

# Quartier an der Kaiserstraße

---

Ergebnisse des Workshopverfahrens  
zur Bürgerbeteiligung

Februar 2013



**Bau und Verkehr** | Fachbereich Stadtplanung



## Impressum

### Auftraggeber

Stadt Gütersloh  
Die Bürgermeisterin

Träger des Verfahrens:



Berliner Straße 70  
33330 Gütersloh

05241 82 2385

[www.stadtplanung.guetersloh.de](http://www.stadtplanung.guetersloh.de)

[stadtguetersloh.stadtplanung@gt-net.de](mailto:stadtguetersloh.stadtplanung@gt-net.de)

Dr. Michael Zirbel  
Renate Ahrens  
Günter Maas

### Auftragnehmer



Drees & Huesmann Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
05205 3230  
[www.dhp-sennestadt.de](http://www.dhp-sennestadt.de)

Bearbeitung:

Reinhard Drees  
[reinhard.drees@dhp-sennestadt.de](mailto:reinhard.drees@dhp-sennestadt.de)  
Andreas Hollstein  
[andreas.hollstein@dhp-sennestadt.de](mailto:andreas.hollstein@dhp-sennestadt.de)  
Gudrun Walter  
[gudrun.walter@dhp-sennestadt.de](mailto:gudrun.walter@dhp-sennestadt.de)

© 2013 Fachbereich Stadtplanung  
Drees & Huesmann • Planer  
Gestaltung: Drees & Huesmann • Planer

## Inhalt

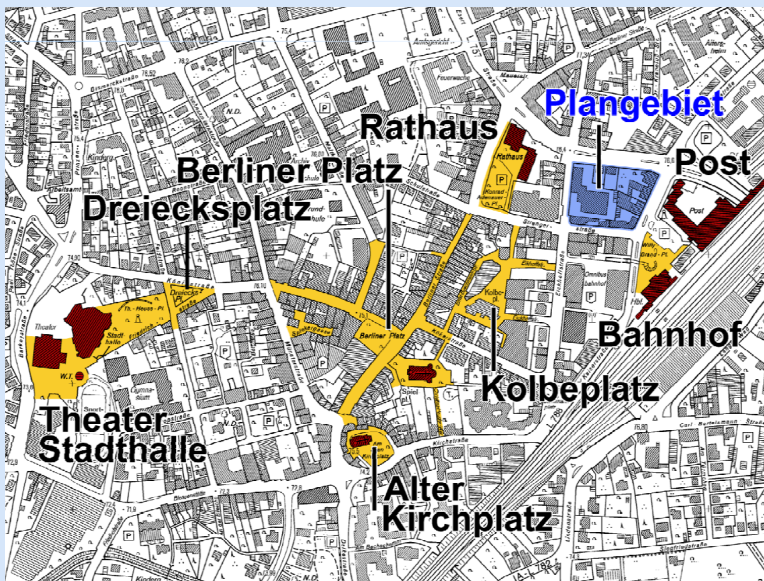
|    |                                |    |
|----|--------------------------------|----|
| 1. | Anlass und Ziel des Verfahrens | 3  |
| 2. | 1. Workshop                    | 7  |
| 3. | 2. Workshop                    | 12 |
| 4. | Ergebnisworkshop               | 19 |
|    | Konsens des 2.Workshops        | 20 |
|    | Meinungsbild des 2.Workshops   | 21 |
|    | Konsens des 1.Workshops        |    |
|    | und Präzisierungen             |    |
|    | im 2.Workshop                  | 23 |
|    | Noch offene Aspekte            | 25 |

# 1 Das Workshopverfahren

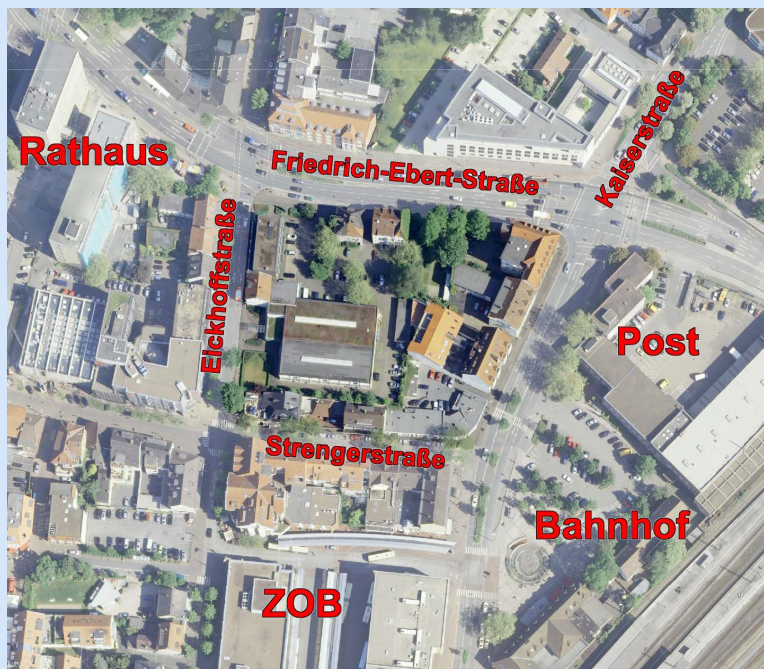
| Stand der Dinge |             |  |
|-----------------|-------------|--|
|                 | Ende 2007   | erste Planungen für ein Einkaufszentrum mit 20.000 qm Verkaufsfläche (VK) durch Projektentwickler Gazit  |
|                 | Sept. 2008  | GfK-Gutachten: Innenstadtverträglich sind max. 17.000 qm Verkaufsfläche  |
|                 | 2008 / 2009 | intensive Diskussionen (Politik, Verwaltung, Investor, AGGT, Öffentlichkeit) – Ergebnis: Reduzierung auf max. 14.000 qm Verkaufsfläche und: Lückenschluss/Kolbeplatz bereits im Bau! für Quartier an der Kaiserstraße bleiben max. 9.000 qm VK   |
|                 | 2010        | Alternativplanung durch die Arbeitsgemeinschaft Gütersloher Innenstadt (AGGT)  |
|                 | Nov. 2011   | Planung eines Einkaufszentrums mit 9.000 qm VK durch Projektentwickler ten Brinke wird durch die Stadt Gütersloh abgelehnt   |
|                 | Febr. 2012  | <p>Politischer Beschluss zum weiteren Vorgehen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmens                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- unter Beteiligung der Bürger und relevanter Akteure und deren fachlichen Input</li> <li>- in Form von Beteiligungsverfahren wie Workshops und Abstimmung mit dem Planungsausschuss</li> </ul> </li> <li>2. Vorbereitung und Durchführung eines städtebaul. Wettbewerbs                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf der Grundlage der oben erarbeiteten und politisch fixierten Rahmenbedingungen</li> </ul> </li> <li>3. Vertiefende Planung                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- als Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses</li> <li>- als Grundlage für die Projektentwicklung</li> </ul> </li> </ol> |

- Das Quartier braucht ein neues städtebauliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept
- Bisherige Planungsansätze haben zu keinem Ergebnis geführt
- Ein städtebaulicher Wettbewerb soll ein tragfähiges Konzept erbringen
- Das Werkstattverfahren soll Grundlagen, Rahmenbedingungen und Ziele des Wettbewerbes definieren

Planungsanlass



Lage des Plangebietes in der Innenstadt



Das Plangebiet in der engeren Umgebung



Foto Nordostecke



Foto Nordwestecke



Foto Südwestecke



Foto Ostseite



Im Rahmen der Workshops soll die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes noch einmal neu gedacht werden – durch Anregungen und Ideen aus der Öffentlichkeit sollen die Ziele der Planung neu definiert werden.

Die Workshops sollen dabei Rahmenbedingungen ermitteln, die in die Aufgabenstellung eines nachfolgenden städtebaulichen Wettbewerbs einfließen.

Die Workshops bearbeiten die städtebaulichen Themen:

- Nutzungen
- Verkehr
- Grün – Freiflächen
- Gestaltung

## Aufgabe des Workshops

- Drei Werkstätten  
mit aufeinander aufbauenden Inhalten
- Teilnahme aus Öffentlichkeit, Verbänden,  
Behörden, Vereinen, Politik, Kirchen, etc.
- Keine Vortragsveranstaltung  
Drei Termine mit Arbeitscharakter  
kontinuierliche Mitarbeit ist erwünscht

## Aufbau des Workshopverfahrens

**1. Workshop** Dienstag – 13. November 2012  
- Informationen austauschen / Ansprüche formulieren Ratssaal

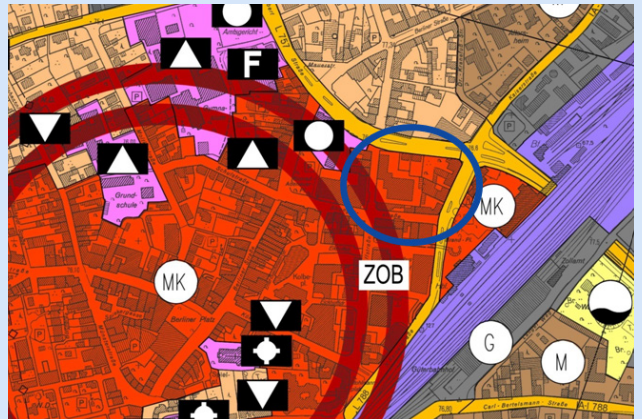
**2. Workshop** Dienstag – 27. November 2012  
- Visionen entwickeln / alternative Lösungen aufzeigen Ratssaal

**Ergebnisworkshop  
Abschlussveranstaltung** Montag – 10. Dezember 2012  
- Umsetzung darstellen / Maßnahmen definieren Holiday Inn

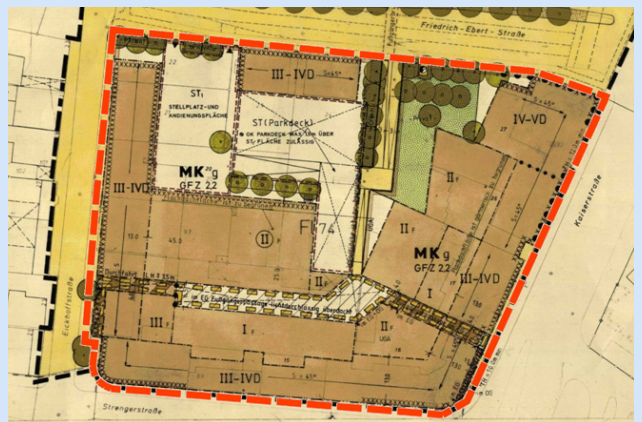
## Mehrstufiges Workshopverfahren

# 2 1. Workshop

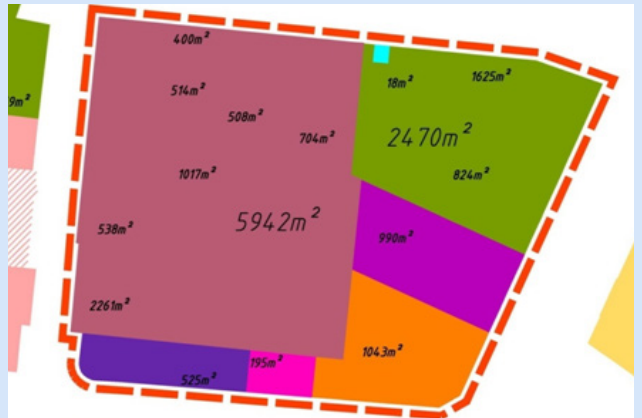
Einführungsvortrag Flächennutzungsplan  
Bestandsituation



Rechtskräftiger  
Bebauungsplan

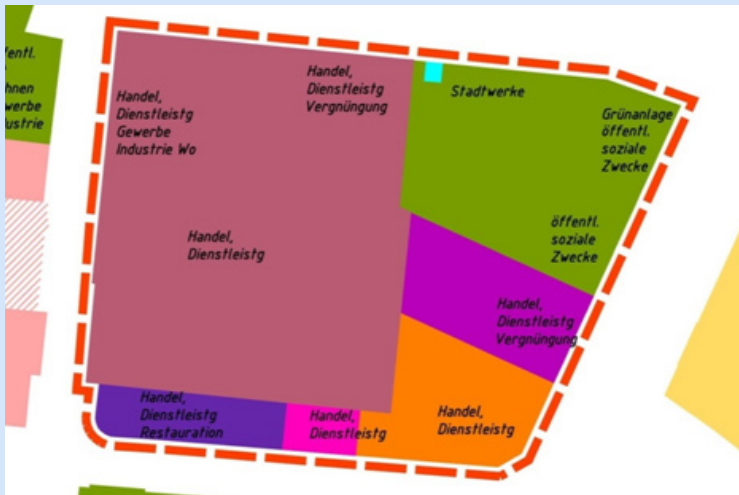


Flächengrößen

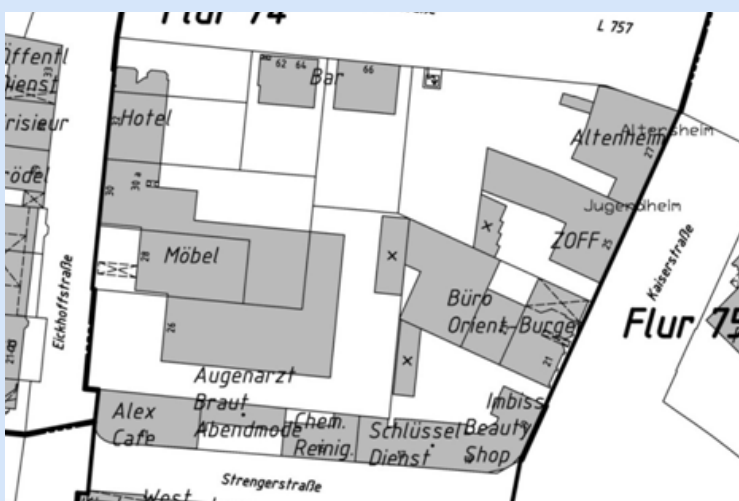


Gehölze  
mit Wertigkeit  
2 = gut  
3 = befriedigend  
4 = ausreichend

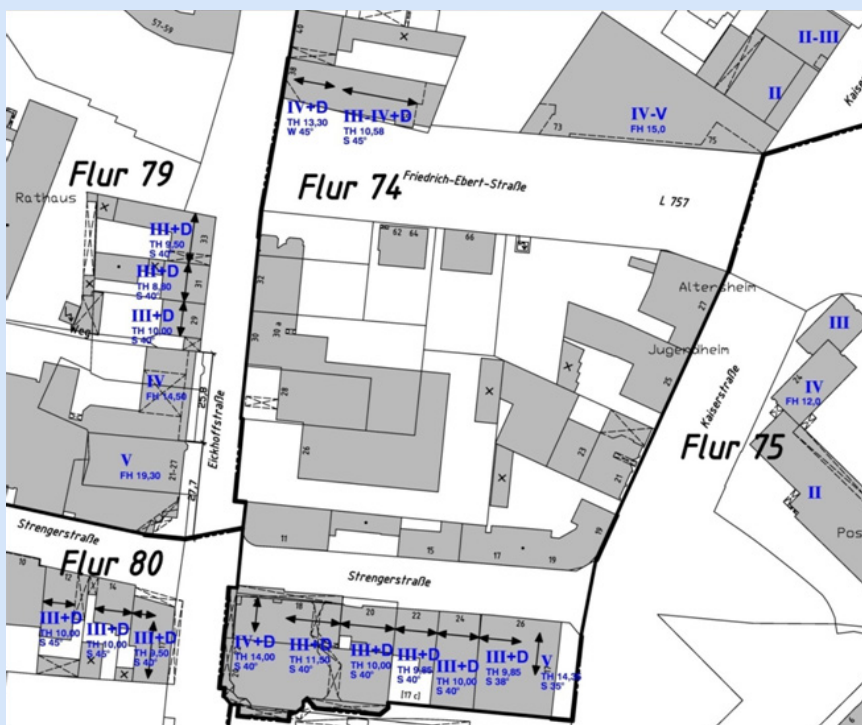




Nutzungen



Gewerbeart



Umgebung

Geschosse  
Traufhöhen  
Dachformen

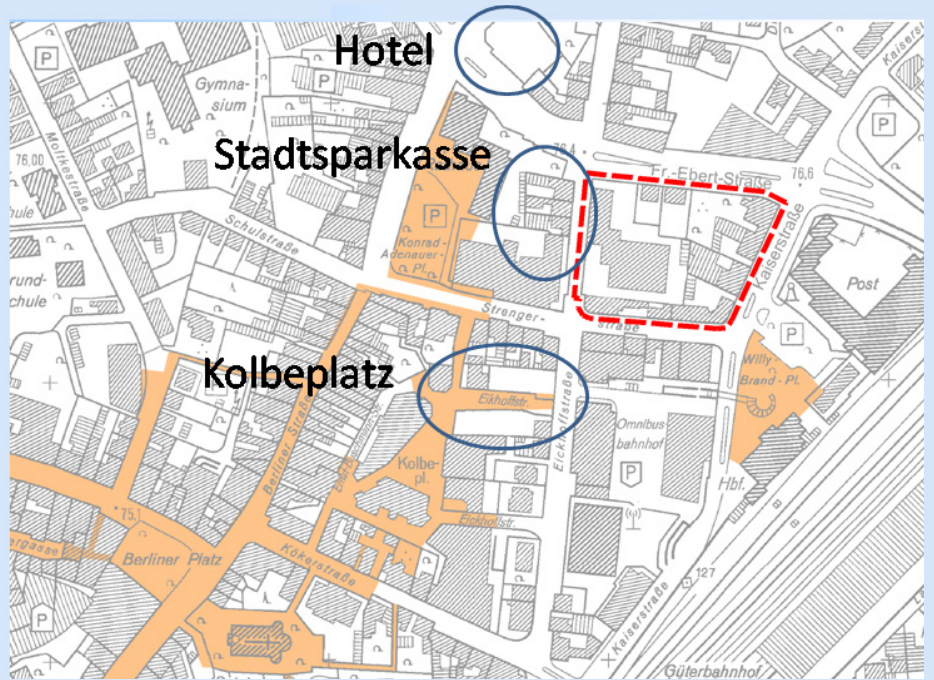


Planungen  
Neubauten  
im Umfeld

Hotel:  
Fertiggestellt

Sparkasse:  
Erweiterung  
in Planung

Kolbeplatz:  
Im Bau



### Ablauf des 1. Workshops

|       |  |
|-------|--|
| 18.00 | <b>Begrüßung</b><br>Michael Zirbel - Stadt Gütersloh<br>Reinhard Drees - Drees & Huesmann Planer                   |
| 18.15 | <b>Einführungsvortrag</b><br>Andreas Hollstein - Drees & Huesmann Planer   |
| 18.45 | <b>Pause</b>   |
| 19.00 | <b>Kleingruppenarbeit</b><br>Themendiskussion<br>Moderatoren: Reinhard Drees<br>Andreas Hollstein<br>Gudrun Walter |
| 20.15 | <b>Pause</b>   |
| 20.30 | <b>Bericht aus den Kleingruppen</b><br>Zusammenfassung der Diskussionen<br>durch die Moderatoren                   |
| 21.00 | <b>Verabschiedung und Ende</b><br>Michael Zirbel - Stadt Gütersloh   |

Foto: Gudrun Walter,  
Drees & Huesmann  
Planer  
bei der Kleingruppen-  
diskussion



Stadt Gütersloh Quartier an der Kaiserstraße 1. Workshop KG1

### Lageplan

13. November 2012 Drees Huesmann

## Mitschriften der Kleingruppen-Diskussion

Beispiele:  
Inputplakate mit  
Protokollierung  
der Diskussionsbeiträge

Die Auswertung der Anregungen wurde im 2. Workshop als Input für die weitere Diskussion vorgestellt.

Stadt Gütersloh Quartier an der Kaiserstraße 1. Workshop KG1

### Verkehr / Freiflächen

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Parken</b><br/>Parkplätze für Kunden<br/>Parkplätze nur für Nutzer</p> <p>Tiefgarage Parkhaus / Parkpalette<br/>Ebenenerdige Stellplätze<br/>Parkhaus aus 2. Oberst. (H.?)</p> | <p>etwas mehr...<br/>auf...<br/>Wohn...<br/>Knochen-Problematik lösen</p>                |
| <p><b>Wegeverbindungen</b><br/>öffentliche Fußwege durch das Quartier</p> <p>keine Aufschließung des Quartiers<br/>keine öffentliche Zugänglichkeit</p> <p>Barrierefreiheit</p>      | <p>Streusportplätze als Fuß...<br/>keine Wege mach innen off.<br/>Innenhofbegrenzung</p> |
| <p><b>Unbebaute Flächen</b><br/>öffentlich zugängliche Freiflächen<br/>Aufenthaltsbereiche</p> <p>private Freiflächen (Bewohner)</p>   | <p>viel grün...<br/>aber: keine Endziele für...<br/>Zentrum... weitem</p>                |
| <p><b>Grün</b><br/>Erhalt / Beseitigung Großgrün</p> <p>Neue Baumpflanzungen<br/>Anlage von öffentl. Grünflächen</p>   | <p>grünes...<br/>...</p>   |

13. November 2012 Drees Huesmann



| Nutzungen  |  |
|--|--|
| Baulicher Bestand<br>Abriss - welche Gebäude /<br>Erhalt - welche Gebäude  | <b>Altenheim erhalten</b> → Studenten-<br>Wohnen<br><b>Abriss: s. Plan</b>   |
| Wohnen in der Innenstadt<br>Preiswerter Wohnraum - Hochwertiger W. ✓<br>Senioren (betreutes Wohnen) ✓<br>Mehrgenerationenwohnen ✓<br>Familien - Studenten ✓  | <b>Kleinere Wohnungen (günstig)</b><br>→ differenziertes Angebot<br><b>Miet- u. Eigenbauw. Wng.</b>  |
| Einzelhandel<br>Großflächig - Kleinteilig<br>Verkaufsfläche - max/min<br>Externer / Groß- Investor<br>Regionale / Einzel- Investoren<br>Anker / Magnet - Fachgeschäfte<br>Markt / Marktballe<br>Regionale Lebensmittel | <b>Kleinteilige Struktur, keine Ketten<br/>Gastronomie</b><br><b>Verkaufsfläche, keine 9000m<sup>2</sup><br/>am Stück</b><br><b>Freizeitangebot - Fitnessstudio</b><br><b>nach außen orientiert</b> (Möglichkeit der<br>Nutzung des Innenhofs) |
| Dienstleister<br>Büros<br>Agenturen<br>Praxen  | <b>alles möglich</b>   |
| Öffentliche Einrichtungen<br>VHS/Kreismusikschule<br>Fachhochschule<br>Stadtverwaltung   | <b>Stadtverwaltung evtl. im Altenheim<br/>(Eigentum)</b>   |
| Kleingewerbe (nicht störend) ✓<br>Handwerk<br>Schuster - Goldschmied   | <b>im Einzelhandelsangebot möglich</b>   |

13. November 2012



| Gestaltung  |   |
|---|---|
| Umgebung<br>Gestalterische Anpassung<br>an gestalterisch wertvolle, ältere Bebauung<br>Gestaltung mit neuen Bauformen   | <b>keine Qualität vorhanden</b><br>ja, Vorgaben durch <b>Städtebaulichen Rahmenplan</b>                             |
| Dichte<br>geschlossene Blockrandbebauung ?<br>offene - teilweise geöffnete Randbebauung<br>unbebaute Bereiche mit Freiflächen<br>dichte Bebauung ohne Freiflächen         | <b>Im Norden verdichtet, nach Süden eher offener</b><br>→ wird benötigt<br>→ <b>wünschenswert</b>                   |
| Baukörper<br>Gebäudehöhen / Firsthöhen<br>Traufhöhen / Attikahöhen<br>Dachformen: Flachdächer / geneigte Dächer<br>Städtebauliche Dominante<br>Merkzeichen / Orientierung | <b>max 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss</b><br><b>Staffelgeschosse, Penthaus</b><br><b>Entree, kein „Hochhaus“</b> |
| Quartier<br>Außenwirkung zu den Quartiersrändern<br>Innenbereich erschlossen/ Fassaden<br>wahrnehmbar   | → <b>Sichtverbindungen in den Innenhöfen</b><br>→ <b>für Fußgänger belebbar; keine geschlossene Flächen</b>         |

13. November 2012



## 2. Workshop 3

- 18.00 **Begrüßung**  
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh  
Reinhard Drees - Drees & Huesmann Planer
- 18.15 **Einführungsvortrag**  
Andreas Hollstein - Drees & Huesmann Planer
- 18.45 **Pause**
- 19.00 **Kleingruppenarbeit**  
Themendiskussion  
Moderatoren: Reinhard Drees  
Andreas Hollstein  
Gudrun Walter
- 20.15 **Pause**
- 20.30 **Bericht aus den Kleingruppen**  
Zusammenfassung der Diskussionen  
durch die Moderatoren
- 21.00 **Verabschiedung und Ende**  
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh

### Ablauf des 2. Workshops

1. Auswertung + Zusammenfassung  
Diskussionsbeiträge des 1. Workshops
2. Analyse der Zusammenfassung:
  - Wozu gibt es einen Konsens?
  - Wozu besteht Diskussionsbedarf?
3. Zeichnerische Darstellung  
von drei Planungsvarianten  
aus Versatzstücken der Zusammenfassung  
als Arbeitsunterlage  
für den 2. Workshop

### Vorgehensweise: zur Auswertung des 1. Workshops

(Neben den drei Kleingruppen wurde ein weiterer Beitrag - hier als „Gruppe Rineck“ bezeichnet - nach dem 1. Workshop eingereicht, der ebenfalls dokumentiert wurde)

und daraus folgender Input für die Kleingruppenarbeit

### Auswertung: Nennungen - Thema Verkehr / Grün

|                             | KG 1  | KG 2   | KG 3  | Gruppe Rineck  |
|-----------------------------|---|--|---|--|
| Parken                      | Tiefgarage<br>(im EG auch?)   | Tiefgarage   | Tiefgarage  | Tiefgarage   |
| Zufahrt Parken              | Ein+Aus<br>Kaiserstraße   | Ein+Aus<br>Eickhoffstraße                            | -   | Ein: Kaiserstr.<br>Aus: Eickhoffstr.   |
| Fußwege im<br>Quartier      | Keine öff.Fußwege<br>im Quartier<br>Strengerstraße<br>als Fußgängerzone | Öff.Fußwege<br>im Quartier                           | Öff.Fußwege<br>im Quartier<br>von Osten - Westen<br>Süden | Öff.Fußwege<br>im Quartier<br>von Osten - Westen<br>Süden<br>(Freistehende<br>Bauten an<br>Strengerstraße) |
| Platzflächen<br>im Quartier | Privater<br>Innenraum   | Öff. Innenraum<br>private Freiflächen<br>auf Dächern | Öffentlicher<br>Innenraum<br>großzügig                    | Öffentlicher<br>Innenraum<br>mit Übergängen<br>zur Strengerstr.  |
| Platzflächen<br>außen       | Platzartige<br>Verbreiterung<br>Strengerstraße                          | Eckbereiche<br>am Südrand<br>des Quartiers           | -   |  |
| Grün                        | Innenraum<br>als Grünfläche   | Innenraum<br>mit Gehölzen                            | Innenraum<br>begrünt                                      | Innenraum<br>begrünte Plätze   |

**bereits Konsens:**

- Tiefgarage
- Begrünter Innenraum

**zu diskutieren:**

- Erschließung Tiefgarage
- Aufschließung des Innenblocks
- Städtebauliche Raumgestaltung an der Strengerstraße / Fußgängerzone?

**Auswertung  
Nennungen - Thema Gestaltung**

|                        | KG 1   | KG 2   | KG 3  | Gruppe Rineck  |
|------------------------|--|--|---|--|
| Bauformen allgemein    | -  | neue (moderne) Bauformen   | neue (moderne) Bauformen  | -  |
| Gebäudehöhen           | -  | maximal IV Geschosse + Staffelgeschoss   | V Geschosse an Fr.-Ebert-Straße nach Süden Abstufung auf IV und III Geschosse | IV Geschosse Gebäude im Innenhof mit II Geschossen                                       |
| Dachformen             | -  | Flachdächer  | -   | Flachdächer  |
| Dichte                 | Blockrandbebauung nördlicher Abschluss als Riegel                | nördlicher Abschluss geschlossener Blockrand im südlichen Bereich teilweise geöffnet | Blockrandbebauung mit großzügigen Öffnungen zum Innenraum                     | nördlicher Abschluss geschlossener Blockrand im südlichen Bereich freistehende Baukörper |
| Dominanten Merkzeichen | Eingang Strengerstraße vom Bahnhof als "Tor zur Stadt" gestalten | West- und Ostecke der Strengerstraße Eckbetonung höhere Ecken                        | -   | -  |
| Sonstiges              | Arkaden<br>Angsträume vermeiden                                  | Sichtverbindungen zum Innenraum  | -   | Glasgedeckte Gänge an Geschäftsnutzungen Brücken im 1.OG (Rundlauf Einzelhandel)         |

**bereits Konsens:**

- Moderne Bauformen + Flachdächer
- Bauzeile Fr.-Ebert-Straße als geschlossener Blockrand

**zu diskutieren:**

- Geschossigkeit
  - Abstufung nach Süden
  - Gleiche Höhen
  - Höhere Ecken an der Strengerstraße
- Platzräume außen
  - Verbreiterung Strengerstraße
  - Plätze an den Südecken
  - Einzelbaukörper an der Strengerstraße

**Auswertung  
Nennungen - Thema Gestaltung**

**Auswertung  
Nennungen - Thema Nutzungen**

|                        | KG 1  | KG 2   | KG 3   | Gruppe Rineck  |
|------------------------|---|--|--|--|
| Baulicher Bestand      | -   | Schrittweise Realisierung Bauabschnitte (ggf.Bestandsschutz)                       | ehem.Altenheim Alex + Kaiserstr.21 erhalten                              | -  |
| Nutzungsmischung       | Ja  | Ja   | Ja   | Ja   |
| Wohnen                 | An Fr.-Ebert-Straße und Kaiserstraße Schallschutzgrundrisse Süd- +West-Orientiert Zukunftsorientiertes Wohnen | Grundrisse nach Süden orientieren Preiswerter Wohnraum Unterschiedliche Wohnformen | Differenziertes Angebot Günstiger Wohnraum Mietwohnungen Eigentumswohng. | Ja   |
| Gastronomie            | Im Süden An der Strengerstr. + Außengastronom. Zäsur zum Wohnen im Norden Standort stärken                    | Gastronomie + Außengastronom. mit Platzräumen am Blockrand                         | Gastronomie an der Strengerstr. Alex erhalten                            | Gastronomie in allen Gebäuden möglich im EG und 1.OG + im Innenhof   |
| Einzelhandel allgemein | Kleinteilig + großflächiger Anker VKmax. 9.000qm  | Kleinteilig + großflächig nur an Blockaußenseiten VKmax. 9.000qm                   | Kleinteilig keine 9.000qm "am Stück" keine Ketten                        | 12 bis 15.000qm VK 25 bis 30 Läden auch im Innenhof + im 1. OG 2-3 Großflächige Anker - davon 2 als Einzelhandel im Norden |
| Lebensmittel           | Supermarkt + kleine Läden   | Supermarkt + kleine Läden Markthalle   | Markthalle Regionale Lebensmittel  | Anker Lebensmittel im Untergeschoss  |
| Sonstige               | Wohnfolgeeinrichtg. täglicher Bedarf Büro für Bewohnerbetreuung   | Wohnfolgeeinrichtg. Kleinkinderbetreuung Kleingewerbe Fachhochschule               | Kleingewerbe Stadtverwaltung Freizeitangebote                            | Büros und Praxen in den OGs Kinderspielanlage  |

Auswertung  
Nennungen - Thema Nutzungen

- Wohnfolgeeinrichtungen

zu diskutieren:

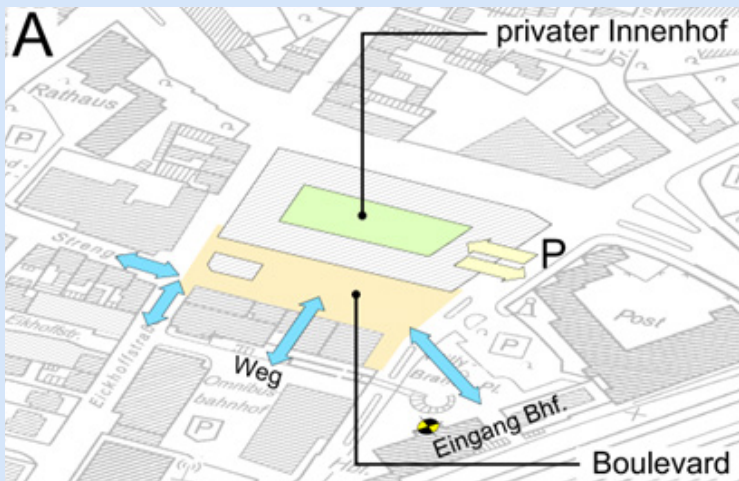
- Größe der Verkaufsfläche  
9.000 qm oder 15.000 qm
- Anordnung Wohnnutzungen
  - im Norden
  - im gesamten Quartier
- Anordnung von Gastronomie

bereits Konsens:

- Schrittweise Realisierung / Bauabschnitte
- Mischnutzungen
- Lebensmittel: Supermarkt + kl.Läden
- Einzelhandel: Anker + kl.Läden  
in allen Bereichen
- Büros / Praxen
- Bildung / Verwaltung
- Wohnfolgeeinrichtungen

- Wohnfolgeeinrichtungen zu diskutieren:
- Größe der Verkaufsfläche 9.000 qm oder 15.000 qm
- Anordnung Wohnnutzungen
  - im Norden
  - im gesamten Quartier
- Anordnung von Gastronomie
  - an der Strengerstraße

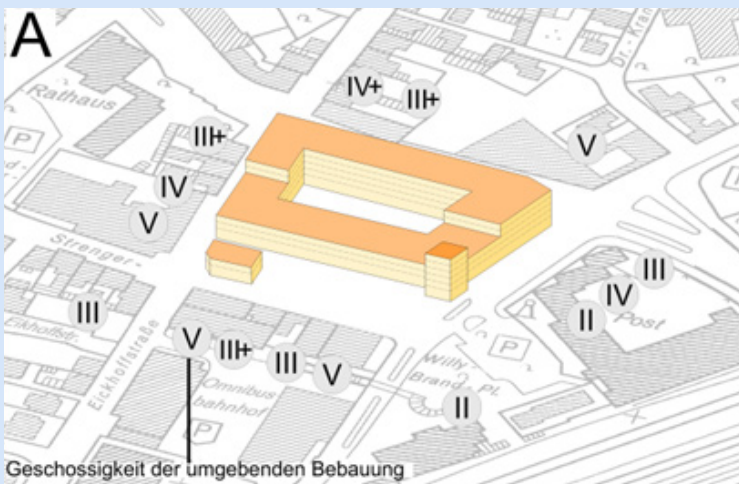
Auswertung  
Nennungen - Thema Gestaltung  
Fortsetzung



Auswertung und Input  
(Umsetzung der bisherigen Randbedingungen und Diskussionsergebnisse in drei Planungsvarianten - in den Aspekten: Öffentliche Räume und Verkehr, Baukörper und Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung - zur vertiefenden Diskussion in den Kleingruppen)

Variante A

Öffentliche Räume und Verkehr



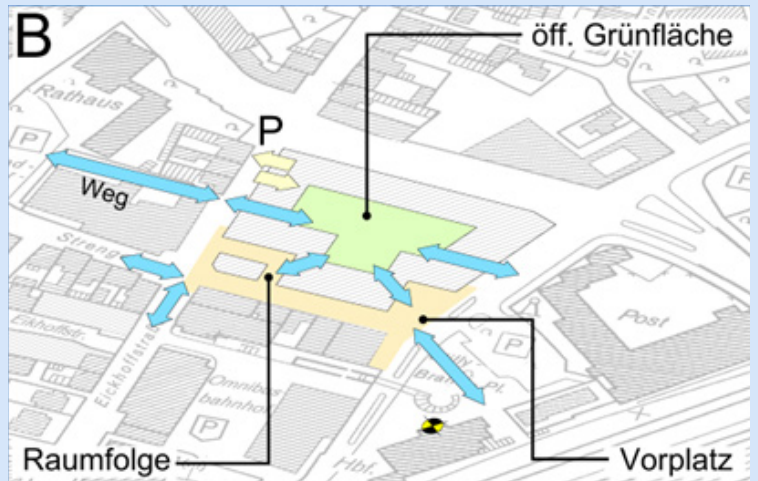
Baukörper / Höhenentwicklung



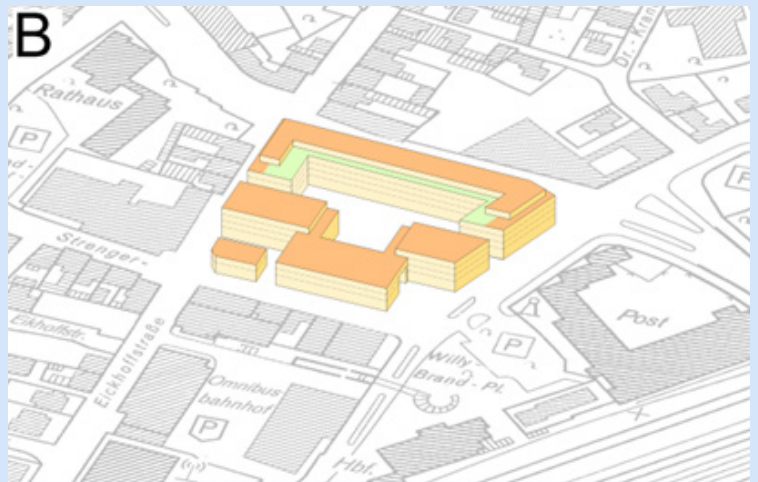
Nutzungsverteilung



Variante B  
Öffentliche Räume und Verkehr



Baukörper / Höhenentwicklung



Nutzungsverteilung

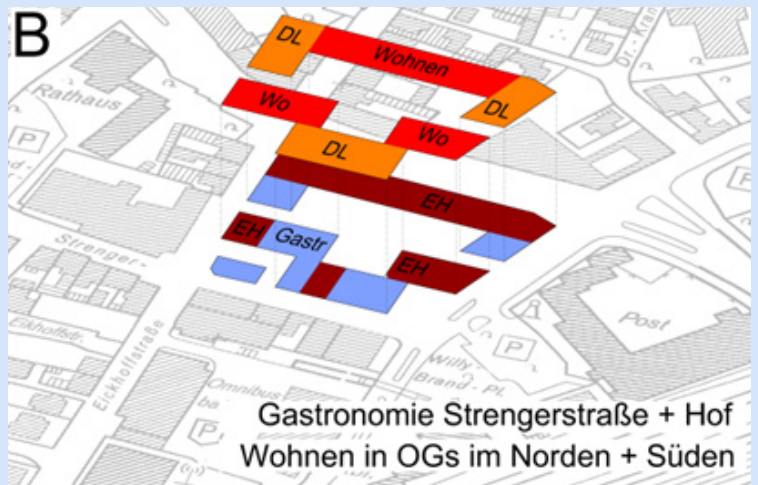
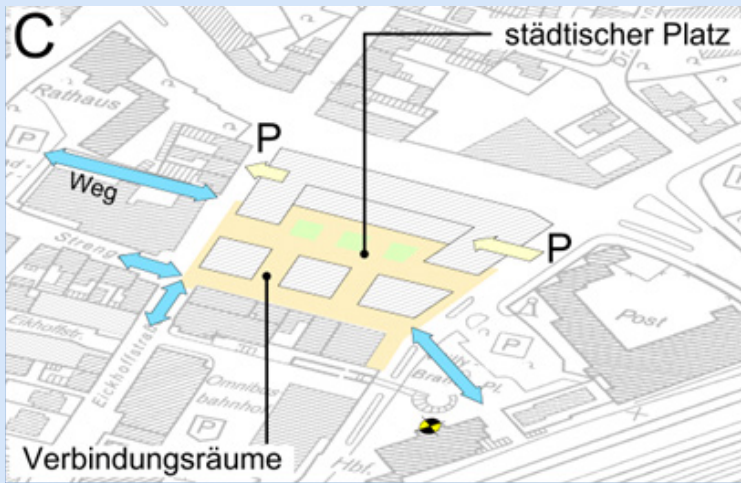
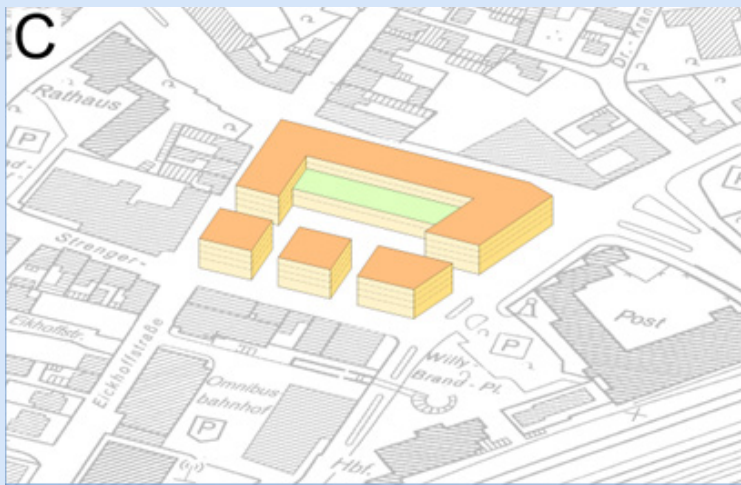


Foto: Andreas Hollstein,  
Drees & Huesmann Planer

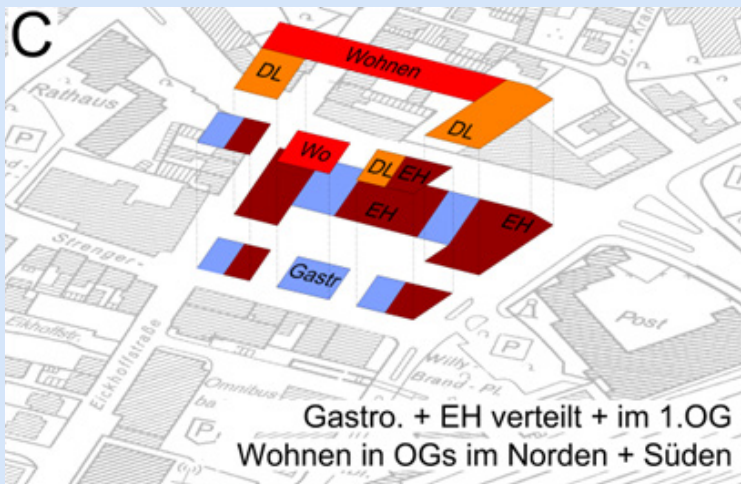




Variante C  
Öffentliche Räume und Verkehr



Baukörper / Höhenentwicklung



Nutzungsverteilung

## 4 Ergebnisworkshop

### Ablauf des 3. Workshops

- 18.00 **Begrüßung**  
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh  
Reinhard Drees - Drees & Huesmann Planer
- 18.15 **Einführungsvortrag**  
Analyse + Zusammenfassung  
der Ergebnisse des 1. + 2. Workshops  
Andreas Hollstein - Drees & Huesmann Planer
- 18.45 **Pause**  
Erfrischung mit kalten Getränken
- 19.00 **Diskussion im Plenum**  
Ergänzungen + Kritik  
an den Ergebnissen der Workshops  
Moderatoren: Reinhard Drees  
Andreas Hollstein
- 20.00 **Verabschiedung und Ende**  
Michael Zirbel - Stadt Gütersloh

### Vorgehensweise bei der Auswertung

Im Einführungsvortrag des 3. Workshops wurden die ausgewerteten Ergebnisse der ersten beiden Workshops - wie nebenstehend gegliedert - vorgestellt und anschließend im Plenum erläutert.

1. **Meinungsbild des 2. Workshops**  
Übereinstimmungen – aber auch eine offene Frage (städtebauliche Platzräume a.d. Strengerstraße)
2. **Konsens aus dem 1. Workshop**  
und: Präzisierung der Inhalte im 2. Workshop
3. **Konsens aus dem 2. Workshop**  
Übereinstimmungen – Differierende Auffassungen zum Aspekt städtebauliche Platzräume a.d. Strengerstraße (vgl. Meinungsbild 2. Workshop)
4. **Noch Offene Aspekte**  
Bestand: Erhalt / Abriss - Fußgängerzone – Zufahrten Tiefgarage  
notwendige Gutachten

Foto: Workshopteilnehmer,  
Michael Zirbel, Stadt Gütersloh,  
Andreas Hollstein,  
Drees & Huesmann Planer  
(von links)

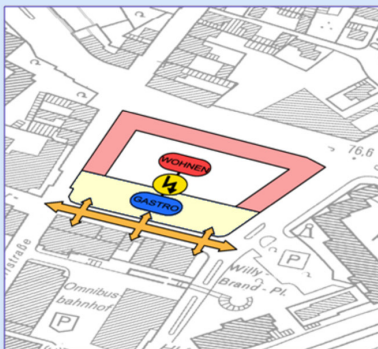


## Konsens des 2. Workshops

### Konsens 1

Strengerstraße stärken

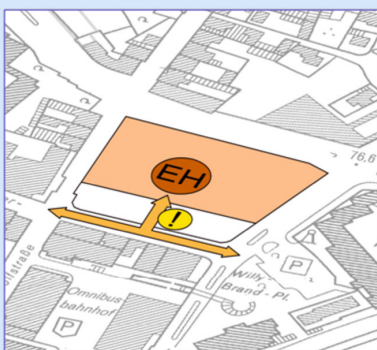
**Strengerstraße stärken:**  
„Tor“ zur Innenstadt (vom Bahnhof aus)  
Option Fußgängerbereich  
Gastronomie-Standort



### Konsens 2

Einzelhandel  
mit  
großflächigem „Anker“

**Großflächiger Anker:**  
Große Flächenzuschnitte, daher:  
Überbauung des Innenhofes im EG

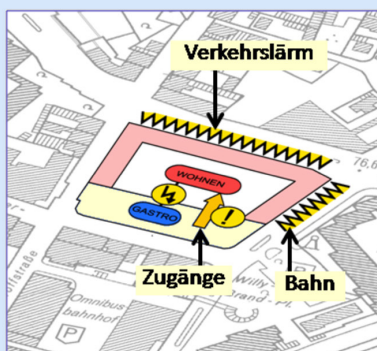


Lage des EH am Nordrand des Quartiers

### Konsens 3

„Ruhiges“ Wohnen

**„Ruhiges“ Wohnen:**  
Schallschutz Fr.-Ebert-Straße  
Schallschutz Bahnlinie

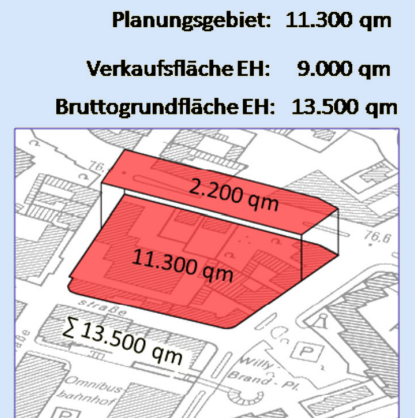


Schallschutz Gastronomie

# Meinungsbild des 2. Workshops



Mehrheit für:  
Verkaufsfläche = max. 9.000 qm



bei 9.000 qm VK:  
Einzelhandel  
auch in den Obergeschossen  
und/oder Untergeschossen

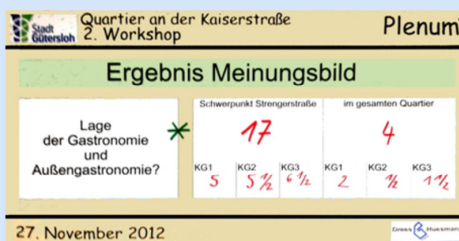
## Exkurs „Verkaufsfläche ./ Bruttogrundfläche“

Vergleich: vorh. großflächig. Einzelhandel in Gütersloh

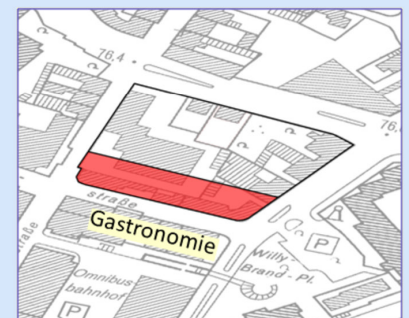
Karstadt VK 8.100,0 qm  
BGF 12.000,0 qm

Quelle VK: Junker und Kruse:  
„Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
für die Stadt Gütersloh“, 1. Änderung – 2010  
BGF davon durch DHP hochgerechnet

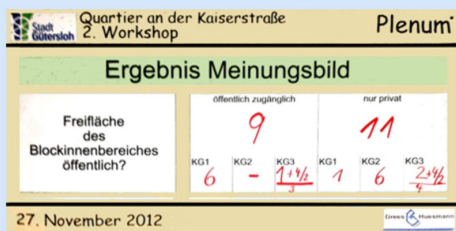
Mediamarkt VK 3.200,0 qm  
BGF 5.600,0 qm  
(eigene Schätzung – Grundlage: DGK-5)



Mehrheit für:  
Schwerpunkt der Gastronomie  
an der Strengerstraße

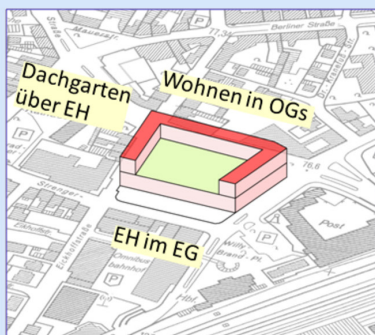


Lage der Gastronomie

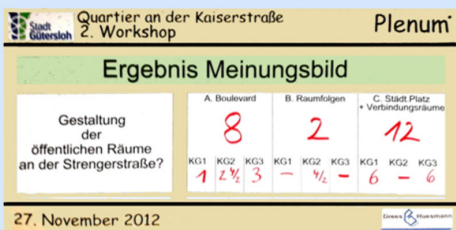


Kein eindeutiges Votum:  
für oder gegen die Zugänglichkeit  
des Blockinnenbereiches

**Blockinnenbereich mit Einzelhandel  
überbaut – Nutzung im OG als Dach-  
garten für Bewohner**



(Bereich an der Strengerstraße  
für optionale Platzgestaltungen  
über den linearen Straßenraum  
hinaus)



Keine eindeutige Entscheidung  
zwischen Variante A (Boulevard)  
und Variante C (städt. Platz)

**Nördlicher Teilbereich:  
Blockrandbebauung**



**Südlicher Teilbereich:  
Optionale Platzgestaltungen  
über den linearen Straßenraum  
hinaus**

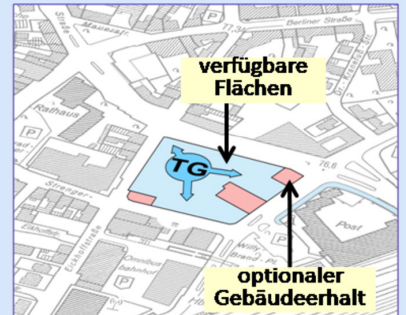
# Konsens des 1. Workshops und Präzisierungen im 2. Workshop

## Konsens 1

Tiefgarage

**Tiefgarage: „bequeme“ + „großzügige“  
Stellplätze + Fahrgassen**

Schrittweise Realisierung



**Schrittweise Realisierung:**  
(die oberirdischen Bauten betreffend)  
aber: Tiefgarage zusammenhängend  
bauen

## Konsens 2

geschlossene Blockrandbebauung  
nach Norden zur Fr.-Ebert-Straße

**Geschlossene Blockrandbebauung:**  
Verkehrsbelastung / Wohnen zum  
Innenhof nach Süden orientiert

Innenhof begrünt

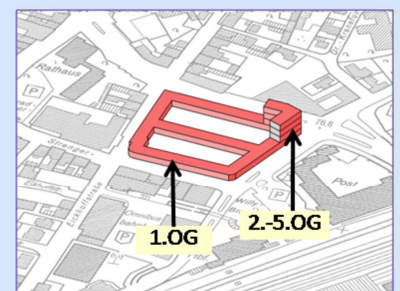


**Innenhof begrünt:**  
Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen  
daher: begehbare, begrünte Dach-  
garten für Bewohner

## Konsens 3

Maximal 5-geschossige Bebauung

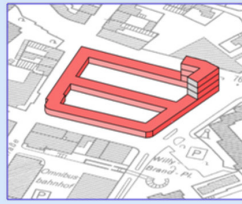
**5 Geschosse:**  
- maximal 5 Vollgeschosse  
- oder: 4 Vollgeschosse  
und ein zurückspringendes Geschoss  
(Penthouse)



- ggf. nach Süden abgestuft  
(Belichtung von nach Süden  
gelegenen Aufenthaltsräumen)

## Exkurs Nutzflächen in den Obergeschossen

In 4 Obergeschossen  
mit 15.200 qm Nutzfläche  
sind möglich:  
ca. 200 Wohneinheiten  
mit  $\varnothing$  75,0 qm



**Annahmen:** Blockrandbebauung mit 12,0m Bautiefe  
+ zusätzlicher Riegel in Quartiersmitte, 12,0m tief  
mit einer Bruttogrundrissfläche (BGF) von 5.700,0 qm  
in 4 Geschossen (1.OG bis 5.OG) = 22.800,0 qm BGF  
davon Nutzfläche (66%) = 15.200,0 qm NF  
Bei 75,0 qm (Wohnungen von 55,0 bis 90,0 qm)  
sind ca. 200 Wohneinheiten möglich

## Konsens 4

### Gemischte Nutzungen

**Gemischte Nutzungen:**  
Einzelhandel - großflächig+ kleinteilig  
„nicht nur ein Großer“



**Neben Wohnen, Gastronomie,  
Dienstleistungen  
auch denkbar:  
Öff.Verwaltung, Bildung, Kleingewerbe**



## Noch offene Aspekte

### Zu begutachtende Planungsaspekte

- |                  |   |
|------------------|---|
| Verkehr          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung der Tiefgarage</li> <li>- Strengerstraße<br/>(Fußgängerzone / Verkehrsberuhigung<br/>FGZ mit Radweg)</li> </ul> |
| Grün             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> </ul>   |
| Schall           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmbelastung Fr.-Ebert-Straße</li> <li>- Lärmbelastung Bahn</li> </ul>  |
| Gebäudeumnutzung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Altenheim<br/>(Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit)</li> </ul>   |

### Offene Fragen

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Erhalt oder Abriss ?      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Altenheim</li> <li>- „Alex“<br/>(Erhalt als Gebäude – Erhalt als Institution)</li> </ul> |
| Verkehr<br>Strengerstraße | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußgängerzone</li> <li>- Verkehrsberuhigung ohne Parken</li> <li>- FGZ mit Radweg</li> </ul>   |
| Tiefgarage                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage der Zu- und Abfahrten</li> </ul>  |



Foto: Michael Zirbel, Stadt Gütersloh,  
Reinhard Drees und Andreas Hollstein,  
Drees & Huesmann Planer  
(von links)  
am Ende des Ergebnisworkshops

