

TU Dortmund
Fakultät Raumplanung
Fachgebiet Stadt- und Regionalentwicklung

Prozessorganisation und Verfahrensgestaltung am Beispiel der Siedlungsflächenentwicklung in Gütersloh

Seminararbeit im Rahmen der Veranstaltung
„Planen in Stadt- und Metropolräumen“

(WS 2012/13)

Dozenten: Prof. Dr. Sabine Baumgart
Prof. Dr. Stefan Greiving

Verfasser: Kuiyan Chen: 153548 (kuiyan.chen@tu-dortmund.de)
Özge Deniz Dokuz: 154713 (oezge.dokuz@tu-dortmund.de)
Florian Spieß: 145854 (florian.spiess@tu-dortmund.de)

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung (<i>FLORIAN SPIEß</i>)	5
2.	Siedlungsflächenentwicklung (<i>ÖZGE DENIZ DOKUZ</i>).....	5
2.1	Lokale Rahmenbedingungen für die kommunale Siedlungsflächenentwicklung ..	7
3.	Vorstellung Gütersloh (<i>KUIYAN CHEN</i>)	8
3.1	Räumliche Verortung.....	8
3.2	Bevölkerungsentwicklung	9
3.3	Wirtschaftsentwicklung	9
3.4	Flächennutzung	9
3.5	Verwaltungsstruktur	10
3.6	Aktuelle Planwerkstätten.....	10
4.	Schwerpunktthema: wohnflächenentwicklung (<i>ÖZGE DENIZ DOKUZ</i>)	11
4.1	Flächeninanspruchnahme Wohnen.....	11
4.2	Strukturdaten Güterslohs	11
4.3	Strategische Wohnbaulandentwicklung von Gütersloh	12
4.3.1	Handlungsleitfaden Wohnen.....	13
4.3.2	Neuausweisung von Wohngebieten	14
4.3.3	Bestandsentwicklung von Wohngebieten	16
4.4	Zwischenfazit.....	18
5.	Schwerpunktthema: Gewerbeflächenentwicklung (<i>FLORIAN SPIEß</i>)	19
5.1	Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplan- neuaufstellung.....	19
5.2	Der Prozess der Gewerbeflächenentwicklung am Beispiel der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche	21
5.2.1	Neuaufstellung des Bebauungsplans.....	23
5.2.2	Änderung des Flächennutzungsplans.....	24
5.2.3	Änderung des Regionalplans.....	25

5.2.4	Gewerbeflächenkonzept	26
5.3	Zwischenfazit.....	27
6.	Schwerpunktthema Konversion (KUIYAN CHEN).....	29
6.1	Hintergrund.....	29
6.2	Flugplatz Gütersloh „Princess Royal Barracks“	30
6.3	Nachrichtenkaserne „Mansergh Barracks“	32
6.4	Zivile Liegenschaften.....	33
6.5	Bisherige Strategien und Methoden	33
6.6	Zwischenfazit.....	36
7.	Fazit (ZUSAMMEN).....	38
8.	Literaturverzeichnis:	39
9.	Internetquellen:.....	41
10.	Interviewverzeichnis:	42

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 2-1 Tägliche Bodennutzung seit 1993 (Quelle: BBSR 2012).....	6
Abb. 3-1 Lage der Stadt Gütersloh (Quelle: Wikipedia, 2012).....	8
Abb. 4-1 Bausteine der Strategischen Wohnbaulandentwicklung (Quelle: Stadtverwaltung Güterslohs 2011).....	12
Abb. 4-2 Aktuellste Prioritätenliste (Quelle: Stadtverwaltung Güterslohs 2013)	15
Abb. 5-1 Gewerbeflächen in Gütersloh (Quelle: STADT GÜTERSLOH 2007b).....	20
Abb. 5-2 Lage der Brachfläche in Gütersloh (Quelle: eigene Darstellung unter Einbezug von STADT GÜTERSLOH 2007b).....	21
Abb. 5-3 Planungsprozess Umnutzung „Areal Holzstraße“ 1 (Quelle: eigene Darstellung)	22
Abb. 5-4 Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ (Quelle: verändert nach STADT GÜTERSLOH 2011b).....	23
Abb. 5-5 2. Änderung (rechts) des Flächennutzungsplans von 2007 (links) (Quelle: STADT GÜTERSLOH 2011a).....	25
Abb. 5-6 Planungsprozess Umnutzung „Areal Holzstraße“ 2 (Quelle: eigene Darstellung)	28
Abb. 6-1 Flugplatz Gütersloh 1 (Quelle: Baumgart + Partner)	311
Abb. 6-2 Flugplatz Gütersloh 2 (Quelle: Baumgart + Partner)	311
Abb. 6-3 Luftbild Kaserne (Bing Maps, www.bing.com/map).....	32
Abb. 6-4 Das Prinzip der Perspektivwerkstatt – Idee verdichten, Kommunikation erweitern (Quelle: NRW. URBAN, 2012a).....	35

Abkürzungsverzeichnis:

AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BezReg	Bezirksregierung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgabe
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ha	Hektar
IHK	Industrie- und Handelskammer
IT	Information und Technik
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
OVG	Oberverwaltungsgericht
OWL	Ostwestfalen-Lippe
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
qm	Quadratmeter
STEK	Stadtentwicklungskonzept
VKF	Verkaufsfläche
Westf.	Westfalen
z.B.	zum Beispiel

1. EINLEITUNG (FLORIAN SPIEß)

Die Vielzahl der möglichen Akteure, Instrumente, Verfahren und Methoden in der Raumplanung lassen für die Siedlungsflächenentwicklung komplexe Szenarien entstehen, welche in einzelne Problematiken der Siedlungsflächenentwicklung individuell einbezogen werden können und einbezogen werden müssen.

Die vorliegende Arbeit behandelt die Siedlungsflächenentwicklung und insbesondere die Prozessorganisation und Verfahrensgestaltung in der Stadt Gütersloh. Dargestellt wird dies anhand der drei Schwerpunktthemen Wohnflächenentwicklung, Gewerbeflächenentwicklung und dem Konversionsprozess im Rahmen der Aufgabe des militärischen Standorts durch die britischen Streitkräfte. Hierdurch sollen die Besonderheiten und Problematiken der Siedlungsflächenentwicklung in Gütersloh aufgezeigt werden.

2. SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG (ÖZGE DENİZ DOKUZ)

In den entwickelten Ländern wachsen Siedlungsflächen seit Jahrzehnten. Dieses Wachstum ist eine Folge des Wohlstandswachstums und hat sich von der Bevölkerungsentwicklung weit gehend abgekoppelt (vgl. Dosch & Schultz 2005: 5). Die Expansion der Siedlungsflächen erfolgte fast ausschließlich auf Kosten landwirtschaftlich genutzter Flächen, meist regional fruchtbarer Böden; d.h. die Neuausweisung von Flächen für die Neuinanspruchnahme führt dazu, dass die wertvoller Flächen verloren sind und die Natur und Landschaft geschadet werden (vgl. BBSR 2011: 1). In vielen Ländern ist die andauernde Siedlungsexpansion und Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr als Kernproblem für die nachhaltige Entwicklung gesehen. Der Bedarf an der Reduzierung eines langfristigen Flächenverbrauchs für Siedlung und Verkehr hat steigende politische Bedeutung (vgl. Dosch & Schultz 2005: 5).

In Deutschland nahm die Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstum bis später der 1990er Jahren schneller als die Bevölkerung zu. Im Jahr 1996 hat es mit anderen UN-Mitgliedstaaten in der Weltsiedlungskonferenz „Habitat II“ eine sparsame, natur- und sozialverträgliche Flächennutzung zugesagt, welches ein zentrales Element einer nachhaltigen Siedlungspolitik ist. In den folgenden Jahren bis 2000 nahm die Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit um 129,2 ha pro Tag zu. 106,4 ha vom Betrag waren derzeit für Siedlungsnutzungen, während Verkehrsflächen täglich 22,8 ha in Anspruch nahmen (vgl. Umweltbundesamt 2003: 1).

Im Jahr 2002 hat sich die Bundesregierung im Schwerpunkt „Verminderung der Flächeninanspruchnahme“ der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie auseinandergesetzt und diese Zielsetzungen beschrieben:

- Freiraum schützen
- Siedlungsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Land und Stadt flächenscho-
nend steuern
- Siedlungsentwicklung im Bestand attraktiv und ökologisch gestalten (vgl. Um-
weltbundesamt 2003: 1).

Ein zentrales Ziel der Flächenhaushaltspolitik der Bundesregierung ist seither die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zu beschränken, um volkswirtschaftliche und ökologische Schäden zu reduzieren. Dabei soll eine Qualifizierung des Siedlungsbestandes und die Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden erfolgen (vgl. Dosch o.J.: 2).

Das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland nimmt seit dem Anfang des neuen Jahrhunderts kontinuierlich ab. In der Gesamtbilanz stellten die Gebäude- und zugehörigen Freiflächen innerhalb der Siedlungsflächen 2009-2010 mit ca. 30 ha pro Tag die größte Wachstumssparte dar (40 % des Wachstums). Derzeit war der Teil der Erholungsflächen 36 % oder 28 ha pro Tag, während Verkehrsflächen beteiligten derzeit mit täglich 19 ha (vgl. BBSR 2012: 4). Obwohl dieser Wert in den letzten Jahren auf 77 ha pro Tag gesunken ist, ist es immer noch über das Ziel 30 ha pro Tag, das die Bundesregierung erreichen möchte.

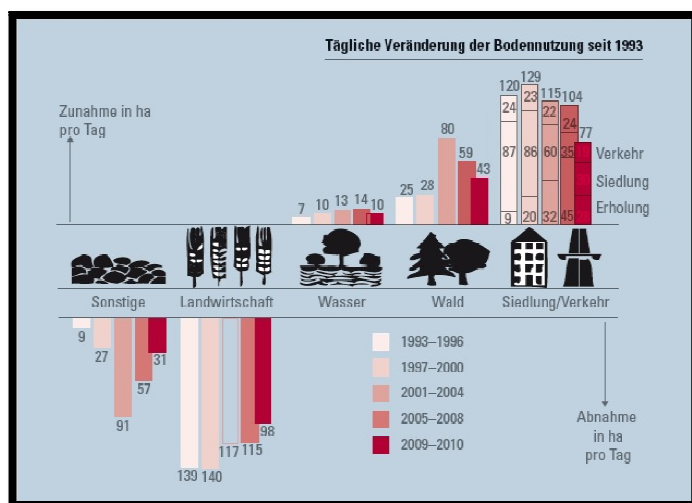


Abb. 2-1 Tägliche Bodennutzung seit 1993 (Quelle: BBSR 2012)

2.1 Lokale Rahmenbedingungen für die kommunale Siedlungsflächenentwicklung

„Die Siedlungsflächenentwicklung wird stark durch übergeordnete Einflussfaktoren wie wirtschaftliche oder demografische Entwicklungen, deren lokalspezifische Ausprägungen und lokale Rahmenbedingungen geprägt.“ (Klemme & Selle 2008: 65). Wirtschaftliche Stagnation, hohe Arbeitslosigkeit und Bevölkerungsverluste wirken sich auf die Nachfrage an Wohnungen und Bauland aus. Im Prozess der Siedlungsflächenentwicklung beteiligen sich viele Akteure wie Vertretern der Verwaltung und Politik, private Bauherren und –träger, Investoren und Wohnungsunternehmen sowie die Einwohner, die Nachfrage am Wohnen haben. Die Wahrnehmung und Bewertung von Aufgaben und Problemen sind unterschiedlich je nach dem Akteur. In einzelnen Kommunen nehmen die kommunalen Eigenbetriebe in der Flächenentwicklung eine wichtige Rolle ein (vgl. Klemme & Selle 2008: 66).

Die räumlichen Rahmenbedingungen vor Ort haben wichtige Auswirkungen bei der Flächenentwicklung auf Problem- und Aufgabenverständnis, Ziele und Arbeitsformen in den Kommunen. Zum Beispiel hohe Flächenverfügbarkeit können entsprechend großzügige Handlung mit der Ressourcen mitbringen oder begrenzte Siedlungsflächenressourcen können nachhaltigen Handlungen mit dem Boden benötigen.

Die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen ist ein anderer Faktor für die Siedlungsflächenentwicklung. Die Situation des Haushaltes kann die Steuerungsressourcen der Kommunen einschränken. Für die kommunale Siedlungsflächenentwicklung sind die Förderprogramme wichtig. Die Kommunen, die durch Umbrüche stark betroffen sind, nutzen die Programme »Stadtumbau Ost«, »Stadtumbau West«, »Soziale Stadt« sowie landesspezifische Förderungen. Kommunale Steuerungstätigkeiten werden zum Teil auf förderfähige Gebiete ausgerichtet (vgl. Klemme & Selle 2008: 66).

Der andere wichtige Faktor ist die lokale/regionale Mentalität, die sich auf die Nachfrage an Wohnformen und Umgang mit Problemen und Aufgaben auswirkt, im Sinne einer spezifischen Planungskultur. Präferenzen bei den Wohnformen wirken sich auf Wohnflächenentwicklung und Wohnungsmarkt aus.

Die steigende Konkurrenz zwischen den Kommunen um Einwohnern führt dazu, dass sich die öffentlichen Akteure nachfrageorientiert verhalten, besonders die Wünsche der Einwohner bezüglich des Wohnens nachkommen. Die Kommunen, die sinkende Bevölkerungszahl, kritische Haushaltssituation und strukturell Wirtschaftprobleme haben, nutzen die Freiflächen für neue Wohngebiete. Besonders die Gebiete, bei denen die Form des

Einfamilienhauses beliebt ist, verbleiben im Fokus der Flächenpolitik als Neubaugebiete (vgl. Klemme & Selle 2008 :66).

3. VORSTELLUNG GÜTERSLOH (KUIYAN CHEN)

3.1 Räumliche Verortung

Die im Osten Nordrhein-Westfalens liegende Stadt Gütersloh gehört als Mittelzentrum zum Regierungsbezirk Detmold (Ostwestfalen-Lippe) und liegt etwa 17km südlich des Oberzentrums Bielefelds. Auf 112 km² großen Fläche leben heute 96.758 Einwohner (Stand 31.12.2011 IT.NRW). Mit einer Einwohnerdichte von 864 Einwohner/km² zählt die Kreisstadt zu den Verdichtungsräumen Nordrhein-Westfalens (siehe Abb. 3-1).

Gütersloh besitzt eine gute Verkehrsanbindung mit einer regionalen Ost-West Anbindung mit der Bundesautobahn A2 sowie der A33 Richtung Paderborn und einer Eisenbahnanbindung an den Fern- sowie Regionalverkehr. Die Stadt verfügt somit über einen Anschluss zum Ruhrgebiet und Raum Hannover. Daneben verlaufen die Bundesstraßen B55, B61, B64 und B68 durch das Kreisgebiet. Durch die Nähe von drei Regionalflughäfen (Münster/Osnabrück (50 km), Paderborn /Lippstadt (45 km) und Dortmund (80 km)) und, in weiterer Entfernung u.a. die internationalen Flughäfen Düsseldorf und Hannover wird zudem eine weitere Anbindung der Stadt gesichert.



Abb. 3-1 Lage der Stadt Gütersloh (Quelle: Wikipedia, 2012)

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Während die Einwohnerzahlen in Gütersloh im Zeitraum 1969 bis 2005 stetig gestiegen sind, stagniert nach 2005 das Bevölkerungswachstum. Darüber hinaus sind in Gütersloh noch etwa 2500 britische Soldaten stationiert. Zusammen mit deren Angehörigen leben etwa 5800 britische Staatsangehörige (Stand 09.2007), welche nicht in dieser Statistik nicht enthalten sind.

Prognostiziert wird insgesamt eine Bevölkerungszunahme von 2010 bis 2025 um 0,7%, von 96.610 auf 97.224 Einwohner (vgl. IT.NRW). Dabei ist von einer relativen Zunahme älterer Personen und Menschen mit Migrationshintergrund auszugehen.

3.3 Wirtschaftsentwicklung

Der Konjunkturbericht Ostwestfalen zeigt die im nordrhein-westfälischen Vergleich überdurchschnittliche Wirtschaftsentwicklung in Ostwestfalen (vgl. IHK Ostwestfalen: 1 ff.). Dazu tragen überwiegend die Sektoren wie Maschinenbau, Ernährungsgewerbe, Metallbranche und Elektroindustrie bei. Der Kreis Gütersloh ist der industriestärkste Kreis in der ostwestfälischen Region mit über 30% der in OWL erwirtschafteten Industrieumsatzes. Ebenfalls ist die wirtschaftliche Stärke von keiner Haushaltssicherung geprägt. Demgegenüber liegt die Exportquote der Region OWL unterdurchschnittlich mit 25.1% deutlich hinter NRW (35.1%) und des gesamten Bundesgebiets (37.4%), was nach wie vor auf den geringen Anteil an Großindustrie und der exportstarken Industrie zurückzuführen ist.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist mit 47.234 (vgl. IT.NRW) so hoch wie noch nie. Die aktuelle Arbeitslosenquote liegt bei 5,3% und ist um 1/4 niedriger als im vergleichbaren Vorjahrszeitraum. Davon kann man ausgehen, dass die Stadt Gütersloh eine positive und dynamische wirtschaftliche Entwicklung mit vielfältigen Potenzialen aufweist und sich als langfristiger wirtschaftlicher Entwicklungsmotor der Region OWL positionieren lässt.

3.4 Flächennutzung

Die Fläche des Stadtgebiets weist zu 2/3 eine landwirtschaftliche Nutzung und gut 1/4 der Fläche eine Bebauung auf. Die Bebauung konzentriert sich vornehmlich auf die Kernstadt, die jedoch stellenweise in den Außenbereich hinaus dehnt. Während eigenständige Sied-

lungsstrukturen in der Kernstadt ausprägt sind, liegen mehrere kleinere Splittersiedlungen verstreut im Stadtgebiet. Eine wichtige Erholungs- und Klimafunktion übernimmt die 88 ha große Grünfläche im Stadtgebiet (vgl. Stadt Gütersloh 2002).

3.5 Verwaltungsstruktur

Zuständig für die Stadtentwicklung- und Planung ist das Fachgebiet 61 „Stadtplanung“ der Stadtverwaltung Gütersloh. Dieser Fachbereich ist aktuell mit 17,5 Stellen besetzt, davon zwei Beamte, und ist unterteilt in die Produktgruppen „Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen“, „Stadtentwicklung“, „Städtebauliche Planung“, „Verkehrsplanung“ und „Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)“ (vgl. Stadt Gütersloh 2012a: 298 & Stadt Gütersloh 2012b: 19).

3.6 Aktuelle Planwerkstätten

Im Jahr 2002 ist in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro („BPW: Baumgart und Partner“ (Bremen)) das Stadtentwicklungskonzept 2010 (Stadt Gütersloh 2002) erarbeitet worden. Es gibt den Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Güterslohs vor.

Nachdem der alte Flächennutzungsplan (FNP) noch aus den 70'er Jahren stammte wurde der aktuelle Flächennutzungsplan im Jahr 2007 neu aufgestellt. Dieser trägt die Bezeichnung „FNP 2020“ und hat einen Planungshorizont von plus 15 Jahren. Auch der FNP 2020 wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro „BPW: Baumgart und Partner“ erarbeitet worden.

Der aktuell gültige Regionalplan (frühere Bezeichnung: Gebietsentwicklungsplan (GEP)) ist im Jahr 2004 neu aufgestellt worden. Zuständige Bezirksregierung ist Detmold.

4. SCHWERPUNKTTHEMA: WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG (ÖZGE DENİZ DOKUZ)

4.1 Flächeninanspruchnahme Wohnen

Wohnbauflächen haben am Siedlungsflächenzuwachs einen deutlich größeren Anteil. Seit Ende der 1980' er Jahre hat der Wohnungsbau bundesweit kräftig zugenommen. Während der Einfamilienhausbau bis zur Jahrtausendwende langsam aber kontinuierlich zugenommen hat, ging der Bau von Mehrfamilienhäusern nach der Mitte der 90er Jahre zurück. Seit dem Jahr 2001 ist der Neubau von Einfamilienhäusern aufgrund der wirtschaftlichen Abschwächung bundesweit zurückgegangen (vgl. Umweltbundesamt 2003: 75).

4.2 Strukturdaten Güterslohs

Gütersloh ist eine Mittelstadt mit einem kompakten Siedlungskern. Die Bevölkerung ist im Bereich der Kernstadt konzentriert (vgl. Handlungsleitfaden 2011: 10). Wohnen in der Stadt ist durch die Wohnform Einfamilienhaus geprägt, was die starke Wirtschaftskraft der Stadt zeigt (vgl. STEK 2012: 14).

In Gütersloh weisen Siedlungs- und Verkehrsflächen 39,1 % der Gesamtflächen aus (IT.NRW 2011). Quellen zufolge gab es im Jahr 2009 in der Stadt 45.400 Wohnungen. Knapp 50 % der Wohnungen bestehen aus dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Mietwohnungszahl ist in den letzten zehn Jahren von unter 20.000 auf knapp 22.000 gestiegen. Nahezu die Hälfte davon gehört zu den öffentlich geförderten Mietwohnungen (vgl. Handlungsleitfaden 2011: 28).

Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl der geförderten Wohnraumangebote zurückgegangen. Die Bodenpreise liegen in der Stadt im Vergleich mit der Region im oberen Preissegment mit über 175 Euro pro Quadratmeter. Der Bodenpreis ist in den letzten Jahren gesunken: während der Wert 2007 für einen Quadratmeter baufreies Land (mittlere Lage) etwa 200 Euro betrug, liegt er 2010 nur noch bei 185 Euro (vgl. Handlungsleitfaden Wohnen 2011: 32).

In der Stadt Gütersloh bilden Baulücken, Bebauungsplangebiete und Baulandreserven sowie leerstehende Wohngebäude ein großes Wohnbaupotenzial. Nach dem Stand im Jahr 2011 können durch bestehende Bebauungsplangebiete mehr als 1800 Wohneinheiten planerisch entwickelt werden, während etwa 200 Wohneinheiten durch die Baulücken-

schließung entwickelt werden können. Auch im Bereich der Baulandreserven stehen der Stadt noch Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnraum zur Verfügung (vgl. Handlungsleitfaden Wohnen 2011: 33).

4.3 Strategische Wohnbaulandentwicklung von Gütersloh

Für die strategische Wohnbaulandentwicklung sind die wichtigsten Bausteine in einem Schaubild dargestellt worden (Siehe Abb. 4-1). Während der Fokus vor 2012 auf der Neuausweisung von Wohngebieten (Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Prioritätenliste der Wohnbauflächen) lag, wurden im 2012 die Bausteine für die Bestandsentwicklung ergänzt, aufgrund der Struktur des Wohnungsbestandes (Baualter), der demographischen Entwicklung und des Konversionsprozesses. Die Bausteine für die Neuausweisung sind Flächennutzungsplanung, Prioritätenliste Wohnbauflächen und das Siedlungsflächenmonitoring. Das Siedlungsflächenmonitoring liefert Aussagen sowohl zur Neuausweisung von Wohngebieten als auch zu den Potentialen der Bestandsentwicklung. Ebenfalls in 2012 sollte eine Auseinandersetzung mit dem Generationenwechsel und der Leerstandsgefahr im Bestand des Einfamilienhauses erfolgen. Die Beschäftigung mit den Wohnquartieren der britischen Streitkräfte sollte 2012 im Rahmen des Konversionsprozesses erfolgen.



Abb. 4-1 Bausteine der Strategischen Wohnbaulandentwicklung (Quelle: Stadtverwaltung Güterslohs 2011)

Nach Erarbeitung der Bausteine soll im Jahr 2013 die Entwicklung einer Gesamtstrategie für die Wohnbaulandentwicklung erfolgen, die die Komponenten „Neuausweisung von

Wohngebieten“ und „Bestandsentwicklung“ miteinander verknüpft und aufeinander abstimmt. Außerdem gilt es zu diskutieren, welcher städtische Handlungsbedarf bei den Wohnquartieren der britischen Streitkräfte besteht, welcher städtische Handlungsbedarf bei vom Generationenwechsel betroffenen Einfamilienhausquartieren besteht, ob bzw. wie die Wohnbaulandentwicklung auf Baulücken, unbebauten Bereichen und Nachverdichtungspotentialen forciert werden kann und wie das quantitative Verhältnis zwischen Neuausweisung und Bestandsentwicklung aussieht und auf welchen Flächen es jeweils stattfinden soll (vgl. Mitteilungsvorlage 2012: 4).

4.3.1 Handlungsleitfaden Wohnen

Der Handlungsleitfaden Wohnen ist ein wichtiges Instrument für den Gütersloher Wohnungsmarkt, wodurch die Strategische Wohnbaulandentwicklung bestätigt wurde. Er wurde im 2011 durch den Planungsausschuss diskutiert und als Grundlage für weitere Beratungen zur Kenntnis genommen.

Als Handlungsfelder für den Gütersloher Wohnungsmarkt werden erkannt;

- Schaffung von preiswertem Wohnraum,
- Förderung des (Generationen-) Wechsels im Immobilienbestand und Bewältigung des Konversionsprozesses auch für die zivilen Wohnbestände,
- Sicherung von im demografischen Wandel befindlichen Wohnquartieren,
- langfristige Erweiterung des Angebots an alternativen und barrierefreien Wohnformen für Senioren sowie
- Schaffung ergänzender hochwertiger Miet- und Eigentumsobjekte in städtischen Lagen.

Als Umsetzungsstrategien werden aufgeführt:

- Städtebauliche Konzepte (Wohnumfeldverbesserung, Stärkung der Infrastruktur, Nutzungsmischung/ Bestandsergänzung, Sanierung und Umbau),
- Baulandaktivierung (Baulückenerfassung, Neuausweisung, Überprüfung Bebauungspläne, Nachverdichtung)
- Förderung und Umsetzung (Baulandmodell, Förderprogramme, Eigentümerstandortgemeinschaften)
- Information, Kommunikation und Kooperation (Aktivierungsstrategie, Netzwerke, Öffentlichkeitsarbeit, ehrenamtliches Engagement).

Als zentrale Empfehlungen werden genannt:

- behutsame Neuausweisung zur qualitativen Ergänzung der Wohnungsangebote,
- Strategieentwicklung zur Schaffung preiswerter Wohnungsangebote,
- Bestand weiter entwickeln,
- städtische Lagen als Alleinstellungsmerkmal in der Region bevorzugt entwickeln,
- Information und Beratung verstärken, Flexibilität bewahren durch kooperative Wohnungsmarktsteuerung (1. Beschlussvorlage 2012: 2).

Die Inhalte des Handlungsleitfadens haben einen vorbereitenden Charakter und richten sich an alle Wohnungsmarktakteure.

Im 2011 wurden zwei Workshops hintereinander durchgeführt. Der erste Workshop wurde mit den Mitgliedern des Planungsausschuss organisiert, um die Schlussfolgerungen aus dem Handlungsleitfaden zu beraten. Nach zwei Monate folgte der andere Workshop mit den Mitgliedern des Planungsausschuss und den Wohnungsmarktexperten, die bei der Erarbeitung des Handlungsleitfaden mitgemacht haben. In den beiden Workshops wurden die Inhalte des Handlungsleitfaden angesprochen. Es wurde verdeutlicht, dass die verschiedenen Wohnungsmarktakteure unterschiedliche Interessen haben und demzufolge auch sich gegenseitig ausschließende bzw. widersprechende Wünsche und Forderungen an die Stadt als Wohnungsmarktakteur richten (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 2).

4.3.2 Neuausweisung von Wohngebieten

„Die grundlegenden Annahmen zum zukünftigen Bedarf an neuen Wohngebieten sind der Begründung zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP 2020) zu entnehmen“ (1. Beschlussvorlage 2012: 5). Da die Prognose zukünftiger Bevölkerungsentwicklung unsicher ist, wurde das Instrument der Prioritätenliste entwickelt.

Stadt Gütersloh hat dabei für die Neuausweisung der Flächen die folgende Schlussfolgerungen beschlossen. Erstens werden sich die neuen Wohngebiete gegenseitig den knapper werdenden Bedarf bzw. eine geringere Nachfrage streitig machen, wenn sie in geringer Entfernung zueinander liegen, eine ähnliche Zielgruppe ansprechen und zeitlich parallel entwickelt werden. Außerdem sollten Baulücken, kleinere unbebaute Bereiche, Nach-

verdichtungspotenziale und Umnutzungen berücksichtigt werden. Jüngere Wohngebiete sollten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen auch komplett realisiert werden, während es versucht werden sollte, ältere Wohngebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, die noch nicht komplett realisiert worden sind, für die Stadtentwicklung zu aktivieren. Darüber hinaus soll zu verhindern sein, dass großflächig in den Freiraum eingegriffen wird und gleichzeitig siedlungsstrukturell günstig gelegene Flächen nicht in Anspruch genommen werden können, weil es zu einer Konkurrenzsituation käme bzw. der Bedarf gar nicht mehr vorhanden ist (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Außerdem sollen weitere „Löcher“ in der Siedlungsstruktur langfristig nicht unbebaut bleiben. Ferner sind die Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept und aus dem Flächennutzungsplan 2020 weiterhin zu beachten, darunter z.B. die Kriterien für die Verteilung neuer Wohngebiete auf die Stadtteile (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 5).

Prioritätenliste: Damit wurde im Jahr 2012 für acht Wohnbauflächen eine prioritäre Entwicklung beschlossen (Fritz-Blank-Straße II, Blankenhagen-School, Auf der Horst, Holzstraße, Pavenstädter Weg (Teilfläche), Malvenweg, Krullsbachau und Weidenweg (Teilfläche)) (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 5). Die letzte aktuelle Prioritätenliste wurde im Januar 2013 erstellt (siehe Abb. 4-2). Dementsprechend ist eine Karte produziert, welche wiedergibt, wo die Baulandreserve als prioritär und nicht prioritär entwickelt wird.

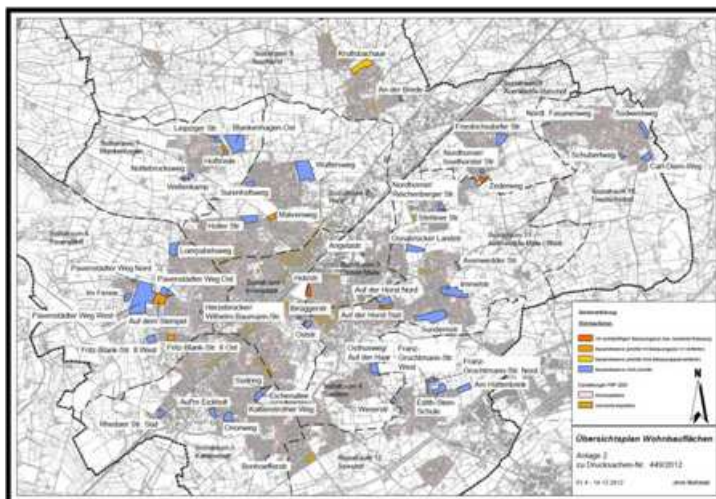


Abb. 4-2 Aktuellste Prioritätenliste (Quelle: Stadtverwaltung Güterslohs 2013)

Größenordnung: Die Stadt Gütersloh hat beschlossen, dass es darauf zu achten ist, welche Flächen in welcher Größenordnung und für welche Zielgruppen entwickelt werden sollen. Dafür muss zukünftig stärker auf konkurrierende Angebote (Baulandreserven,

Baulücken, Nachverdichtungspotentiale, unbebaute Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, anstehender Generationenwechsel im Wohnungsbestand, Wohnstandorte der britischen Streitkräfte etc.) geachtet werden (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 5).

Zielgruppenorientierung: Aufgrund der unterschiedlichen Lebensstile, dem Bevölkerungswandel, vorhandener Angebotslücken und stadtplanerisch wünschenswerter Entwicklungen sollten neue Wohngebiete zielgruppenorientiert ausgewiesen werden. Die Stadt Gütersloh hat im Handlungsleitfaden Wohnen dazu zahlreiche Hinweise wie preiswerter Wohnungsbau, alternative Wohnformen für Senioren, ökologisches/ klimagerechtes Bauen etc. gegeben. Zielgruppenorientierung trägt zur städtebaulichen Gestaltung für jedes Wohngebiet im Einzelfall bei. Laut der Stadt sollten umfangreiche Untersuchungen durchgeführt werden, um zu verstehen, welche Wohnformen in Gütersloh in welcher Größenordnung verstärkt oder erstmals angeboten werden sollten. Die Ergebnisse solcher Untersuchungen wären für alle Wohnungsmarktakteure relevant (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 6).

4.3.3 Bestandsentwicklung von Wohngebieten

Die Bestandsentwicklung von Wohngebieten wird aufgrund der Struktur des Wohnungsbestandes, der demographischen Entwicklung und des Konversionsprozesses zukünftig eine größere Rolle spielen als bisher. Die Pflege der Gebäuden gehört in erster Linie zur Aufgabe der Eigentümer.

Baulandreserven und Baulückenkataster: „Als Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) wurden für das gesamte Stadtgebiet Baulücken, noch nicht komplett umgesetzte Bebauungsplangebiete und Baulandreserven ohne verbindliches Planungsrecht ermittelt und quantifiziert“ (1. Beschlussvorlage 2012: 3). Außerdem wurden bisher nicht ausgeübte Baurechte in rechtskräftigen Bebauungsplänen, Nachverdichtungspotentiale von Wohngebieten, im Denkmalpflegeplan vorgeschlagene Maßnahmen zu Baulückenschlüssen, Gebäudeergänzungen und Siedlungsverdichtungen im Jahr 2011 ausgearbeitet.

Siedlungsflächenmonitoring: Die oben beschriebenen Grundlagen wurden im Jahr 2012 durch die Stadtverwaltung unter dem Siedlungsflächenmonitoring zusammengeführt, abgeglichen, ergänzt und aktualisiert. Demzufolge wurden eine digitale kartografische Erfassung, Quantifizierung und Bewertung der Wohnbaulandreserven und Baulücken

geschafft. Es erfolgte stufenweise und wurde im Dezember 2012 fertiggestellt. Außerdem wurde es auf Fortschreibung und Erweiterbarkeit hin ausgelegt, so dass auch die Wohnsiedlungen der britischen Streitkräfte und Quartiere im Generationenwechsel ergänzt werden konnten. Auch eine Erweiterungsmöglichkeit für gewerbliche Bauflächen (unbebaute Gewerbeflächen ohne/ mit rechtskräftigem Bebauungsplan, betriebsgebundene Reserveflächen, Brachflächen etc.) wird gewährleistet. „Damit wird auch der gesetzlichen Pflicht zum Monitoring nachgekommen und Hilfestellung für die Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold geleistet“ (1. Beschlussvorlage 2012: 3). In der Mitte des Jahres 2012 wurde der Zwischenstand des Siedlungsflächenmonitorings geschaffen, welche lediglich einen ersten Einblick gegeben hat.

Generationenwechsel im Wohnungsbestand: Der Generationenwechsel im Wohnungsbestand wird zukünftig eine größere Rolle spielen und wird einen groben räumlichen Überblick gegeben. In Zukunft wird in Gütersloh ein hoher Generationenwechsel erwartet (vgl. Handlungsleitfaden Wohnen 2011: 35). In über 700 Einfamilienhäusern wird in absehbarer Zukunft ein Generationen- bzw. Besitzerwechsel stattfinden. Das zeigt die zunehmende Rolle des Gebrauchtimmobiliemarkts im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. „Insbesondere der Wert der Gebäude, welche ausschließlich von Personen über 60 Jahre bewohnt werden, ist sehr hoch; die Stadt Gütersloh wird für den mittel- bis langfristigen Planungshorizont geeignete Strategien zur Qualifizierung des Gebrauchtimmobiliensbestands entwickeln müssen“ (Handlungsleitfaden Wohnen 2011: 35).

Wohnstandorte der britischen Streitkräfte: Der Abzug der britischen Streitkräfte wird sich auf den Gütersloher Wohnungsmarkt auswirken (vgl. Kap. 6-4). Es gibt ca. 1000 Wohneinheiten, die außerhalb der militärischen Liegenschaften sind und durch die britischen Streitkräfte benutzt werden. Ein Drittel der Wohnungen gehört zu dem Bund, die Reste sind in privater Hand. Es gibt auf der Konversionsfläche Flugplatz noch ca. 500 ggf. vermarktbare Wohneinheiten (vgl. 1. Konversionsbericht 2011: 29). Im Rahmen des Konversionsprozesses sind Entscheidungen zu treffen, ob bestehende Wohnnutzungen auf den militärischen Liegenschaften und außerhalb aufrechterhalten bzw. ob zusätzliche Wohnungen realisiert werden sollen (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 4). Weitere Informationen über Konversionsprozess werden im Kap. 6-4 erklärt.

Fortsetzung des Dialogs mit den Wohnungsmarktextperten: Die Stadt Gütersloh hat den Dialog positiv bewertet, der im Rahmen des Handlungsleitfadens Wohnen mit den Wohnungsmarktextperten begonnen hat. Seitens der Stadt soll er fortgesetzt werden. Dabei kommen sowohl projektbezogene (z.B. Wohnen im Alter, Perspektiven für Blankenha-

gen) als auch Ansätze mit gesamtstädtischer Perspektive (z.B. Handlungsleitfaden Wohnen, Konversionsprozess) in Frage (vgl. 1. Beschlussvorlage 2012: 6).

4.4 Zwischenfazit

Da die Wohnflächen am Siedlungsflächenzuwachs einen größeren Anteil besitzen, haben diese eine zunehmende Bedeutung an der Siedlungsflächenentwicklung. Neue Freiflächen werden als Wohngebiete ausgewiesen, womit der Verlust an Freiräumen zunimmt. Es ist zu berücksichtigen, dass dem Wachstum Umweltschäden folgen.

Die Stadt Gütersloh hat im Handlungsleitfaden Wohnen Handlungsfelder, Umsetzungsstrategien und Empfehlungen für den Gütersloher Wohnungsmarkt festgestellt. Damit zielt die Stadt im Bezug auf die Bevölkerungsprognosen und Generationswechsel richtige planerische Strategien für zukünftige Wohnbaulandentwicklung für Gütersloh. Außerdem hat die Stadt ein Siedlungsflächenmonitoring durchgeführt, womit die Erfassung, Quantifizierung und Bewertung der Wohnbaulandreserven und Baulücken geschafft werden kann. Insbesondere hat das Siedlungsflächenmonitoring eine Bedeutung für die Innenentwicklung, welche eine ökonomische und ökologische Bedeutung für die Stadtentwicklung hat. Darüber hinaus hat die Bedeutung der Bestandsentwicklung der Wohnflächen für die Stadt zugenommen und für die Wohnbaulandentwicklung wurde sie eine wichtige Komponente.

In der nahen Zukunft wird die Wohnflächenentwicklung durch den anstehenden Konversionsprozess beeinflusst werden. Problematisch ist hierbei, dass die Zeitdauer des Prozesses noch nicht absehbar ist.

5. SCHWERPUNKTTHEMA: GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG (FLORIAN SPIEß)

Das folgende Kapitel setzt sich mit der Gewerbeflächenentwicklung und speziell mit einem konkreten Fallbeispiel eines Planungsprozesses auseinander.

Nach den Oberzentren Bielefeld und Paderborn ist Gütersloh mit fast 100.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostwestfalen-Lippe (OWL) und die größte Stadt im Kreis Gütersloh. Gütersloh verfügt über eine bedeutende Wirtschaftskraft in der Region OWL sowie in Nordrhein-Westfalen (NRW). Neben einer Vielzahl an mittelständischen Unternehmen sind die größten Arbeitgeber die global operierenden Firmen Bertelsmann und Miele, welche beide in Gütersloh ihren Stammsitz haben (vgl. Stadt Gütersloh 2010: 3).

5.1 Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) für Gütersloh wurde im Jahr 2007 neu aufgestellt (vgl. Stadt Gütersloh 2007a: 2) und wurde entsprechend seiner Bezeichnung „FNP 2020“ für einen planerischen Zeithorizont von plus 15 Jahren konzipiert. Grundlage für Menge und Verortung neuer Gewerbeflächen ist der aktuell gültige Regionalplan (Stand 2004) der Bezirksregierung Detmold, welcher für die Stadt Gütersloh einen Neubedarf von 100 ha Gewerbeflächen ausweist (vgl. BezReg Detmold 2004: 33). Im Regionalplan wurden für die Stadt Gütersloh allerdings „vom errechneten Neubedarf an GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) nur 50 ha zeichnerisch dargestellt. Die verbleibenden 50 ha sind während der GEP (Gebietsentwicklungsplan)-Geltungsdauer über ein Änderungsverfahren an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zu verorten“ (BezReg Detmold 2004: 28, Ziel 3). Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollte dazu genutzt werden, die verbleibenden 50 ha zu verorten. In Gütersloh besteht jedoch seit mehreren Jahren die Problematik, dass Gewerbeflächen, die seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen wurden nie politisch mehrheitsfähig waren, da es immer Einwände seitens der Politik bzw. einzelner Grundstückseigentümer oder es Proteste in der Bevölkerung gab (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012). Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung, Auftragnehmer war ein externes Planungsbüro („BPW: Baumgart und Partner“ (Bremen)), wurden neue Gewerbeflächen durch Überlagerung von Ausschlusskriterien ermittelt. Ausschlusskriterien, z.B. prägende Grünstrukturen oder bedeutende Siedlungsränder, wurden unter anderem dem Stadtentwicklungskonzept 2010 (STEK

2010), welches bereits zuvor vom selbigen externen Planungsbüro erstellt worden ist, entnommen. Zudem wurde der Gewerbeflächenneubedarf über eigene Berechnungen, hier Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose sowie Fortschreibung der jährlichen Gewerbeflächenvergabe, ermittelt. Es konnten jedoch keine Standorte ermittelt werden, die über die bereits im Regionalplan verorteten hinausgehen. Grund ist die fehlende politische Mehrheit (vgl. Stadt Gütersloh 2010: 5). Aufgrund der fehlenden Gewerbeflächen, sowohl hinsichtlich Menge als auch Qualität, sind bereits mehrere Unternehmen aus Gütersloh in Nachbargemeinden gewandert (vgl. Osterkamp 23.11.2012). Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete (dunkelgrau), welche sich insbesondere entlang der Bahnschienen, von Südwesten nach Nordosten verlaufend, konzentrieren. Hingewiesen sei auch auf das Sondergebiet (orange) im Westen von Gütersloh an der Stadtgrenze, in welchem sich ein Flugplatz der britischen Streitkräfte befindet.

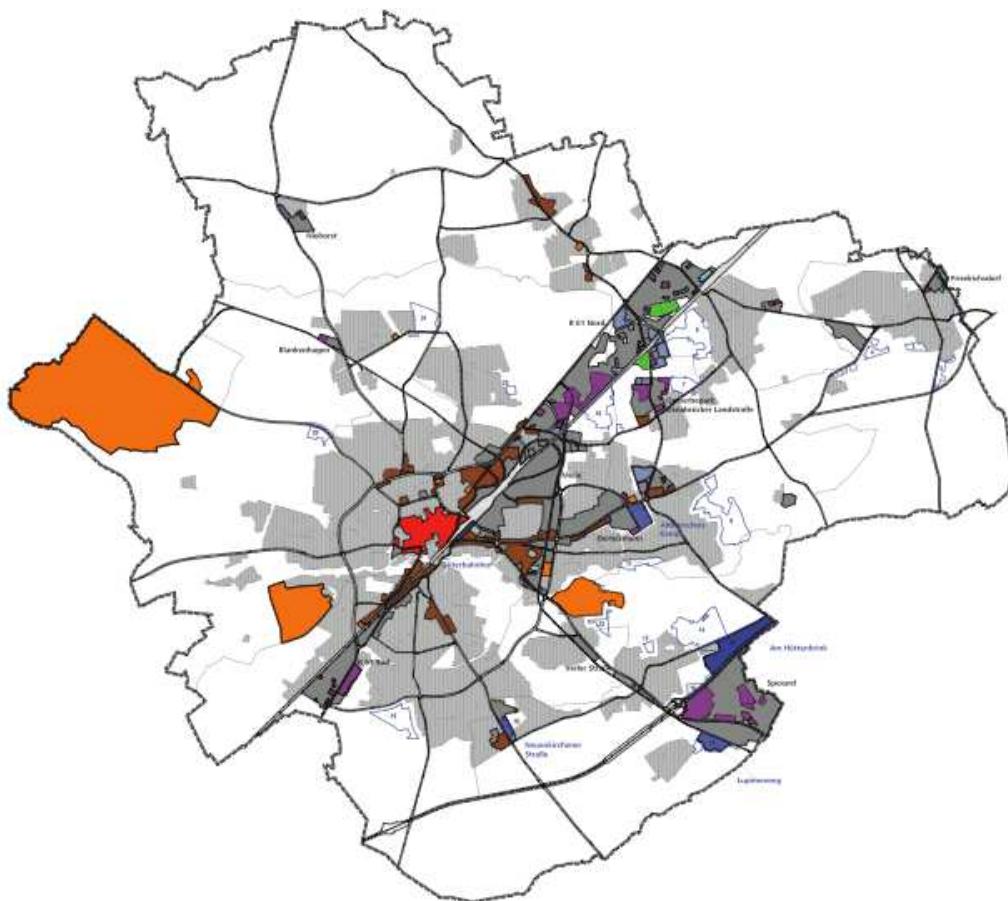


Abb. 5-1 Gewerbeflächen in Gütersloh (Quelle: Stadt Gütersloh 2007b)

5.2 Der Prozess der Gewerbeflächenentwicklung am Beispiel der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche

Im folgendem soll der Prozess der Gewerbeflächenentwicklung an einem konkreten Fallbeispiel erläutert werden. Hierbei soll verdeutlicht werden, welche Verfahren, Instrumente und Akteure beteiligt sind und wie diese ineinandergreifen. Auch wird aufgezeigt, in welchem Zeitraum der Planungsprozess stattfindet. Als Beispiel fungiert die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche.

In unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum von Gütersloh befand sich eine bis zum Jahr 2005 durch holzverarbeitendes Gewerbe genutzte, 21 ha große Gewerbefläche, folgend als „Areal Holzstraße“ bezeichnet. Hauptnutzer und Eigentümer war das Unternehmen Pfeleiderer. Folgende Abbildung zeigt die Fläche und deren Lage in Gütersloh.



Abb. 5-2 Lage der Brachfläche in Gütersloh (Quelle: eigene Darstellung unter Einbezug von Stadt Gütersloh 2007b)

Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch den bisherigen Eigentümer im Jahr 2005 lag die Fläche brach. Mehrere Werkstattverfahren, etwa eine Ideenwerkstatt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro „BPW: Baumgart und Partner“ (Bremen) aus der Initiative vom bisherigen Flächeneigentümer heraus (vgl. Stadt Gütersloh 2008), haben verschiedene neue Nutzungskonzepte entwickelt. Eine Realisierung dieser ist jedoch nie erfolgt. Im Jahr 2009 trat dann erstmalig das Unternehmen Porta an die Stadt heran. Erklärtes Ziel seitens Porta war die Realisierung eine großflächigen Möbelhauses mit 35.000

qm Verkaufsfläche (VFK) und zusätzliche eines Selbstbedienungs-Markts mit 4000 qm VKF. Das Investitionsvolumen beträgt hierbei 55 Mio. €. Des Weiteren sollen 250 neue Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Holzkamp 18.11.2009). Die gesamte kommunale Politik, über alle Fraktionen hinweg, stand dem Vorhaben von Anfang an offen gegenüber, es herrschte eine große Euphorie. Der Zeitplan seitens Porta sah eine Eröffnung der Filiale im Sommer 2011 vor (vgl. Holzkamp 19.01.2010). Wegen des politischen Konsens und dem erklärten Ziel seitens Porta, schnellstmöglich an diesem Standort mit dem Bau beginnen zu können, bestand bei der Stadtverwaltung ein gewisser Druck (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012). Die Aufgabe in der Stadtverwaltung bestand insbesondere in der Schaffung von Baurecht mit dem Ziel Baugenehmigungen erteilen zu können. Hierfür sind mehrere planerische Instrumente zu ändern bzw. aufzustellen, welches im Einzelnen sind: Die Änderung des Regionalplans in seiner Fassung von 2004, des Flächennutzungsplans in seiner Fassung von 2007 sowie die Neuaufstellung eines Bebauungsplan (B-Plan). Zudem ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu ändern. Auf die Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird im Rahmen dieser Arbeit nicht näher eingegangen.

Um diese Aufgaben effizient bearbeiten zu können ist innerhalb der Stadtverwaltung eine Arbeitsgruppe gegründet worden. Diese bestand aus dem Stadtplanungsamt selbst (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012) mit den Stellen Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Verkehrsplanung. Einzelne weitere Stellen aus weiteren Ämtern wurden nach Bedarf hinzugezogen, etwa aus dem Bauordnungsamt. Zusätzlich ist eine Lenkungsgruppe aufgestellt worden. Diese bestand aus dem Mitgliedern der Arbeitsgruppe, dem Baudezernenten sowie den Investoren und Gutachtern (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012). Die folgende Abbildung fasst die Geschehnisse bis hierher zusammen.

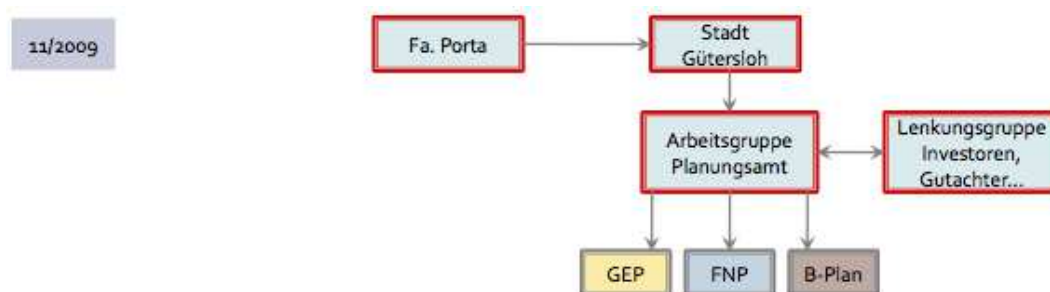


Abb. 5-3 Planungsprozess Umnutzung „Areal Holzstraße“ 1 (Quelle: eigene Darstellung)

5.2.1 Neuaufstellung des Bebauungsplans

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er soll für den großflächigen Einzelhandel ein Sondergebiet ausweisen. Des Weiteren sind im Osten Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet zu realisieren. Das Gewerbegebiet im Norden soll erhalten bleiben. Für die Umsetzung des Bebauungsplans hat ein externes Planungsbüro den Auftrag hierüber erhalten, welches für die Stadt Gütersloh schon zuvor eine Vielzahl an Bebauungsplänen erstellt hat. Neben der Begründung und dem Plan selbst sind auch mehrere Gutachten, z.B. das Schallgutachten oder die Verträglichkeitsstudie, anzufertigen. Die Gutachten werden an weitere externe Büros vergeben (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012). Zudem ist aufgrund der zentrenrelevanten Sortimente das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh seitens des Stadtplanungsamts zu überarbeiten. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans war im Mai 2011. Folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Bebauungsplan.

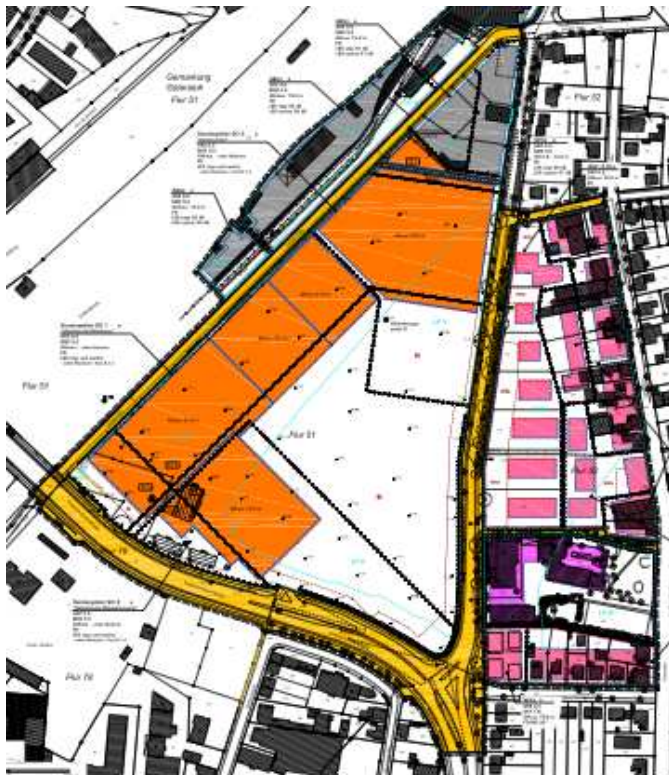


Abb. 5-4 Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ (Quelle: verändert nach STADT GÜTERSLOH 2011b)

Während der Aufstellung des Bebauungsplans haben die Nachbargemeinden Bielefeld (Oberzentrum) und Rheda-Wiedenbrück (Mittelzentrum) entscheidend versucht, Einfluss in das Planverfahren zu nehmen. Folge ist ein noch bestehender Rechtsstreit mit diesen

Kommunen. Aufgrund des großflächigen Einzelhandels befürchten diese einen zu starken Kaufkraftabfluss und somit schädliche Auswirkungen auf ihre Einzelhandelsstruktur. Ihre Argumentation ist der Verstoß gegen das Kongruenzgebot nach § 24a Abs. 3 LEPro NRW. Anfechtungsklagen gegen Teilbaugenehmigungen sowie ein Normenkontrollverfahren waren die Folge. Aktueller Stand ist, dass der Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt worden ist, jedoch nicht aufgrund der befürchteten schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur, sondern wegen der nicht korrekten Darstellung von Geräuschemissionskontingenten (vgl. OVG Münster 09.11.2012).

5.2.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan in seiner bisherigen Fassung von 2007 wies für das „Areal Holzstraße“ fast ausschließlich gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO NRW aus. Lediglich ein kleiner Bereich in nördlichen Teil des Plangebiets war als Bahnanlage gekennzeichnet. Die Hauptfläche ist nun für die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO NRW zu kennzeichnen. Die als Bahnanlagen gekennzeichnete Fläche soll freigestellt werden und folgend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Osten des Plangebiets soll ein Wohngebiet entwickelt werden, weshalb hier die Ausweisung von Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO notwendig ist. Die Arbeiten für die Änderung des Flächennutzungsplans fallen hauptsächlich den Stellen Stadtentwicklung des Planungsamts zu, welches 1,5 Stellen sind (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012). Die folgende Abbildung zeigt zum einen den Ausschnitt aus dem bisherigen Flächennutzungsplan von 2007 (links) sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (rechts, die 1. Änderung erfolgte zuvor an einer anderen Stelle).



Abb. 5-5 2. Änderung (rechts) des Flächennutzungsplans von 2007 (links) (Quelle: Stadt Gütersloh 2011a)

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, womit 21 ha gewerbliche Bauflächen umgenutzt werden sollen, ist zuerst der Regionalplan zu ändern. Zum anderen ist beim Eisenbahn-Bundesamt eine Freistellung der Bahnanlagen nach § 23 AEG zu beantragen. Der neue Flächennutzungsplan wurde parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Mai 2011 beschlossen.

5.2.3 Änderung des Regionalplans

Neben der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans ist auch die Änderung des Regionalplans nötig, ohne dessen vorherige Planverfahren gar nicht möglich wären. Bisher gültiger Regionalplan ist jener aus dem Jahr 2004 und stellt für die Fläche des „Areal Holzstraße“ Bereiche für gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zukünftig sind jedoch für großflächigen Einzelhandel nach § 24a Abs. 3 LEPro NRW allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) auszuweisen. Zuständige Planungsbehörde ist die Bezirksregierung Detmold. Durch die Realisierung von großflächigen Einzelhandel und Wohngebäuden auf dem Areal Holzstraße fallen auf dem Gebiet der Stadt Gütersloh 21 ha Gewerbeflächen weg. Am 22.04.2010 beauftragte der Planungsausschuss der Stadt Gütersloh die Verwaltung den Regionalplan zu ändern. Das Verfahren der 16. Regionalplanänderung wurde daraufhin in der Sitzung des Regionalrats am 28.06.2010 eingeleitet (vgl. Stadt Gütersloh 2010: 5).

Die Bezirksregierung stimmte den Plänen zur Realisierung des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich zu, allerdings mit Einschränkungen. Durch die in Gütersloh vorhandene

Problematik, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahr 2007 nicht die Zahl der Gewerbeflächen ausgewiesen worden ist, die eigentlich im Regionalplan steht (vgl. Kap. 5.1), war nun für die Bezirksregierung die zusätzliche Rücknahme von Gewerbeflächen nicht hinnehmbar und damit auch keine bloße Regionalplanänderung (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012). Damit die Regionalplanänderung dennoch erfolgen kann, hat die Stadt Gütersloh auferlegt bekommen, bis Herbst 2010 ein strategisches Gewerbeflächenkonzept zu erarbeiten, welches verdeutlicht, wie und wo neue Gewerbeflächen in Gütersloh realisiert werden sollen (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012 & Holzkamp 22.02.2010). Das Gewerbeflächenkonzept beinhaltet im Ergebnis Empfehlungen für die Verortung der noch ausstehenden Gewerbeflächen in Gütersloh. Auf Grundlage dessen und des daraufhin realisierten interkommunalen Gewerbegebiets mit den Nachbargemeinden Halle (Westf.) und Werther (Westf.) erfolgte der Beschluss der Regionalplanänderung im Januar 2011 (vgl. Holzkamp 25.01.2011).

5.2.4 Gewerbeflächenkonzept

Für die Kompensation der 21 ha Gewerbefläche vom „Areal Holzstraße“ und den ohnehin ausstehenden 50 ha Gewerbefläche (vgl. Kap. 5.1) ist der Stadt Gütersloh seitens der Bezirksregierung auferlegt worden, eine Strategie zu entwickeln, wie die Gewerbeflächenentwicklung in Gütersloh zukünftig aussehen soll. Zudem besteht in der Gütersloher Stadtentwicklung ein Ungleichgewicht, „da auf der einen Seite bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zahlreiche neue Wohnbauflächen in einem erheblichen Flächenumfang dargestellt wurden, neue gewerbliche Bauflächen jedoch nur in untergeordnetem Maße. Dass sich die Stadt Gütersloh auf eine Rolle als Wohnstandort zurückzieht und die gewerbliche Entwicklung vernachlässigt, widerspricht den allgemeinen Zielen räumlicher Planung und ist aus fachlicher Sicht unbegründet. Es besteht die Gefahr, dass sich umliegende Städte und Gemeinden positiver entwickeln und damit die zentralörtlichen Funktionen des großen Mittelzentrums Gütersloh langfristig geschwächt werden“ (Stadt Gütersloh 2010: 5). Grund ist das Defizit an Gewerbeflächen und Anlass ist die Rücknahme der Gewerbeflächen des „Areals Holzstraße“. Das Strategiepapier ist innerhalb eines halben Jahres von den Stellen Stadtentwicklung (1,5 Stellen) erarbeitet worden und erfolgte in ständigem Austausch mit der Bezirksregierung Detmold, das dieses grundlegend für die 16. Regionalplanänderung ist (vgl. Stadt Gütersloh 2010:6 & Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012).

Die Methode besteht darin die vorhandenen Gütersloher Gewerbegebiete zu erfassen, wozu die freien Reserven, betriebsgebundenen Flächen, Reaktivierung von Brachflächen und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete zählen. In einem zweiten Schritt werden die Möglichkeiten und der Verfahrensstand für eine interkommunale Zusammenarbeit erläutert. Hierbei werden zwei interkommunale Gewerbegebiete als potentielle Möglichkeiten der Flächenverortung betrachtet und die Entwicklungsbereitschaft mit den Nachbargemeinden herausgearbeitet. In einem weiteren Schritt wird ein mögliches Gewerbegebiet am bzw. auf dem Flugplatz der britischen Streitkräfte, auch vor dem Hintergrund der Standortaufgabe seitens der britischen Streitkräfte diskutiert (vgl. Stadt Gütersloh 2010).

Im Ergebnis wurden Empfehlungen in einem Konzept zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung ausgesprochen, welche eine kurz-, mittel- und langfristige Perspektive beinhalten. Kurzfristig sollen die 21 ha Gewerbefläche vom „Areal Holzstraße“ in einem interkommunalen Gewerbegebiet mit den Nachbargemeinden Halle (Westf.) und Werther (Westf.) kompensiert werden. Für die übrigen ausstehenden 50 ha Gewerbefläche können keine differenzierten Aussagen getroffen werden. Mittel- bis langfristig sollen diese jedoch im Umfeld des Flugplatzes der britischen Streitkräfte realisiert werden. Diese vage Formulierung ist von der Bezirksregierung so akzeptiert worden (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012).

5.3 Zwischenfazit

Die Gewerbeflächenentwicklung in Gütersloh ist stark abhängig von der Politik, vor allem den lokalen Ortsverbänden und einzelnen Grundstückseigentümern, weshalb es in der Vergangenheit, besonders während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, nicht gelungen ist, die Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Menge an neuen Gewerbeflächen, zu realisieren. Auch heute hat Gütersloh ein Defizit an Gewerbeflächen, in Folge dessen expandierende Unternehmen sich gezwungen waren, das Gütersloher Stadtgebiet zu verlassen und in die Nachbargemeinden zu wandern.

Trotz dieser Problematik ist es dennoch möglich komplexe Planverfahren, welche nicht nur aus der Neuaufstellung eines Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans, sondern auch der Änderung des Regionalplans bestehen, in kürzester Zeit umzusetzen. Dies ist jedoch sicherlich nur möglich, wenn in der Politik ein breiter Konsens

herrscht und diese nicht wie an anderer Stelle bei der Gewerbeflächenentwicklung als Stolperstein fungiert. Obiges angeführtes Planverfahren zeigt das Mögliche auf und zeigt die Komplexität, bestehend aus der Vielzahl an Akteuren (Politik, Stadtplanungsamt, Investoren, Gutachter, interkommunale Kommunikation, Bezirksregierung) und Instrumenten (B-Plan, FNP, Regionalplan, Gewerbeflächenkonzept, Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Der vorgestellte Planungsprozess nahm weniger als zwei Jahre in Anspruch, so dass der großflächige Einzelhandel im Sommer 2011 eröffnet werden konnte. Die folgende Abbildung versucht dies noch einmal vereinfacht und zusammengefasst darzustellen, wobei einzelne Entscheidungsträger wie z.B. der Planungsausschuss der Stadt Gütersloh und Instrumente wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Akteure, wie etwa das externe Büro für die Anfertigung des Bebauungsplans, der Übersichtlichkeit wegen fehlen.



Abb. 5-6 Planungsprozess Umnutzung „Areal Holzstraße“ 2 (Quelle: eigene Darstellung)

Ein weiterer Meilenstein für die Gewerbeflächenentwicklung ist sicherlich eine vollkommene Kommunikation mit allen Akteuren, welche für die Abstimmung untereinander sowie innerhalb von Planungsprozessen, wie auch im obigen Beispiel aufgezeigt, wichtig ist. Auch das Zurückgreifen auf die Zusammenarbeit mit denselben Planungsbüros vereinfacht Planungsprozesse.

Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung ist besonders die Konversion des Flugplatzes der britischen Streitkräfte von Bedeutung, worauf im folgenden Kapitel näher eingegangen wird. Auch hier ist die Kommunikation mit allen Beteiligten von immenser Wichtigkeit.

6. SCHWERPUNKTTHEMA KONVERSION (KUIYAN CHEN)

6.1 Hintergrund

Hintergrund des Rückzugs aller britischen Truppenteile aus Deutschland ist die Entscheidung der britische Regierung, das Land durch drastische Einsparungen aus der Schuldenkrise zu führen. Die britische Streitkräfte in Deutschland („British Forces Germany“) betreiben mehrere Standorte in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen (vgl. Stadt Gütersloh, 2011b: 3). Mittelfristig werden damit eine große Menge ehemaliger Militärflächen in die zivile Nutzung umwandelt. Die Konversion militärischer Standorte gilt als eine anspruchsvolle Aufgabe. Es müssen nicht nur aufgegebenen Wohnungen und Konversionsflächen wieder vermarktet werden, sondern auch der Verlust von Kauf- und Arbeitskraft kompensiert werden. Hierzu müssen neue Planungsperspektiven entwickelt werden. Ebenfalls sind im Rahmen des Konversionsprozesses auch wirtschaftliche, kulturelle und sonstige Aspekte einzubringen. Der Entwicklungsprozess einer Nachfolgenutzung setzte sich aus mehreren Schritten zusammen. Im ersten zugleich wichtigen Schritt galt es ein Verwertungsverfahren laut dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Daher wird die Notwendigkeit für eine alternative (zivile) Nutzung des Bundesbedarfs geprüft. Falls nicht, werden die Rückübertragungsansprüche des letzten Eigentümers gegenüber dem Bund geprüft. Nach der Entbehrlichkeitsprüfung stellen die Aufgaben der Gemeinde einen wichtigen Meilenstein, um die neue Nutzungsvorstellung für freigegebene Konversionsstandorte zu entwickeln. Die Gemeinde spielt eine entscheidende Rolle bei der termingerechten Aufstellung im Planungsverfahren und Erstellung nötiger Planungsinstrumente.

Die bundeseigenen Liegenschaften, die von den Gaststreitkräften in Deutschland genutzt und angemietet werden, werden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Die BImA ist somit als Eigentümerin für die Konversionsfläche in Gütersloh in der gegenwärtigen Phase zu betrachten (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 7). Allerdings gibt es momentan kein konkretes Strategiekonzept für die Konversionsfläche in Gütersloh (vgl. Interview Zirbel & Schmidt 05.12.2012), weil erst bis zum Jahr 2020 alle britischen Truppen abgezogen werden sollen. Zurzeit besteht hier noch keine große Möglichkeit, über so einen langen Zeitraum konkret zu planen. Eine Sammlung aller Akteure und Stakeholder zum Zweck des Informationsaustauschs und zur Vorbereitung der anstehenden Entscheidungsprozesse ist jedoch wichtig. Vor dem Hintergrund des unterschiedlichen Erfahrungswissens der Beteiligten wird die Aufstellung von vielfältigen Handlungsfeldern auf Basis eines Leitbildes zur Umsetzung des Konversionsprozesses empfohlen. Durch die

Vernetzung der Beteiligten auf aller Ebenen soll ein möglichst nachhaltiges Nutzungskonzept für die ganze Region erstellt werden. Bei der Unterstützung im Konversionsprozess fungiert die Landeseinrichtung, NRW.URBAN, ehemals Landentwicklungsgesellschaft (LEG) als Partner und Berater. Als landeseigenes Unternehmen hat sie in den letzten Jahren verschiedene Konversionsprojekte begleitet und umgesetzt. Eine Hauptaufgabe liegt zurzeit bei der Durchführung einer mehrteiligen Perspektivwerkstatt in enger Kooperation mit der Stadt Gütersloh. Daraus entstanden mehrere Entwicklungsziele und zukünftige durchzuführende Arbeitsschritte für die Konversionsprojekte am Flugplatz (Princess Royal Barracks (GB)) und für die Nachrichtenkasernen (Mansergh Barracks (GB)) in Gütersloh.

6.2 Flugplatz Gütersloh „Princess Royal Barracks“

Der Flugplatz Gütersloh liegt im westlichen Stadtgebiet südlich der Marienfelder Straße (B513) an der Grenze zu den Nachbarkommunen Herzebrock-Clarholz und Harsewinkel. Im Südwesten reicht das Gelände bis zum Fluss Ems. Es wurde 1937 für militärische Zwecke der deutschen Luftwaffe eingerichtet. Nach dem 2. Weltkrieg ging es in amerikanische und britische Nutzung über. Obwohl seit längerem weder militärischer noch ziviler Flugbetrieb mit Starrflüglern stattfindet, gilt es weiterhin offiziell als Flugplatz. Das Gelände ist über einen Abzweig der TWE-Strecke an das Schienennetz angebunden. Der Flugplatz wird von der British Army als Kasernenstandort „Princess Royal Barracks“ genutzt. Die vorherige Nutzung durch die Royal Air Force wurde 1993 aufgegeben. Seither gibt es keinen militärischen Flugbetrieb mit Starrflüglern mehr, da die British Army lediglich über Hubschraubereinheiten verfügt. Der Flugplatz lässt sich in mehrere Teilbereiche aufteilen. Im nördlichen Teilbereich entlang der Marienfelder Straße und Stadtgrenze zu Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz ist die Kasernennutzung am intensivsten. Sie wird von Wohn-, Lager- und sonstigen Gebäuden sowie den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen geprägt. Der große Hangar mit der angrenzenden Aufstellfläche für Hubschrauber liegt im Nordwesten. Es schließt sich eine halbkreisförmige Freifläche bis zu Start- und Landebahn an, die den zentralen Teilbereich darstellt. Der südlich der Start- und Landebahn gelegene Bereich ist teilweise von baulichen Anlagen, überwiegend Bunkern, durchsetzt. Hier sind auch der militärischen Nutzung zuzuordnende Freizeitnutzung angesiedelt, u.a. ein Golfplatz. Im Landesentwicklungsplan (LEP) „Schutz von Fluglärm“ werden die Lärmschutzzonen für den Flugplatz Gütersloh festgelegt. Sie sind in der Regional- und in der Bauleitplanung zu beachten und demgemäß in der Regionalplan und im FNP der Stadt Gütersloh dargestellt. Im Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbe-

zirk Detmold, Oberbereich Bielefeld“ von 2004 ist der Flugplatz Gütersloh als Flughafen/-platz für den zivilen Luftverkehr und als Militärflughafen dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) ist der Flugplatz als 344 ha große Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Kaserne“ und „Flugplatz“ dargestellt (Stadt Gütersloh, 2011b: 11).



Abb. 6-1 Flugplatz Gütersloh 1 (Quelle: Baumgart + Partner)

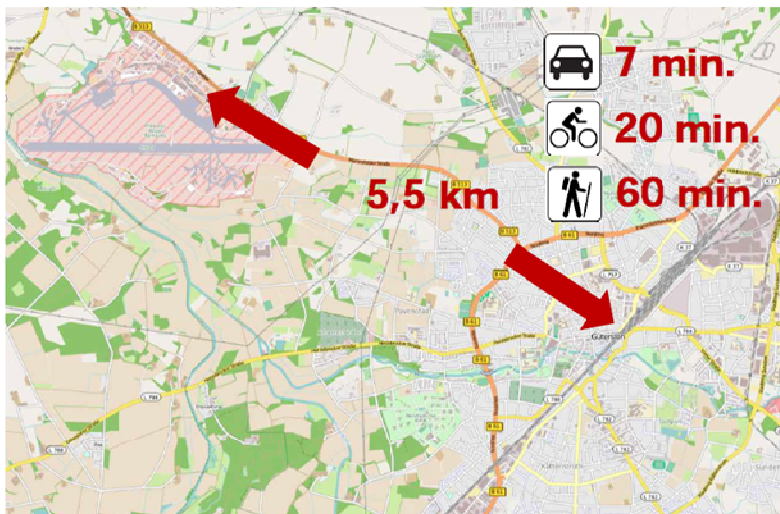


Abb. 6-2 Flugplatz Gütersloh 2 (Quelle: Baumgart + Partner)

In den letzten Jahren wurden zahlreiche neue Gebäude errichtet; bemerkenswert sind dabei neue Mannschaftsunterkünfte in Form von 17 Wohnhäusern mit insgesamt mehr als 600 Apartments, von denen die letzten erst 2010 bezogen wurden. Zu dem Komplex des Flugplatzes gehören zahlreiche Sportanlagen, eine Einkaufsmöglichkeit, Sozialeinrichtungen der britischen Armee bzw. für deren Angehörige. Auf der gegenüberliegenden Seite

der Marienfelder Straße befindet sich ein Einfamilienhaus- hausgebiet für Offiziere (Par- seval-/ Zeppelinstraße) mit 20 Einfamilienhäusern (vgl. NRW.URBAN, 2012a: 10).

6.3 Nachrichtenkaserne „Mansergh Barracks“

Die Nachrichtenkaserne liegt im südlichen Stadtgebiet an der Verler Straße (L 757). Im Norden grenzt das Gebiet des Flusses Dalke. 1935 wurde an der Stelle des damaligen Stadtwaldes zeitgleich mit der Entstehung des Flugplatzes eine Nachrichtenkaserne der Luftwaffe erbaut. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Nachrichtenkaserne in „Mansergh Barracks“ umbenannt und ging in britische Nutzung über. Seitdem sind hier britische Army-Einheiten stationiert. Das Kasernengelände lässt sich auch in mehrere Teilbereiche einteilen. Den größten Anteil haben die blockartigen Kasernenbauten (Wohngebäude, Lager, Werkstätten etc.). Der östliche Kasernenblock beherbergt Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Internat). Im nördlichen Teilbereich befinden sich ebenso wie im östlichen Teilbereich Sportanlage und –plätze. Im Regionalplan ist die Kaserne als Allgemeiner Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung „Militärische Einrichtungen“ dargestellt. Im FNP 2020 ist die Kaserne als 37 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kaserne“ dargestellt (Stadt Gütersloh, 2011b: 22).



Abb. 6-3 Luftbild Kaserne (Bing Maps, www.bing.com/map)

Es ist geplant, das Offizierskasino – mit seiner Einrichtung noch an die Vierziger-Jahre des letzten Jahrhunderts erinnernd – unter Denkmalschutz zu stellen. Das orthogonale Erschließungssystem mit dem noch ursprünglichen Kopfsteinpflasterbelag und die von den über 70 Jahre alte Baumstruktur unterstreicht das Bild des schützenswerten Gebäudes (vgl. NRW.URBAN, 2012a: 15).

6.4 Zivile Liegenschaften

Neben dem Flugplatz und der Kaserne existieren zahlreiche Wohngebäude und ganze Wohnsiedlungen (bei insgesamt 1.018 Wohneinheiten, 45.000 Wohnungen), die außerhalb der beiden Militärstandorte von Angehörigen der britischen Streitkräfte bewohnt werden. Darüber hinaus gibt es noch die Sportplätze an der Marienfelderstraße, deren zukünftige Nutzung eng mit der Entwicklung des Konversionsprojektes Flugplatz verknüpft wird, sowie einen Schulstandort an der Leipziger Straße als betroffene zivile Liegenschaft. Da es sich nicht um militärische Liegenschaften handelt, verfügt die Stadt Gütersloh bereits jetzt über die Planungshoheit. Obwohl es sich nicht um Konversionsflächen im engeren Sinne handelt, ist eine Betrachtung im Zusammenhang mit der Bewältigung der Folge des Streitkräfteabzugs essentiell (vgl. Stadt Gütersloh, 2011b: 29).

6.5 Bisherige Strategien und Methoden

Obwohl bis zum Jahre 2020 noch ausreichend Zeit für eine gemeinsame und detaillierte Konversionsstrategie zur Verfügung steht, braucht die Stadt frühzeitig eine Versammlung von Akteuren aller Ebenen, zum Zweck des Informations- und Erfahrungsaustauschs sowie um das methodische Vorgehen und die Nutzung in Frage kommender Instrumente abzuklären. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde schon eine Reihe von Aktivitäten von der Landesebene bis Kommunalebene durchgeführt.

Der erste runde Tisch wurde im Oktober 2010 unter Leitung des Landrats Sven-Georg Adenauer durchgeführt. In diesem wurde die Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen zugesichert und die Planungshoheit bei der Stadt Gütersloh verdeutlicht. Darauf aufbauend wurde ein Arbeitskreis aller betroffenen Fachbereiche geschaffen und weiter erweitert. Die Schwerpunkte des Arbeitskreises liegen in der Informationsbeschaffung, Bestandaufnahme, interkommunalen Kooperation, der Kontaktaufnahme zu wesentlichen Akteuren und Partnern, Erörterung einer strategischen Vorgehensweise sowie

die Durchführung von Exkursionen an Kasernen und Wohnstandorten. Ein weiterer runder Tisch mit Beteiligung der Stadt Gütersloh, fand, benachbarten Kommunen sowie weiteren Stakeholdern fand im Januar 2011 statt. Hier wurde über die Aufgaben- und den Zuständigkeitsbereich der Stadt Gütersloh diskutiert (vgl. Stadt Gütersloh, 2011b: 35).

Eine wichtige Rolle im Konversionsprozess kommt der Kommunikation mit anderen vom Abzug der Briten betroffenen Kommunen, die den Prozess in mehreren Phasen begleiten. Dadurch werden sowohl der fachliche Austausch als auch die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen gefördert.

Im November 2011 haben insgesamt 17 Städte und Gemeinden in Nordrhein- Westfalen und Niedersachsen eine Resolution verabschiedet, in der der Bedarf einer notwendigen Unterstützung von Bund und Länder für den Strukturwandel festgestellt wird. Darüber hinaus haben die großen Gemeinden der Region Ostwestfalen-Lippe Kontakt mit der Ministerpräsidentin des Landes NRW und dem Bundesverteidigungsminister aufgenommen. Damit ist es möglich, dass die Länder und Bund im Konversionsprozess förderlich mitwirken können (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 35). Die Bürgermeisterin Güterslohs fungierte als Koordinatorin der betroffenen Kommunen der OWL-Region zur Vorbereitung des Termins mit dem Wirtschaftsministerium. Zum Einen erfolgte eine Sammlung von Informationen, Fragen und Erwartungen von betroffenen Kommunen auf regionale Ebene und zum Anderen die Durchführung einer Exkursion für Akteure auf Landesebene. Im Wirtschaftsministerium hat die Bürgermeisterin als Sprecherin die Situation der OWL-Region präsentiert und die Einsetzung finanzielle Mittel, möglich durch ein Sonderförderprogramm vom Land, eingefordert (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 36).

Die Einbindung von NRW.URBAN gilt als ein Baustein dieser Unterstützung. Im Rahmen des Konversionsprozesses in der Stadt Gütersloh hat NRW.URBAN im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW eine mehrteilige Perspektivwerkstatt geleitet. Es diente dazu, die Perspektiven und Nachnutzungsmöglichkeit der Konversionsstandorte zu identifizieren. Dafür wurde unter der Beteiligung von lokalen und regionalen Akteuren eine möglichst weitestgehende Verständigung angestrebt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Vor der Durchführung des Werkstattverfahrens erfolgte die Materialanalyse, eine Ortsbegehung und Führung von Expertengesprächen mit externen Fachleuten und Fachverantwortlichen der Stadtverwaltung sowie eine Auswertung von Informationsmaterialien zu städtischen und regionalen Planungen, Fachplanungen und



Abb. 6-4 Das Prinzip der Perspektivwerkstatt – Idee verdichten, Kommunikation erweitern (Quelle: NRW. URBAN, 2012a)

weitere Analysen. Die erste Perspektivenwerkstatt fand im Rahmen der Kommunalebene mit Vertretern des Rates und Verwaltung statt. Daraufhin wurden vielfältige Perspektiven und Strukturen auf dem Weg zur zivilen Nachnutzung aus dem Bereichen Wirtschaftsentwicklung, Wohnungsmarkt, Landschaft und Freiraum sowie technische Infrastruktur formuliert und zusammenfasst. Die Ergebnisse aus der Kommunalen Werkstatt wurden in der zweiten Perspektivwerkstatt im Rahmen der Regionalebene aufgenommen und weiter ausgeführt. In dieser wurden Vertreter regionaler Körperschaften und Verbände, für eine weitergehende Konsenslösung zusammengebracht. Durch die Einbindung der Kompetenz der Nachbarn und der Interesse der Region ist es möglich, gemeinsame Strategien und konkrete Handlungsaufgaben aus der Sicht von der Region zu entwickeln (vgl. NRW. URBAN 2012a & NRW. URBAN 2012b).

In einem weiteren Schritt des Konversionsprozesses wurde die erste Phase der Bürgerbeteiligung durchgeführt. In der ersten Phase der Bürgerbeteiligung ist die Öffentlichkeit „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu

unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben“ (§3 BauGB). Die planende Kommune entscheidet selbst, in welcher Form diese Beteiligung durchgeführt wird. Die Stadt Gütersloh führte in Abstimmung mit NRW.URBAN eine Reihe von Veranstaltungen mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten und im dialogorientierten Format durch. Die vier Veranstaltungen fanden jeweils nach Planungsstandvorstellung und Brainstorming, Bürgerwerkstatt je nach Themenbereich, Jugendworkshop und Zusammenfassung von „Bürgerschaftlichen Stellungnahmen“ statt. Dadurch sind die Meinungen und Reflektionen in die Umsetzung der Entwicklungsfläche aufgenommen worden um eine nutzungsorientierte Grobstruktur zu entwickeln.

6.6 Zwischenfazit

Die britische Regierung hat im Herbst 2010 bekanntgegeben, dass sie bis zum Jahr 2020 alle Truppen aus Deutschland abziehen wird. Das bedeutet für die Stadt Gütersloh, dass zwei Standorte mit insgesamt 380 ha sowie über 1000 Wohnungen freigegeben werden. Aufgrund der Ausmaße des Areals werden verschiedene Entwicklungsziele und beabsichtigte Flächennutzungen erarbeitet.

Laut der Ergebnisse einer ersten mehrteiligen Werkstatt, ist der Flugplatz groß genug für eine Nutzungsmischung aus gewerblicher Nutzung, Wohnnutzung, regenerativer Energienutzung und Naturschutznutzung. In der Folge wurden vier Leitbilder der Nutzung intensiver diskutiert: a) Die klassische, dauerhafte Wohnnutzung ist als zivile Folgenutzung auszuschließen, aber temporäres Wohnen für Bildung, Freizeit, Tourismus erscheint möglich; b) gewerbliche Nutzungen sind auf dem Flugplatzgelände vorstellbar und durchaus gewünscht; c) der Abzug der britischen Truppen wird als große Chance für die Entwicklung von Natur, Umwelt und Freizeit auf dem Flugplatzgelände betrachtet; d) bezüglich der sonstigen Nutzung herrscht eine breite Übereinstimmung über die Eignung des Flugplatzareals für die ressourcenschonende Energiegewinnung. Im Vergleich dazu, stellen die Werkstattteilnehmer vier Leitbilder zur zukünftigen Nutzung der Nachrichtenkasernen vor: a) Der Standort ist prädestiniert als Hochschulquartier für innovative Wohnformen, deren Konkretisierungen bis 2020 selbständig entwickelt werden sollen; b) der Standort Nachrichtenkasernen bietet ideale Voraussetzungen um neben dem Wohnen als Standort für (Hochschul-)Bildung, Forschung, Entwicklung und Büros definiert zu werden; c) die Grün- und Freiflächenstrukturen der Nachrichtenkasernen tragen wesentlich zur heute schon bestehenden positiven Ausstrahlung des Standorts bei und sollen deshalb bei der

Neuentwicklung erhalten bleiben; d) als sonstige Nutzung sind die auf dem Gelände bestehenden Sportanlagen in einem hervorragenden Zustand und können einen örtlichen Bedarf der ansässigen Vereine abdecken (NRW. URBAN 2012a).

Aus Sicht der regionalen Werkstatt wurden den meisten Punkten einer Nachnutzung des Flugplatzes zugestimmt. Der Gewerbeflächenbedarf ist vorhanden, aber die Prüfung einer störungsfreien Erschließung steht noch aus. Das gleiche Problem ist auch für die Wohnbauflächen zu beachten. Eine weitergehende Zustimmung gab es zum Themenbereich Naturschutz. Jedoch bleiben einige Perspektiven umstritten. Obwohl in angemessener Entfernung mehrere Flugplätze und Verkehrslandeplätze bestehen, existiert noch ein Bedarf für den Flugplatz Gütersloh. Daher geht man davon aus, dass eine mögliche Flugplatznutzung nicht sofort aufgegeben werden soll. Auch steht die zukünftige Eigentümerin BlmA der Position „einer temporären Wohnnutzung“ entgegen, weil darin ein potenzieller Verlust gesehen wird. Für die Nachrichtenkasernen folgten die Beteiligten einer regionalen Werkstatt der erarbeiteten Version der ersten Werkstatt. Des Weiteren vertreten die Beteiligten die Ansicht, dass ein integriertes Handlungskonzept Wohnen für das Hochschulquartier innerhalb der Bestandsgebäude tiefergehend untersucht werden sollte (vgl. NRW. URBAN 2012a).

Im Anschluss wurden in der ersten Phase der Bürgerbeteiligung „Konversion Flugplatz Gütersloh“ die obengenannten Ergebnisse und wesentlichen Erkenntnisse präsentiert. Hier ist es gewünscht, frühzeitige Anregungen und Reflexionen von Bürgern aufzunehmen und auch in der Planungsphase weiter mitzuwirken. Besonders interessant ist, dass ein Jugendworkshop stattgefunden hat. Durch die Berücksichtigung von Stellungnahmen junger Altersgruppen, ist es sinnvoll, die Bevölkerungsstruktur hierzulande positiv zu beeinflussen. Als wesentliche Nutzungsidee beinhaltet die Meinung der Jugendlichen ein Nutzungsszenario aus Wohnen, Sport sowie Freizeitnutzung. Darüber hinaus wurde eine Bürgerwerkstatt eingeleitet, an der viele Menschen teilnahmen, die in Organisationen und Verbänden tätig sind. In sechs Unterthemen wurden von den jeweiligen Gruppen verschiedene Ansichten detailliert und unterschiedliche Nutzungsszenarien entwickelt. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt bezogen sich mehrere Szenarien auf die Bereiche Gewerbe, Forschung-/ Bildungseinrichtung sowie Energie. Aber auch Aspekte aus den Bereichen Freizeit und Historie wurden berücksichtigt. Die Ergebnisse stehen fast in Übereinstimmung mit den mehrteiligen Perspektivwerkstätten auf Initiative von NRW. URBAN. Es zeigen sich inhaltliche Zusammenhänge (vgl. Stadt Gütersloh 2012).

Mitentscheidend ist ein guter Startpunkt für den Konversionsprozess. Bis zur Bekanntgabe bis zum tatsächlich Abzug dauert es noch es einige Jahre. Die Startphase spielt eine wichtige Rolle hinsichtlich folgender Aspekte, z.B. der Festlegung von Zielen und Abläufen, der Vorbereitung zur Gewinnung von Investoren, der Erarbeitung der Planungsdokumente. Alle Akteure sollen dazu beitragen, eine reibungslose Nachnutzung der Fläche zu ermöglichen. Ebenfalls ist es auch wichtig, die Beratung, Koordination, finanzielle Unterstützung auf allen Ebenen zu gewährleisten. Weiterhin wird gewünscht, noch weitere Konversionsakteure aus umliegenden Kommunen, Organisationen und Verbänden und auch aus der britischen Armee mit einzubeziehen und sich für die Umsetzung des Konversionsprozesses in Gütersloh einzusetzen. Weitere Arbeitsschritte wie ein räumliches Grobkonzept, eine potenzielle Marktabschätzung oder Bestandsaufnahmen zu einem möglichen Wohnquartier befinden sich noch in Bearbeitung.

7. FAZIT *(ZUSAMMEN)*

Die Stadt Gütersloh hat für die Siedlungsflächenentwicklung eine Vielzahl an Instrumenten, Methoden und Verfahren zur Verfügung und im Einsatz. Sie ist daher gut für die zukünftige Entwicklung aufgestellt. Bedingt wird dies sicherlich durch die gute Haushaltssituation und dem, im Vergleich zu anderen Kommunen in NRW, gut aufgestellten Stadtplanungsamt. Wichtig für den effektiven Einsatz dieser ist jedoch die Beteiligung und Akzeptanz aller Akteure, welches zum Beispiel die Politik, Bürger, Nachbarkommunen, Gutachter und Experten sind. Dies zeigt sich zum Beispiel beim Planungsprozess „Umnutzung Areal Holzstraße“ aber auch im anstehenden Konversionsprozess, welcher die Wohnflächen- und Gewerbeflächenentwicklung in der nahen Zukunft stark beeinflussen wird. Problematisch ist hierbei, dass die Zeitdauer des Prozesses noch nicht absehbar ist. Hier ist es vor allem wichtig, wie die Untersuchung der Stadt Gütersloh im Rahmen dieser Arbeit gezeigt hat, schon jetzt eine Strategie für die aufkommenden Probleme frühzeitig zu entwickeln.

8. LITERATURVERZEICHNIS:

BBSR (2011): Auf dem Weg, aber noch nicht am Ziel-Trends der Siedlungsflächenentwicklung, BBSR-Analysen Kompakt 09/2011

BBSR (2012): Trends der Siedlungsflächenentwicklung, BBSR-Analysen Kompakt 09/2012

BezReg Detmold (2004): Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld: Textliche Darstellung. Detmold

Dosch, F. & Schultz, B. (2005): Neue Strategien für eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung, The Planning Review Volume 41, Issue 160. Special Issue: Strategien und Instrumente einer nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik

Dosch, F. (o.J.): Siedlungsflächenentwicklung, Siedlungsflächensteuerung mit Flächenkreislaufwirtschaft, BBR-Bonn

IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (2001): Konjunkturbericht Ostwestfalen.

Klemme, M., Selle, K. (2008): Alltag der Stadtplanung -Der kommunale Beitrag zur Entwicklung der Siedlungsflächen, Ein aufgaben- und akteursbezogener Forschungsansatz, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung RWTH Aachen, Fakultät für Architektur. Februar 2008

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Statistikabfrage Bevölkerungszahl und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, abgerufen am 10.01.2013.

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

NRW.URBAN (2012b): Präsentation – Konversion in Gütersloh, 18.09.2012

Stadt Gütersloh (2002): Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2010. Fachbereich Stadtplanung.

Stadt Gütersloh (2007a): Beratungsergebnis der 25. öffentlichen Sitzung des Rates am 25.05.2007. Gütersloh.

Stadt Gütersloh (2007b): Flächennutzungsplan 2020. Themenkarte Gewerbeflächen/Arbeitsstätten: Plan 5. Gütersloh.

Stadt Gütersloh (2008): Weiterentwicklung Pfleiderer Holzstraße: Dokumentation der Ideenwerkstatt. Gütersloh

Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung (2010): Strategische Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Gütersloh: Gewerbeflächenkonzept. Gütersloh.

Stadt Gütersloh (2011a): 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“, hier: Beitrittsbeschluss zu der Maßgabe der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Detmold vom 11.07.2011. Beschlussvorlage 311/2011 für die Sitzung des Planungsausschusses vom 22.07.2011. Gütersloh

Stadt Gütersloh (2011b): 1. Konversionsbericht für die Stadt Gütersloh, Bewältigung der Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte

Stadt Gütersloh (2012a): Haushalt 2012. Gütersloh.

Stadt Gütersloh (2012b): Entwurf Stellenplan 2013. Gütersloh.

Stadt Gütersloh (2011b): Bebauungsplan Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“. Gütersloh

Stadt Gütersloh (2012): Dokumentation der Bürgerbeteiligung „Konversion Flugplatz Gütersloh“ 2012

Stadtverwaltung Gütersloh(2012): Öffentliche Beschlussvorlage, Drucksachen-Nr.: 1/2012, 19.01.2012

Stadtverwaltung Gütersloh(2012): Öffentliche Mitteilungsvorlage, Drucksachen-Nr.: 211/2012, 06.06.2012

Stadtverwaltung Gütersloh (2011): Handlungsleitfaden Wohnen für die Stadt Gütersloh, 2011

Stadtverwaltung Gütersloh(2011): 1.Konversionsbericht für die Stadt Gütersloh, 01.03.2011

Umweltbundesamt (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr, Texte 90/03, Berlin 2003

9. INTERNETQUELLEN:

Holzcamp, R. (18.11.2009): Porta vor den Toren: Möbel-Unternehmen plant Einrichtungs-
haus bei Pfeleiderer / 50 Millionen Euro Investition. URL: [http://www.nw-
news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/?em_cnt=3246953&em_loc=8361](http://www.nw-news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/?em_cnt=3246953&em_loc=8361) In:
Neue Westfälische (zugegriffen am 20.02.2013).

Holzcamp, R. (19.01.2010): Ungebrochene Euphorie: Porta will im Sommer 2011 öffnen /
Nebenan neues Gartencenter geplant. URL: [http://www.nw-
news.de/lokale_news/guetersloh/guetersloh/3339436_Ungebrochene_Euphorie.html](http://www.nw-news.de/lokale_news/guetersloh/guetersloh/3339436_Ungebrochene_Euphorie.html) In:
Neue Westfälische (zugegriffen am 21.02.2013).

Holzcamp, R. (22.02.2010): Detmold fordert Gewerbe-Konzept / Grundsätzliches Okay zur
Porta-Ansiedlung. URL: [http://www.nw-
news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/?em_cnt=3397125](http://www.nw-news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/?em_cnt=3397125) In: Neue Westfä-
lische (zugegriffen am 23.02.2013).

Holzcamp, R. (25.01.2011): Porta nimmt Hürde in Detmold / Einmütiges Ja der Regional-
rats-Kommission. URL: [http://www.nw-
news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/?em_cnt=4197524](http://www.nw-news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/?em_cnt=4197524) In: Neue Westfä-
lische (zugegriffen am 23.02.2013).

Osterkamp, L. (23.11.2012): Firma Ehlert packt die Koffer / Umzug nach Verl wird jetzt voll-
zogen. URL: [http://www.nw-
news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/7303051_Firma_Ehlert_packt_die_K
offer.html](http://www.nw-news.de/owl/kreis_guetersloh/guetersloh/guetersloh/7303051_Firma_Ehlert_packt_die_Koffer.html) In: Neue Westfälische (zugegriffen am 23.02.2013).

OVG Münster (09.11.2012): Pressemitteilung zu Aktenzeichen 2 D 63/11.NE: Stadt Bielefeld
gewinnt interkommunales Normenkontrollverfahren. URL:
http://www.ovg.nrw.de/presse/pressemitteilungen/01_archiv/2012/37_121109/index.php
(zugegriffen am 24.02.2013).

10. INTERVIEWVERZEICHNIS:

Zirbel, M. & Schmidt, M. (05.12.2012): Leiter des Fachbereichs 61 Stadtplanung & Aufgabenbereich Stadtentwicklung. Interview im Rathaus in Gütersloh.