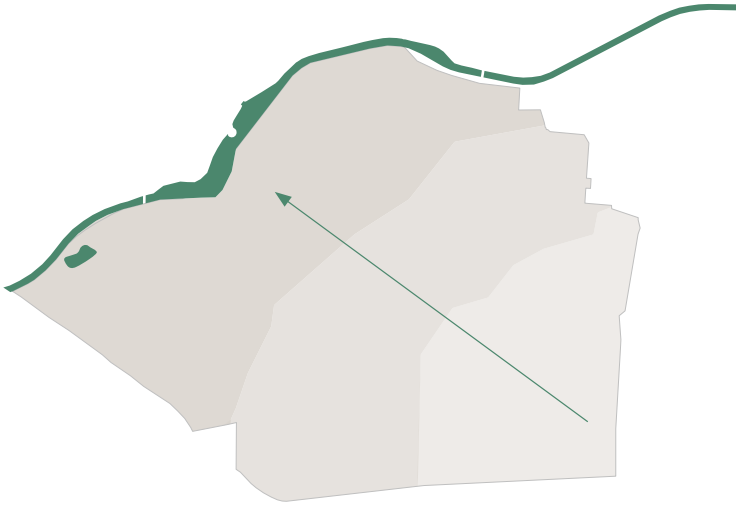
NACHHALTIGKEIT UMWELT

LEITLINIEN REGENWASSERMANAGEMENT

Ziel ist es entsprechend den ortsspezifischen Begebenheiten, wie Gefällesituation und Grundwasserständen, Lösungen für den Umgang mit dem Regenwasser zu finden, um ein nahezu abflussloses Siedlungsgebiet zu entwickeln. Im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfs werden grundlegende Leitlinien aufgezeigt, die auf dem Prinzip der Schwammstadt basieren. Diese Leitlinien müssen durch weitere Fachplanungen während der nächsten Planungsschritte vertieft, berechnet und überprüft werden.

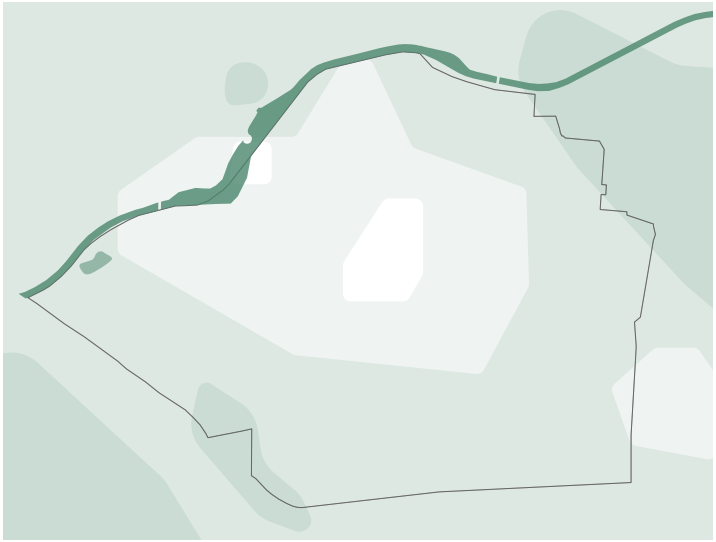
Kaskade der Maßnahmen:

- Verdunstung und Retention auf Gründächern
- dezentrale Versickerung vor Ort in den Höfen und den öffentlichen Grünflächen über Muldensysteme
- Überlauf der Muldensysteme in oberflächige offene Rinnen und Weiterleitung des Wassers in Richtung der Grabensysteme
- Versickerung, Verdunstung und Retention in den Gräben und ggf. Einleitung in die Dalke
- optionale Notvariante: Anschluss über Notüberläufe an das bestehende RW Netz und die Pumpenanlage



Höhengefälle

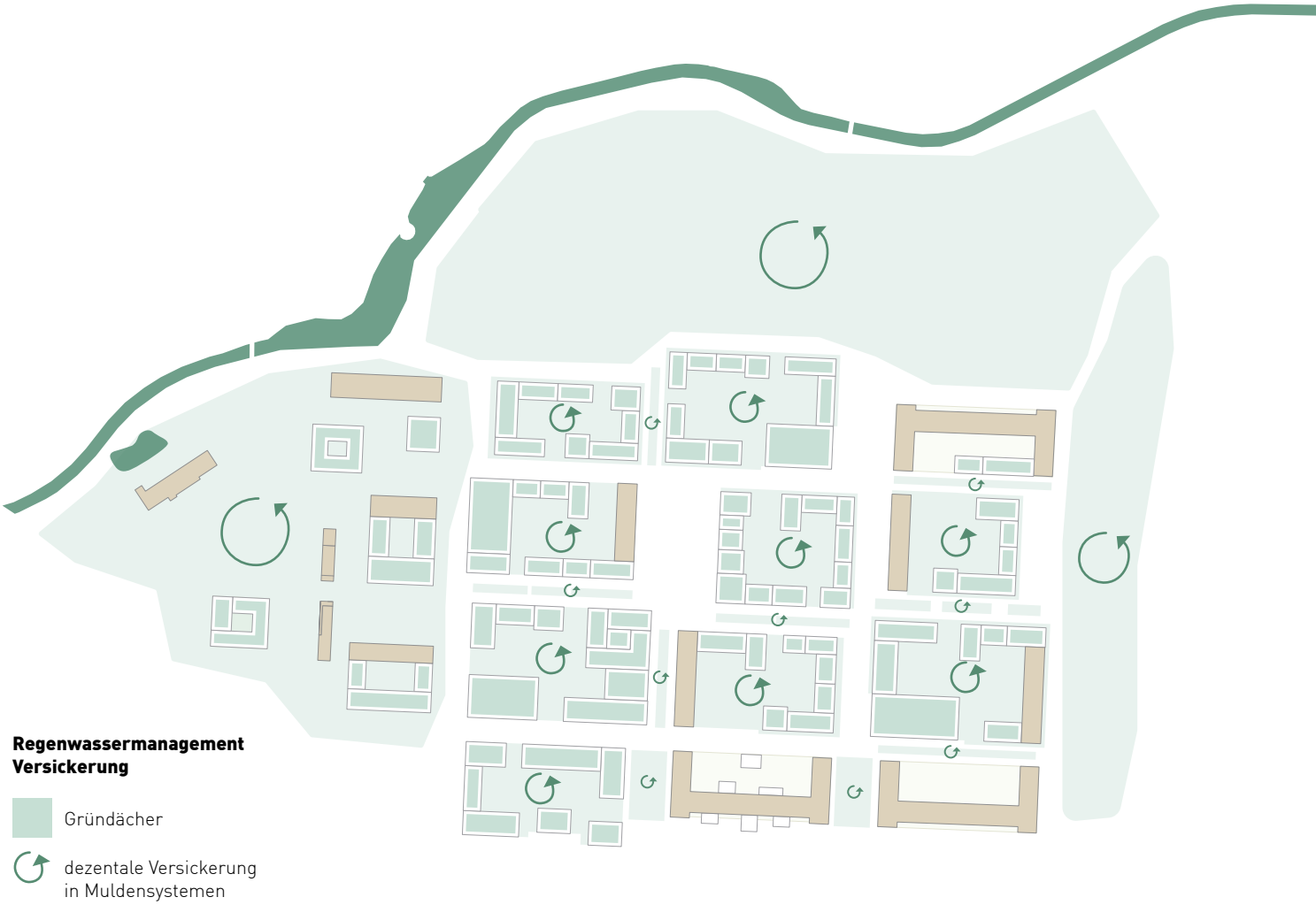
Quelle der Daten: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW



Grundwasserflurabstand (10/2002)
Angaben in m (unter Flur)

- 2-3,5
- 1,5-2
- 0,75-1,5
- 0,4-0,75

Quelle der Daten: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW


Regenwassermanagement
Versickerung
Gründächer
dezentale Versickerung
in Muldensystemen

Regenwassermanagement
Vernetzung
offene Rinnen
Grabensystem
Bestandsnetz

LEITLINIEN UMWELTKONZEPT

Durch die Konversion der Kasernenanlage wird das bisher introvertierte Areal geöffnet und bietet mit vielfältigen Sport-, Spiel- und Grünflächen ein attraktives Erholungsangebot für die Bevölkerung Güterslohs. Somit kann durch die Nachnutzung die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderer Stelle vermieden werden. Durch einen geringen Versiegelungsgrad, ein vielschichtiges Regenwassermanagement, ressourcenschonende Stoffkreisläufe, klimarobuste Bepflanzung wird ein innovatives und grünes Stadtquartier geschaffen, dass den gewachsenen ökologischen und klimatischen Ansprüchen unserer Zeit Rechnung trägt.

Entsprechend § 2 Absatz 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Dafür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen müssen die folgenden Angaben im UB enthalten sein:

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung soweit dies abgeschätzt werden kann
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das Mansergh Quartier sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Der Betrachtungsraum besteht aus sehr heterogen geprägten Teilbereichen, wie zum Beispiel den Hofstrukturen mit Rasenflächen und altem Baumbestand, offenen, z.T. feuchten Wiesenflächen im nördlichen Bereich, Gehölzränder im Süden und Westen und die Uferzonen der Dalke. Auf diesen Flächen werden unterschiedliche Kriterien und Eigenschaften wie Baumbestand, Versiegelungsgrad, Flora und Fauna eine unterschiedliche Gewichtung bei der Bestandsaufnahme und Bewertung mit sich bringen.

ENERGIEKONZEPT

Das Mansergh Quartier soll ein Stadtviertel mit innovativem Charakter darstellen. Ein Anspruch liegt darin, das Quartier möglichst klimaneutral zu entwickeln. Um dieses zu unterstreichen, soll unter anderem dem zukunftsweisenden Umgang mit Energie ein besonderes Augenmerk gelten. Für die zukünftigen Hochbaumaßnahmen ist daher für Gebäude die städtische Energieleitlinie, die 2018 beschlossen wurde, als Maßstab anzusetzen. Diese sieht für den Neubau den Passivhausstandard und für Sanierungen den EnerPhit-Standard vor. Zusätzlich soll anhand eines parallel zur Entwurfsphase zu entwickelnden Energiekonzepts das Quartier analog zu einem microgrid betrachtet werden: Zum einen mithilfe einer Bilanzierung der Lasten und Verbräuche aus den verschiedenen Nutzungen (Wohnen, öffentliche u. soziale Einrichtungen, Gewerbe) und der Infrastruktur, aber auch der potentiellen Energieerzeugungen im Quartier. Hinzu kommt eine Untersuchung der regelbaren Verbräuche, wie bspw. der Wärmeerzeugung mit Wärmepumpen, der Ladeinfrastruktur sowie dem Speichern von Energie, sofern noch Überschüsse zu erwarten sind. Weitergehend sollen mithilfe des Konzeptes mögliche Betreibermodelle für die ermittelten Vorzugsvarianten skizziert werden.

SMART CITY

In der Entwicklung des Mansergh Quartiers soll ein attraktiver Städtebau mit zukunftsweisenden, innovativen technischen Lösungen verknüpft werden, die dem Themenkomplex „Smart City" zuzuordnen sind. Dabei sollen die Potenziale einer intelligenten, smarten Vernetzung von Gebäuden, Mobilitäts-, Energie- und Ver-/Entsorgungsinfrastrukturen ebenso wie die digitale Verbindung der Quartiersbewohner und Unternehmer untersucht werden.
In Gütersloh wurde 2017 ein die Politik, Stadtgesellschaft und Verwaltung einbeziehender Prozess zum digitalen Wandel, der „Digitale Aufbruch Gütersloh", eingeleitet. Die Stadt Gütersloh hat sich außerdem 2020 erfolgreich im Förderaufruf des Bundes „Smart Cities made in Germany" um die Programmbausteine „Strategiephase" und „Umsetzungsphase" beworben. Darauf aufbauend wurden Handlungsfelder und Maßnahmen konzipiert, die in Teilen auch das Mansergh Quartier in den Blick nehmen oder hier Anwendung finden könnten.
In der weiteren Bearbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung sollen Projekte und Bausteine der Smart City konzeptionell einbezogen und ihre Umsetzung vorbereitet werden.

9

FLÄCHEN & KENNWERTE

EIGENTUMSGRENZEN

Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Gütersloh ging das Gelände der nun ehemaligen Mansergh Kaserne in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über.
Im Zuge der Entwicklung des Gebietes werden die neu definierten Bereiche des öffentlichen Raumes von der Stadt gekauft.
Neben den Bauflächen für private Träger wird ein Teilbereich zukünftig von der Fachhochschule Bielefeld genutzt und daher als separates Grundstück ausgewiesen.

Ehemalige BImA-Flächen

	in qm	in %
Bruttobauland	323.300	100
Stadt Gütersloh	164.400	51
Fachhochschule	15.400	4
Private Flächen	143.500	45

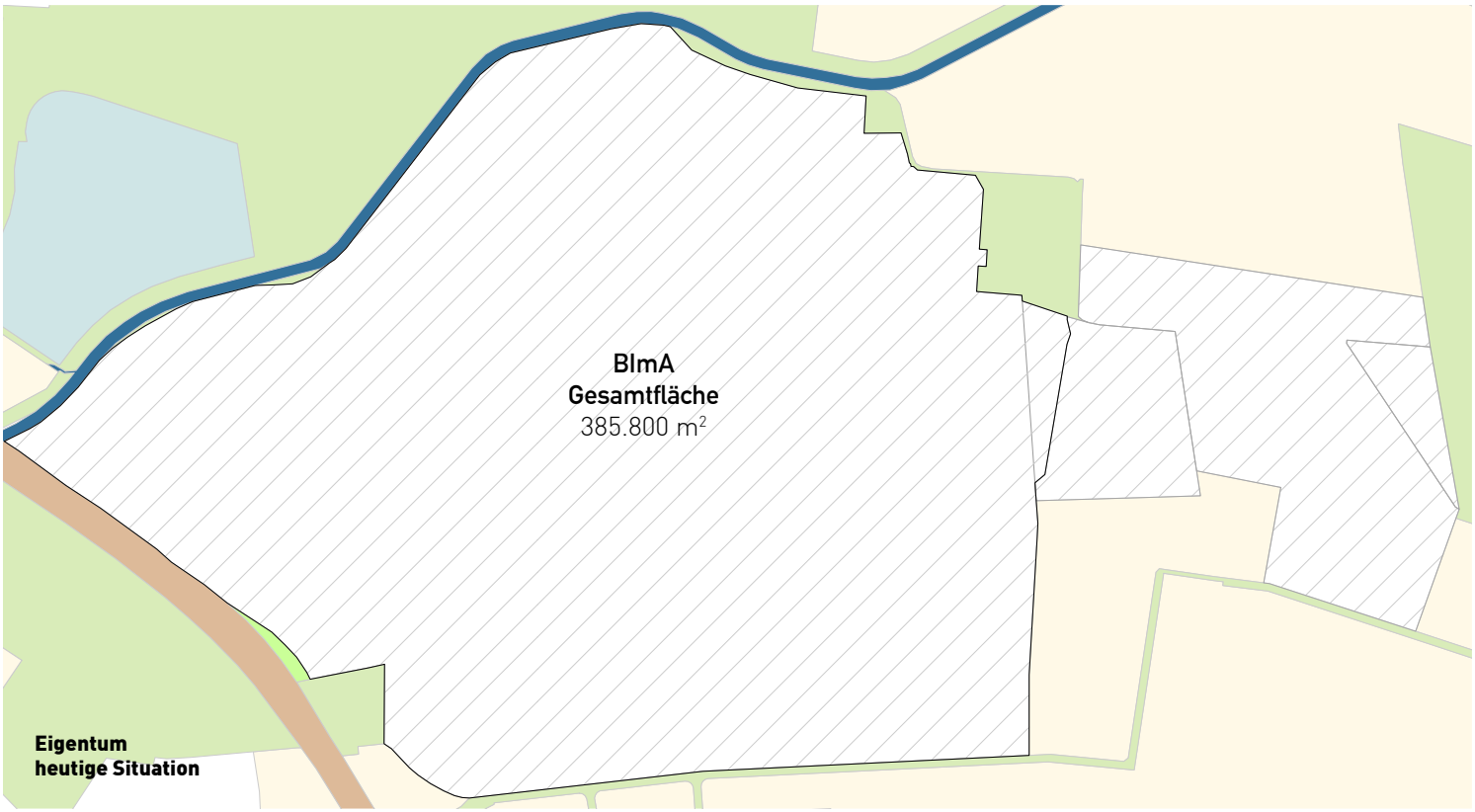
1. Stadt Gütersloh Ausgleichsfläche	62.500	–

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.

Flächen sonstiger Eigentümer

	in qm	in %
2. Stadt Gütersloh	10.100	–
3. Stadt Gütersloh (ehemalig Kreis Gütersloh)	600	–

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.



BImA
Stadt Gütersloh
Die Anlieger
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW)
Privat
Kreis Gütersloh
Stadtwerke Gütersloh GmbH
Fachhochschule Bielefeld

FLÄCHENBILANZ

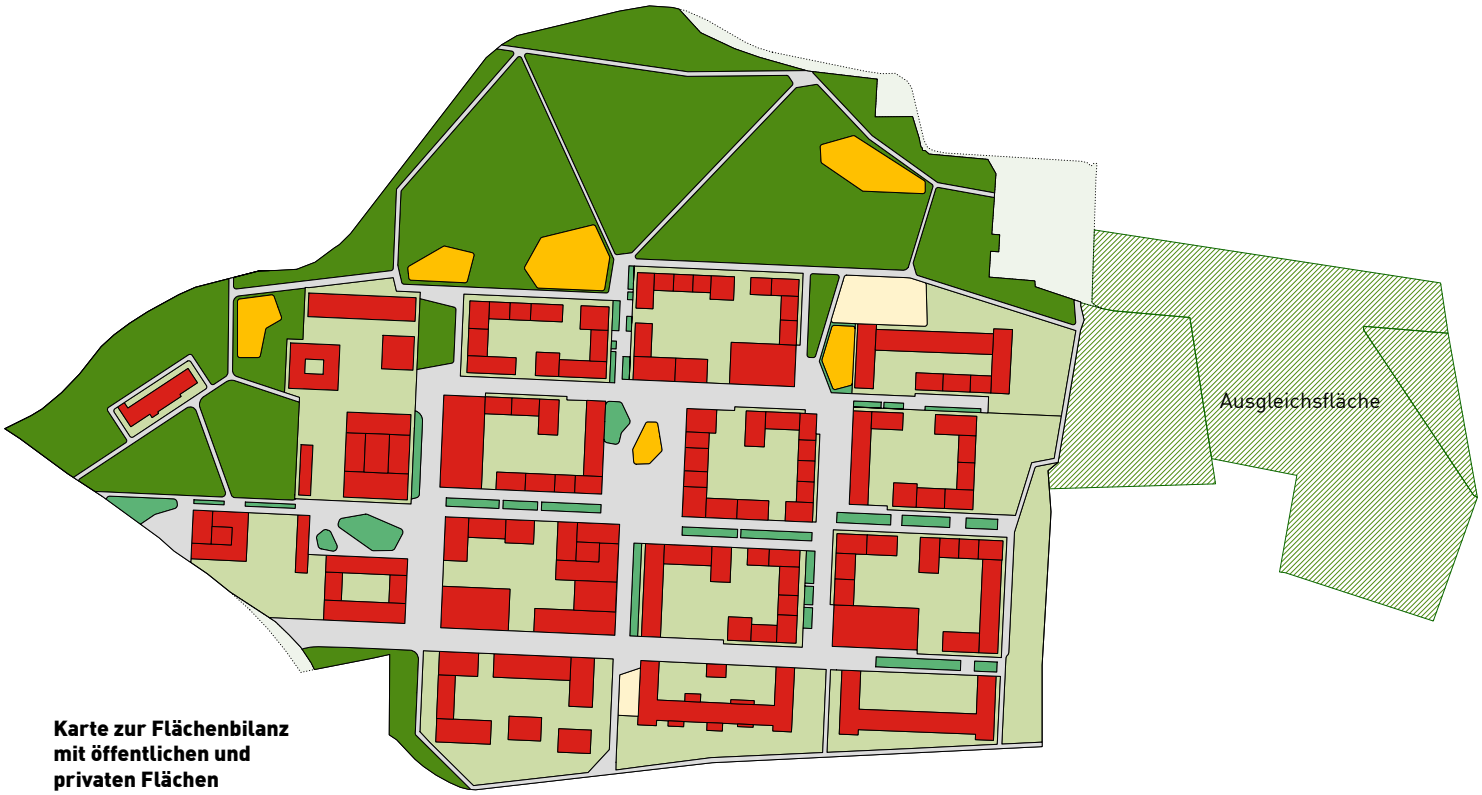
	in qm	in %
Bruttobauland	323.300	100
Öffentliche Flächen	164.400	51
Öffentliche Grünfläche Park	94.000	29
Öffentliche Grünfläche Quartier	7.400	2
Öffentliche Verkehrsfläche	54.700	17
Öffentliche Spielfläche	8.300	3
Nettobauland	158.900	49
Private Grünfläche	91.400	28
Überbaute Grundfläche	64.500	20
Private Spielfläche*	3.000	1

Ausgleichsfläche	62.500	–

* Spielflächen sozialer Einrichtungen (Kita, Jugendclub)
Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.

AUSGLEICHSFLÄCHE

Die 62.500 m² große Ausgleichsfläche wird als potenzielle Aufforstungsfläche betrachtet. Obwohl die Grundkonzeption des Quartiers darauf ausgelegt ist so viele Bäume wie möglich zu erhalten ist es im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen unumgänglich einen Teil des Baumbestandes zu entfernen. Um das Ziel zu erreichen, dass pro gefälltem Baum zwei neue gepflanzt werden, soll dafür die Ausgleichsfläche benutzt werden. So könnten 9.000 - 12.600 Bäume (Forstware) gepflanzt werden.



Karte zur Flächenbilanz mit öffentlichen und privaten Flächen

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Grundstücks-fläche	Überbaute Grundfläche	GF Bestandserhalt	GF Neubau excl. Quartiersgaragen	GF Gesamt excl. Quartiersgaragen	GF Quartiersgaragen nur oberirdische Flächen	GF Gesamt incl. Quartiersgaragen	GRZ	GFZ	WE **
	Werte für GRZ/GFZ	Werte für GRZ					Werte für GFZ			
N1	15.400	6.900	3.800	11.300	15.100	0	15.100	0,4	1,0	0
N2	7.250	3.300	0	12.350	12.350	0	12.350	0,5	1,7	120
N3	11.300	5.200	0	14.300	14.300	6.300	20.600	0,5	1,8	120
N4	14.000	3.600	5.200	2.050	7.250	0	7.250	0,3	0,5	60
N5	9.000	5.200	2.350	8.200	10.550	8.600	19.150	0,6	2,1	60
N6	8.700	4.300	0	18.800	18.800	0	18.800	0,5	2,2	160
N7	11.200	3.300	2.950	8.650	11.600	0	11.600	0,3	1,0	80
S1	9.800	4.300	2.700	12.400	15.100	0	15.100	0,4	1,5	0
S2	11.500	7.100	0	22.850	22.850	6.500	29.350	0,6	2,6	130
S3	9.250	4.000	3.000	11.000	14.000	0	14.000	0,4	1,5	80
S4*	17.600	6.000	3.000	10.600	13.600	8.200	21.800	0,3	1,2	110
S5	13.100	4.400	0	15.900	15.900	0	15.900	0,3	1,2	80
S6	11.400	3.200	5.000	400	5.400	0	5.400	0,3	0,5	0
S7	7.600	2.800	5.250	0	5.250	0	5.250	0,4	0,7	0
P1	1.800	900	1.550	0	1.550	0	1.550	0,5	0,9	0
	158.900	64.500	34.800	148.800	183.600	29.600	213.200	0,4	1,3	1000

* Die gemeinschaftliche Obstwiese am Ostrand wird in dieser Flächenaufstellung dem Baufeld S4 zugeschlagen.

** WE = Standard**w**ohn**e**inheit von 100m² Geschossfläche (entspricht umgerechnet etwa 75 m² WF)

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.

Übersicht
Baufeldnummerierung

BAUPHASEN

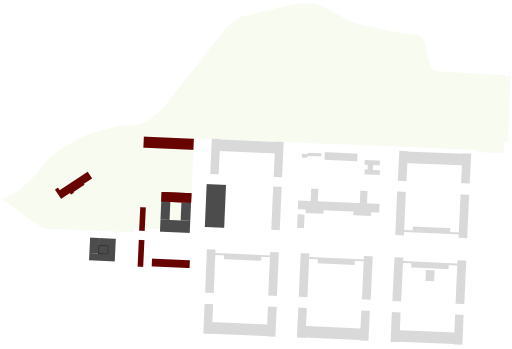
Phase 1
Die erste Entwicklungsstufe gilt als Initialphase. Durch den relativ kurzfristigen Flächenbedarf der Fachhochschule Bielefeld wird der Campus am Entreé-Bereich zum Impulsgeber für die Entwicklung des Quartiers. Auch die frühe Realisierung des Innovationszentrums rückt das neue Entwicklungsgebiet in das Bewusstsein der Gütersloher Bevölkerung, schon bevor die ersten Wohnbauten entstehen. Nicht zuletzt hat auch das frühzeitige Öffnen des Dalkeraumes, der bisher als eingezäuntes Kasernenareal unerreichbar war, einen hohen Symbolcharakter. Den neu angelegten Park können ab jetzt alle Gütersloher zur Erholung nutzen. Neuer Treffpunkt wird das ehemalige Offizierskasino, ein Ort für Gastronomie und Veranstaltungen und damit ein neues Ziel auf dem Radweg durch den Dalkelandschaftsraum. Durch die Errichtung des Erschließungsrings (zunächst nur als Baustraße) sind alle zukünftigen Baufelder erschlossen. Die neue Buslinie kann somit frühzeitig das Quartier an die restliche Stadt anbinden. Der konkrete Zeitpunkt für den Rückbau nicht zu erhaltener Bestandsbauten muss im Prozess noch näher definiert werden, hier ist der späteste Moment dargestellt.

Phase 2
Die Schaffung des Quartierszentrums und der bereits nutzbare Erschließungsring sind sehr wichtig für eine anschließende flexible Entwicklung des restlichen Quartiers. Die frühe Umsetzung des Quartiersplatzes und die Gestaltung der ehemaligen Magistrale schaffen zudem bereits eine hohe Aufenthaltsqualität und einen identitätsstiftenden Charakter für das neue Quartier. Zusätzlich wird die Kita schon in dieser Phase realisiert als Teil des Mehrgenerationenhauses in der ehemaligen Kings School, welches als Gemeinschaftsprojekt einen wichtigen Beitrag zum Aufbau der Quartiersgemeinschaft leisten kann. Auch die Umnutzung (oder Zwischennutzung) der ersten Panzerhalle kann in dieser Phase erfolgen.

Phase 3
Die Entwicklung der weiteren Baufelder kann von nun an nach dem benötigten Flächenbedarf für Wohnen, Arbeiten und Stellflächen flexibel gehandhabt werden, da alle Baufelder über den Erschließungsring bereits erreichbar sind. Es wird jedoch empfohlen zunächst die nördlichen Baufelder zum Park, sowie die Baufelder am südlichen Osthusweg zu realisieren, um möglichst schnell die Ränder zu öffnen und eine Durchwegung zu ermöglichen. Durch die Fertigstellung in seiner letzten Bauphase wird das Quartier ein städtebauliches und funktionales Gesamtkonstrukt unter Einbeziehung von alten und der Schafffung von neuen Qualitäten.
Die beiden Bauten am FH-Campus sind als optionale Gebäude zu betrachten, die bei erweitertem Raumbedarf errichtet werden könnten. Diese könnten, wenn nötig, bereits auch zu einem früheren Zeitpunkt realisiert werden.

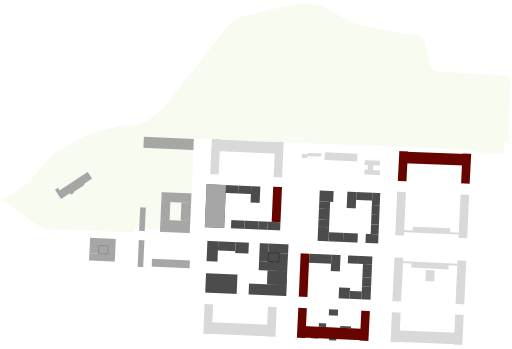
2024

BEBAUUNG



Entree & Campus

2 Jahre I 0 WE I 19.500qm Nicht-Wohnutzung
Ø 0 WE im Jahr



Zentrum & Kita

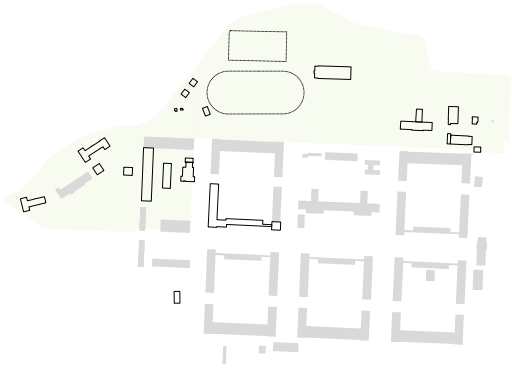
4 Jahre I 500 WE I 24.600qm Nicht-Wohnutzung
Ø 125 WE im Jahr

2034

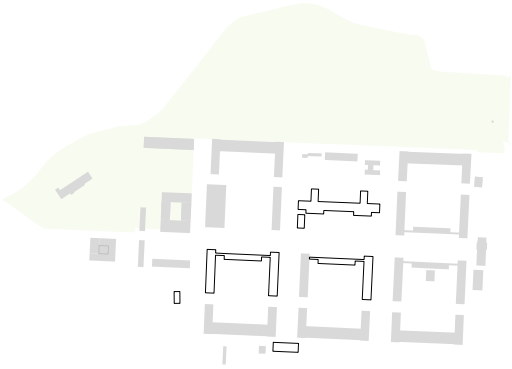
Ränder & Raumgefüge

4 Jahre I 510 WE I 38.400qm Nicht-Wohnutzung
Ø 130 WE im Jahr

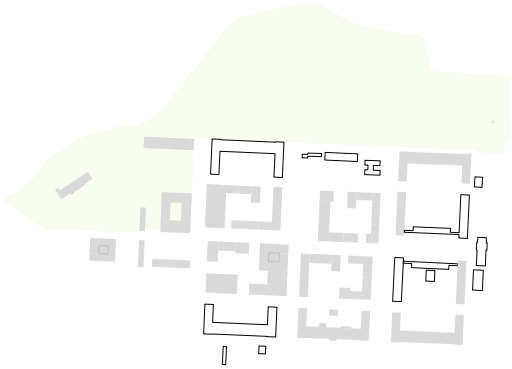
RÜCKBAU



Aktivierung & Entsiegelung

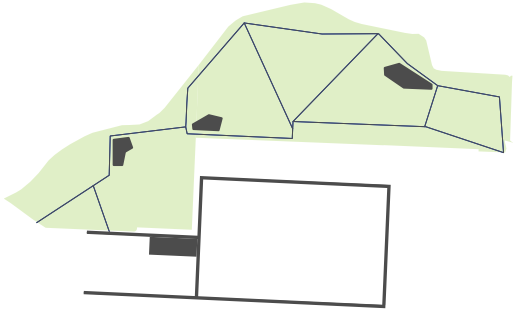


Magistrale & Vernetzung

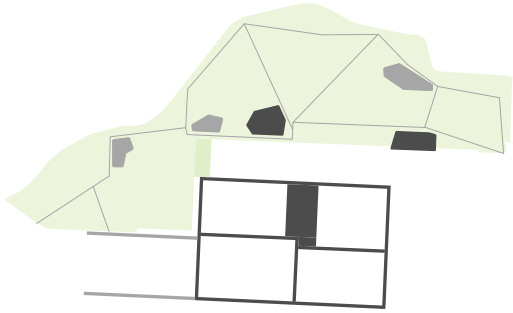


Öffnung & Interaktion

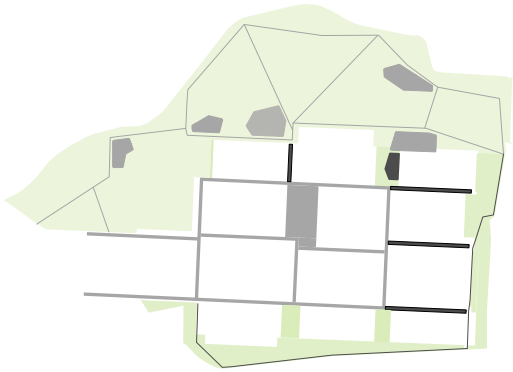
FREIRAUM + ERSCHLIESSUNG



Erschließungsring & Park



Mansergh Platz & Spielflächen



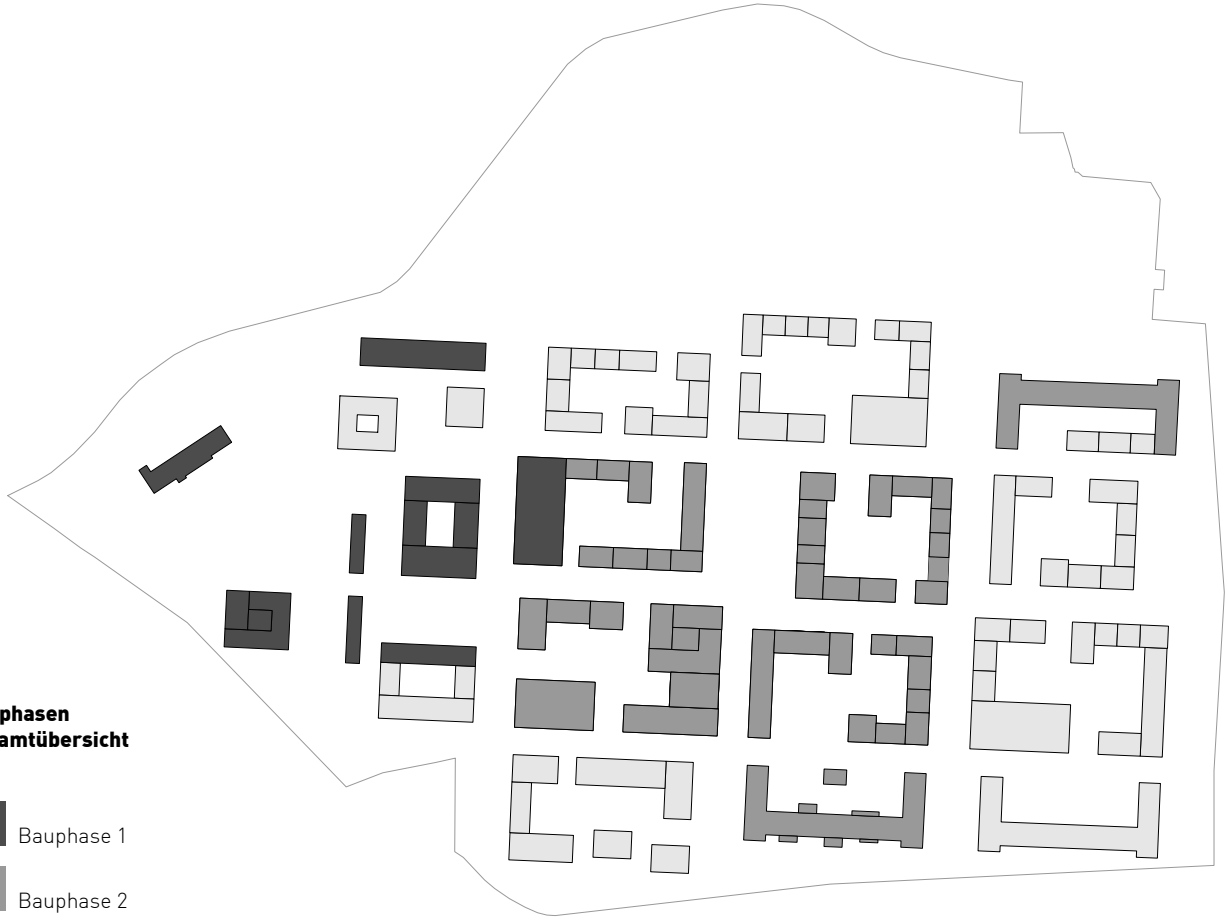
Parktaschen & Grüner Saum

BEBAUUNGSPLÄNE

Zur Vorbereitung der baulichen Quartiersentwicklung ist der Entwurf des Rahmenplans in die Bauleitplanung zu überführen. In Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren werden aus den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen und Konzepten planungs- und baurechtliche Vorgaben für die Realisierung von Bauabschnitten und Einzelvorhaben. In Anlehnung an die oben beschriebenen Bauphasen ist eine abschnittsweise Durchführung von Bauleitplanverfahren vorgesehen.
Dabei ist die übergeordnete Planungsebene der Regionalplanung ebenfalls zu berücksichtigen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold wird derzeit neu aufgestellt. Im 2020 vorgelegten Entwurf des Regionalplans ist der Bereich des Mansergh Quartiers nicht länger als Siedlungsfläche mit militärischer Zweckbestimmung ausgewiesen, sondern als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Flächennutzungsplan und Bebauungspläne konkretisieren Art und Maß der baulichen Nutzungen innerhalb des Quartiers und wägen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab.
Dabei werden in den Bauleitplanverfahren u.a. die folgenden Themen berücksichtigt:

- Gestalterische Vorgaben
- Erschließung und technische Infrastrukturen, Entwässerung
- Immissionsschutz
- Artenschutz
- Eingriffs-/Ausgleichsregelungen
- Umwelt- und Baumschutz

Zu den genannten Aspekten werden im Zuge der Beteiligung (Offenlage) Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit berücksichtigt und in die planerische Abwägung eingestellt. Auswirkungen der Planung werden bspw. im Bereich des Umwelt- und Immissionsschutzes durch Gutachten untersucht und bewertet.



Bauphasen
Gesamtübersicht

- Bauphase 1
- Bauphase 2
- Bauphase 3

Übersicht
Bebauungsplanabschnitte

- Geltungsbereich Bebauungsplan 320
- Teilbereich BP 320 A
- Teilbereich BP 320 B
- Teilbereich BP 320 C

LITERATURVERZEICHNIS

Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2017

Handlungsleitfaden Wohnen für die Stadt Gütersloh, SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung im Auftrag der Stadt Gütersloh, 2011

Konversion ‚Mansergh Quartier', Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), slapa & die raumplaner gmbh im Auftrag der Stadt Gütersloh, 2018

Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035, empirica Forschung und Beratung im Auftrag der Stadt Gütersloh, 2017

RAHMENPLAN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG MANSERGH QUARTIER GÜTERSLOH

ARBEITSGRUPPE RAHMENPLAN

Stadt Gütersloh:

Dirk Buddenberg
Pascal Gehle
Marco Genser
Katja Goldau
Gregor Küpper
Inga Linzel
Ralf Meiertoberens
Sandra Stenker
Joleen Winter
Sabrina Wörmann

Planerteam Studio Wessendorf/ Studio RW:

Adi Cohen
Marlene Grönefeld
Maximilian Mohr
Nina Rickert
Heiko Ruddigkeit
Moritz Unger
Jörg Wessendorf

Verkehrsplaner:

Dr. Michael M. Baier
Wolfgang Schuckließ

PARTNER / GUTACHTER/ EXPERTEN

Fachämter Stadt Gütersloh
Dr. Lademann & Partner (Gutachter Nutzungskonzept)
Drees & Sommer (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

© Studio Wessendorf

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

MANSERGH QUARTIER