

DREES &
SOMMER

KONVERSION BIELEFELD

Bürgerdialog „Catterick und Rochdale Barracks“ |
04.03.2020

AGENDA

1	Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick	3
2	Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks	12
3	Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks	32
4	Weiteres Vorgehen	52

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMABNAHME

Verfahrensgrundlage zur Baulandschaffung auf Catterick und Rochdale

Ziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

- Instrument zur zügigen Baulandschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen
- Schnelle Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten, Gemeinbedarfseinrichtungen
- Finanzierung kommunaler Entwicklungskosten (aus Differenz der Bodenwertsteigerung)

Rechtliche Rahmenbedingungen gem. §§ 165-171 BauGB

- Instrument des besonderen Städtebaurechts mit Satzungsbeschluss samt Begründung (§ 165 Abs. 5-6 BauGB)
- Wohl der Allgemeinheit muss Durchführung erfordern (§ 165 Abs. 3 BauGB)
- Notwendigkeit einer vorbereitenden Untersuchung um Durchführbarkeit der Flächenentwicklung im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu überprüfen (§ 165 Abs. 4 BauGB)
- Zügige Durchführung der Maßnahme und kommunaler Grundstückszwischenerwerb muss gesichert sein
 - Gemeinde kauft Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflusstem Wert
 - Gemeinde verkauft Grundstücke nach Neuordnung zum Preis eines erschlossenen Grundstücks
 - Differenz beider Werte sichert Finanzierung der Entwicklung
- Eigentümer können Zwischenerwerb abwehren, wenn sie in der Lage sind Entwicklung selbst durchzuführen

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMABNAHME

Vereinfachter Verfahrensablauf gem. §§ 165-171 BauGB



Vorbereitende Untersuchung

Überprüfung der denkbaren Grunderwerbsformen, städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung des abgegrenzten Entwicklungsbereichs, Überlegungen zu Kosten und Finanzierungen, Bewertung der Grundstücke, Vorgespräche mit Beteiligten, Zusammenfassung in Bericht der vorbereitenden Untersuchung

→ **Beschluss der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs** (§ 165 Abs. 6 BauGB)



Durchführung

Grunderwerb der Entwicklungsflächen, ggf. Vertragsschluss städtebaulicher Verträge (wenn kein Zwischenerwerb), Bebauungsplanverfahren mit städtebaulicher Rahmenplanung und städtebaulichem Wettbewerb, Rückveräußerung der Grundstücke und Bebauung durch neue Eigentümer



Abschluss

Beschluss über Aufhebung der Entwicklungssatzung

→ **Erhebung der Ausgleichsbeträge**

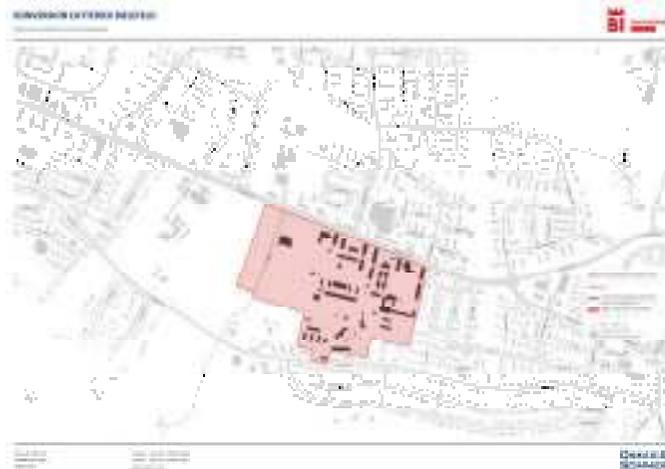
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG IM ÜBERBLICK

Vorgehensweise einer VU



ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS

Analytische Untersuchung



Analytische Untersuchung des Umfelds:

- Betrachtung sozialer, struktureller und städtebaulicher Gegebenheiten sowie Zusammenhänge im Umfeld der Konversionsfläche innerhalb der abgebildeten Kartenausschnitte
- Analytische Untersuchung als Grundlage für eine Stärken-, Schwächen- und Potenzialanalyse zur Herleitung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen

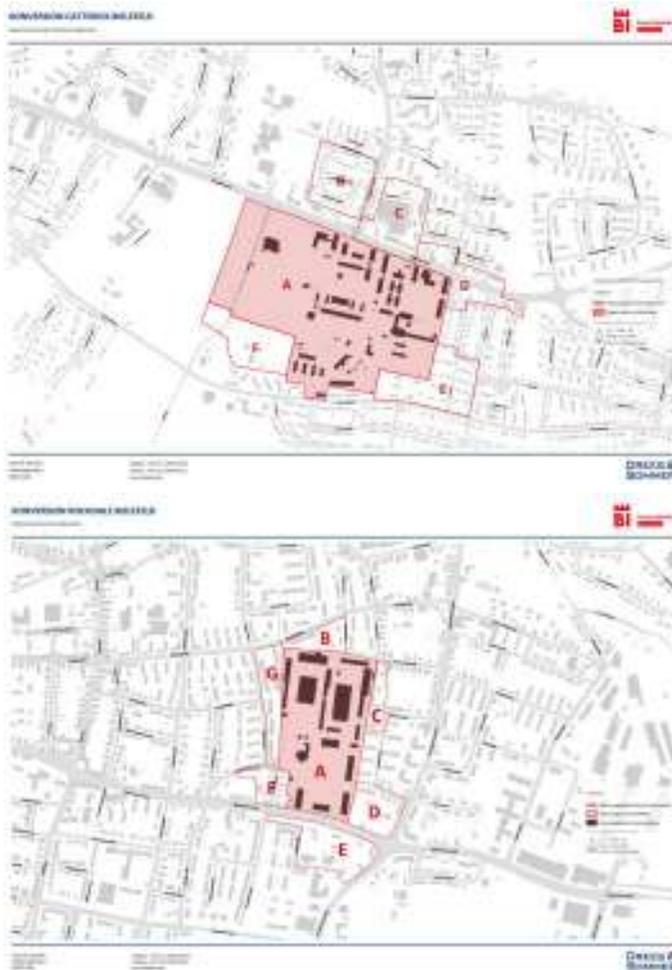


Untersuchungsbereich Konversionsfläche:

- Beschränkt sich auf den Abgrenzungsbereich der Konversionsfläche
- Betrachtung (infra-)struktureller und städtebaulicher Gegebenheiten innerhalb der Fläche und im Zusammenhang zum Konversionsumfeld

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS

Formale Untersuchung – Erweiterter Untersuchungsbereich



- Betrachtung des direkten Umfelds in dem Entwicklungsimpulse stattfinden oder strukturell bedeutende Bereiche für eine nachhaltige Entwicklung und Neuordnung des Gebiets vorliegen
- Unterteilung in Teilflächen nach Entwicklungsschwerpunkten und baulichen Strukturen
- Eindeutig definierte Untersuchungsbereiche:
 - Entwicklungsabsichten der Eigentümer innerhalb der abgegrenzten Flächen sind im Rahmen der VU zu klären
 - Einbeziehung der Eigentümer
- Eigentumsrechtliche und strukturelle Analyse

AGENDA

1

Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick

3

2

Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks

12

2.1 Abgrenzung Catterick Barracks

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

2.3 Zusammenfassende Ergebnisse der Analysen

2.4 Entwicklungsszenarien

3

Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks

32

4

Weiteres Vorgehen

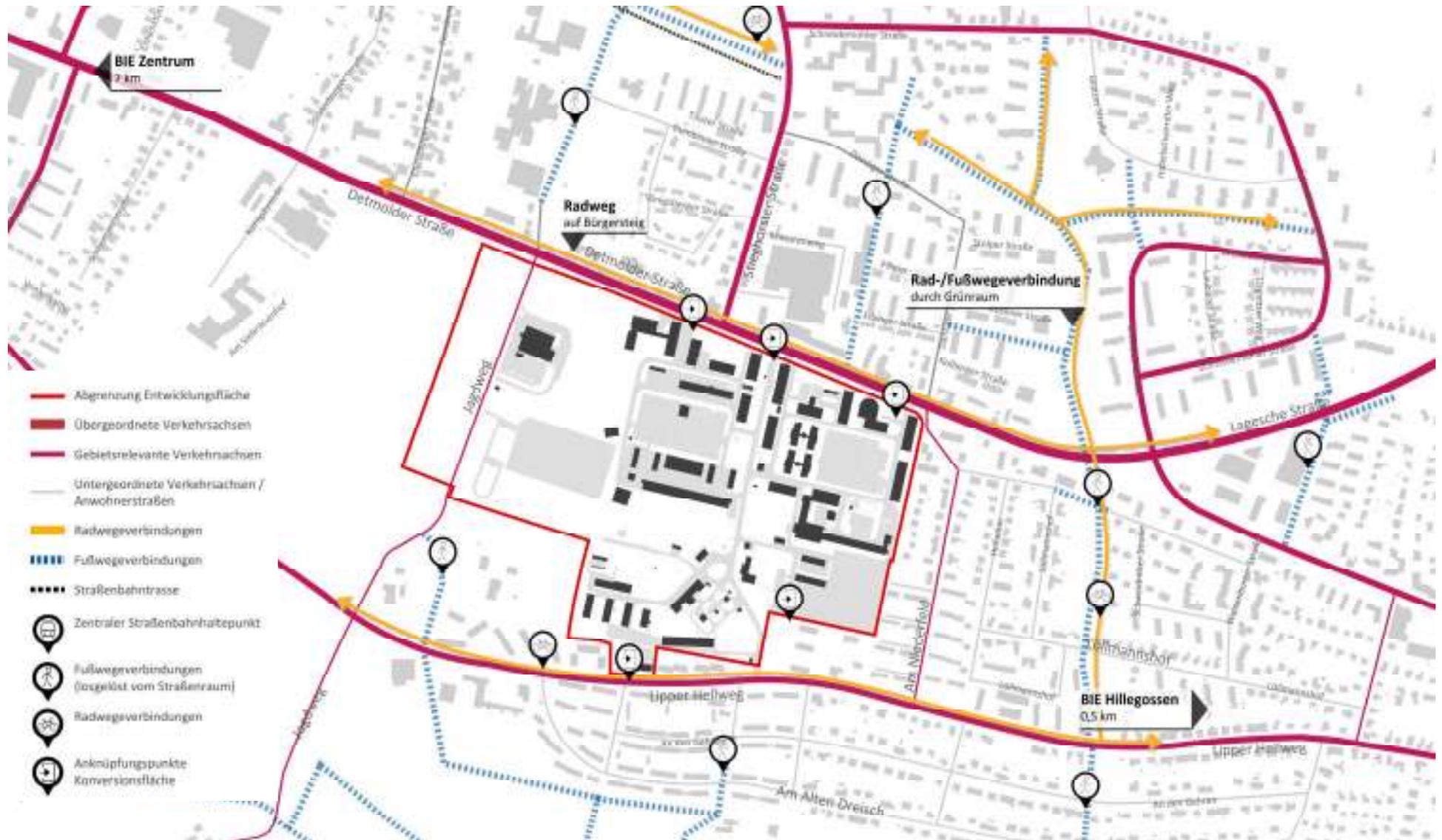
52

KONVERSIONSFLÄCHE CATTERICK BARRACKS



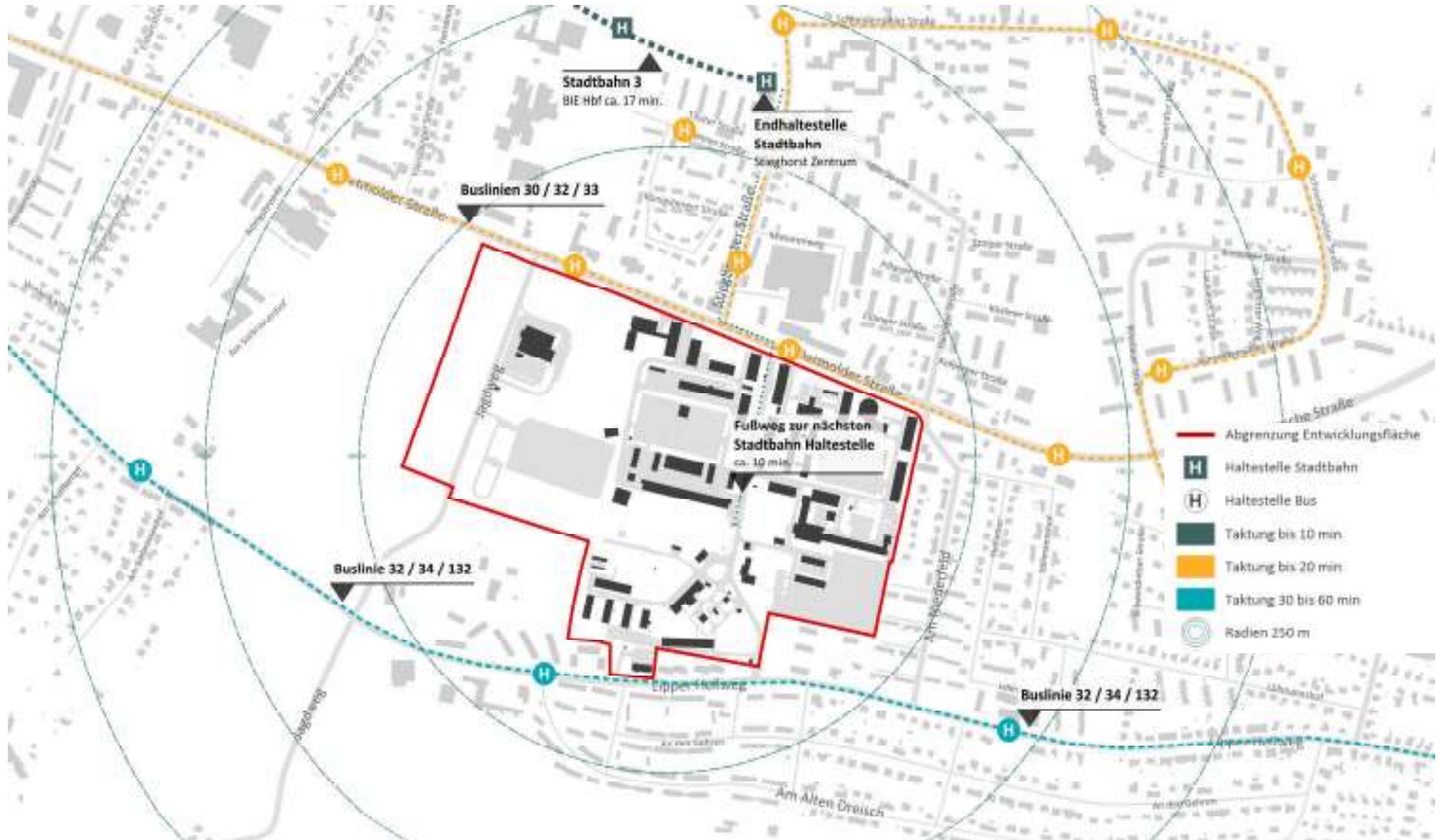
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Verkehrsstruktur: MIV



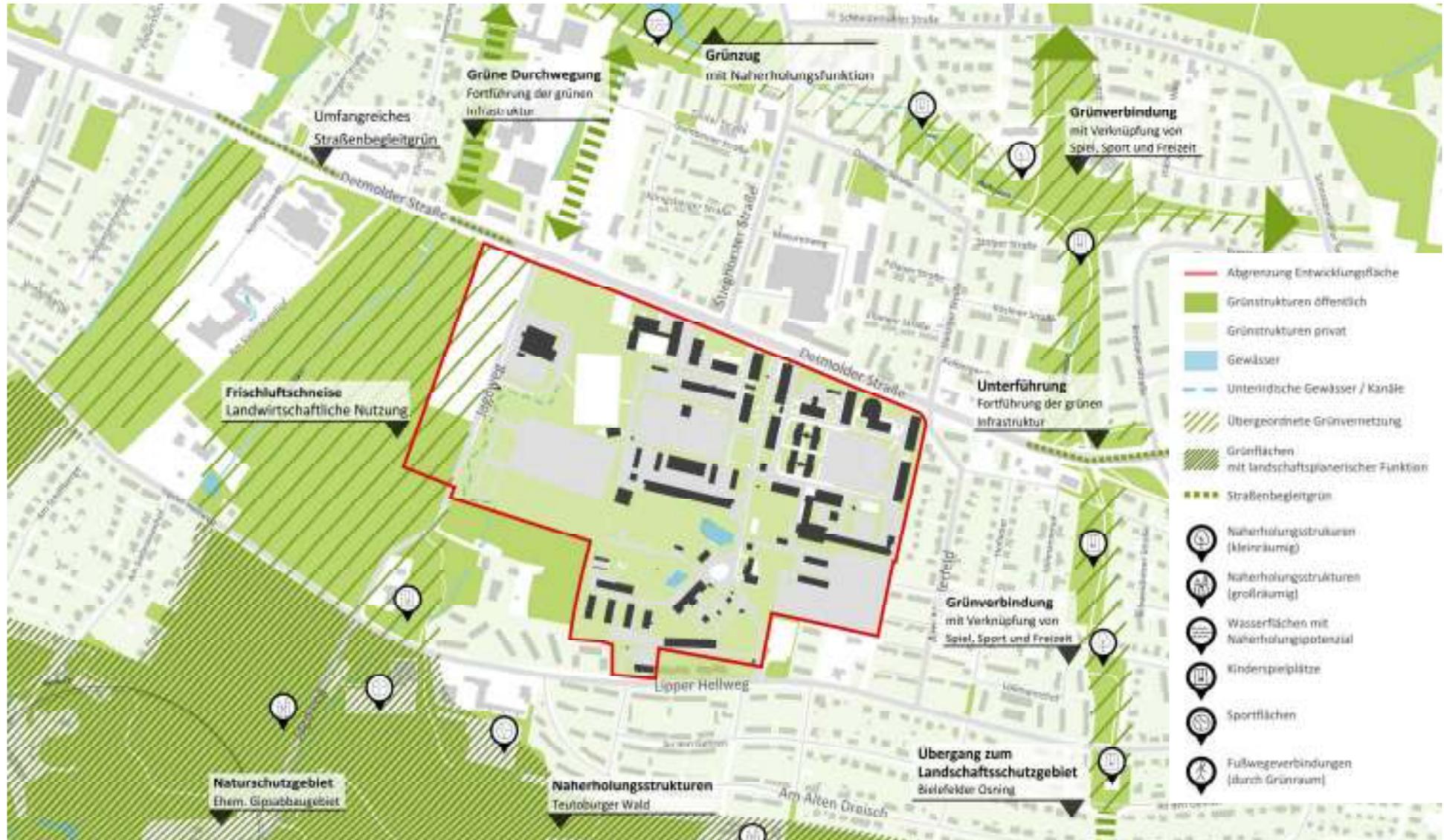
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Verkehrsstruktur: ÖPNV



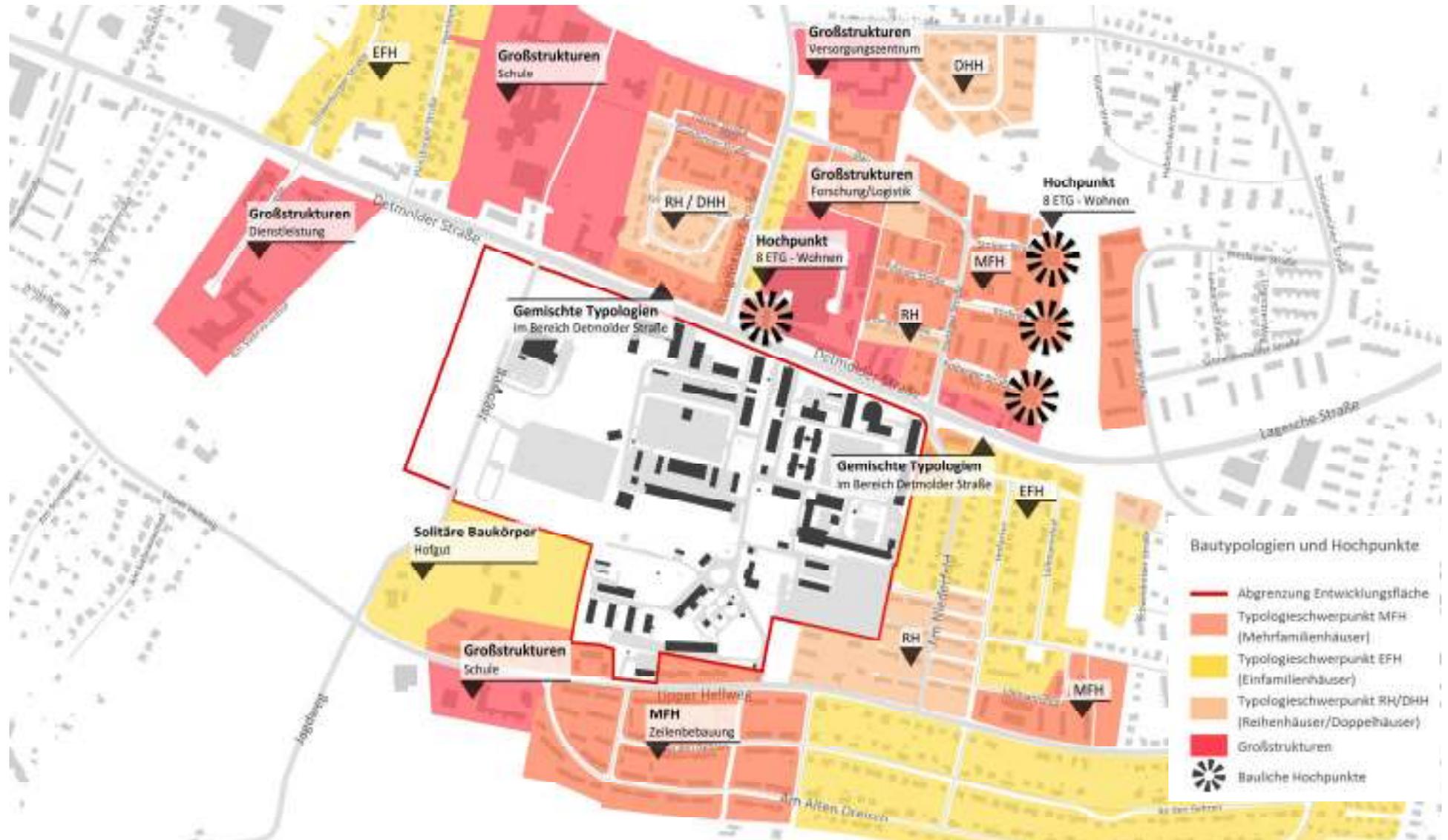
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Grün- und Freiraumstruktur



STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Bautypologien und Hochpunkte



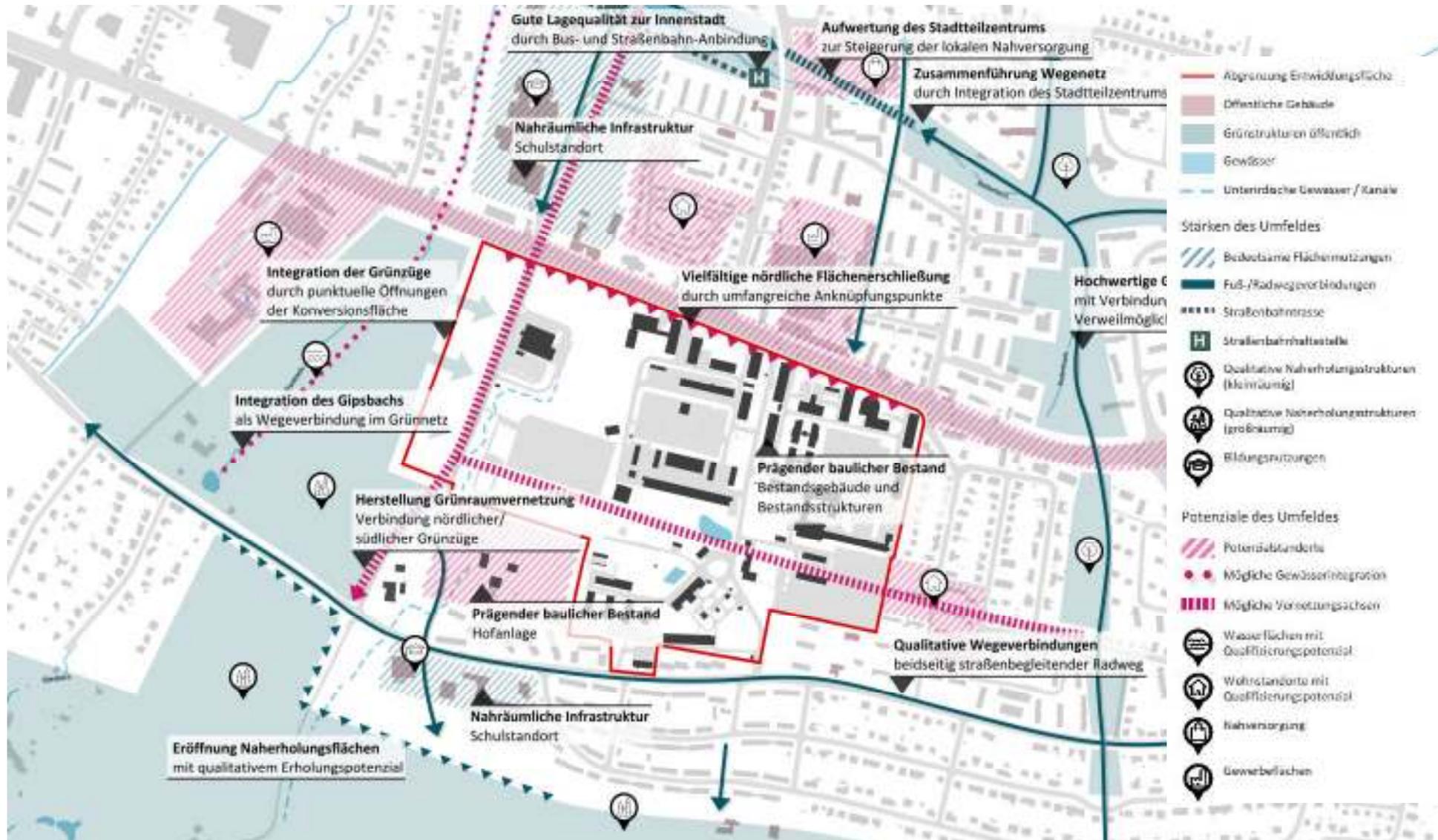
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Nutzungen und Nutzungscluster



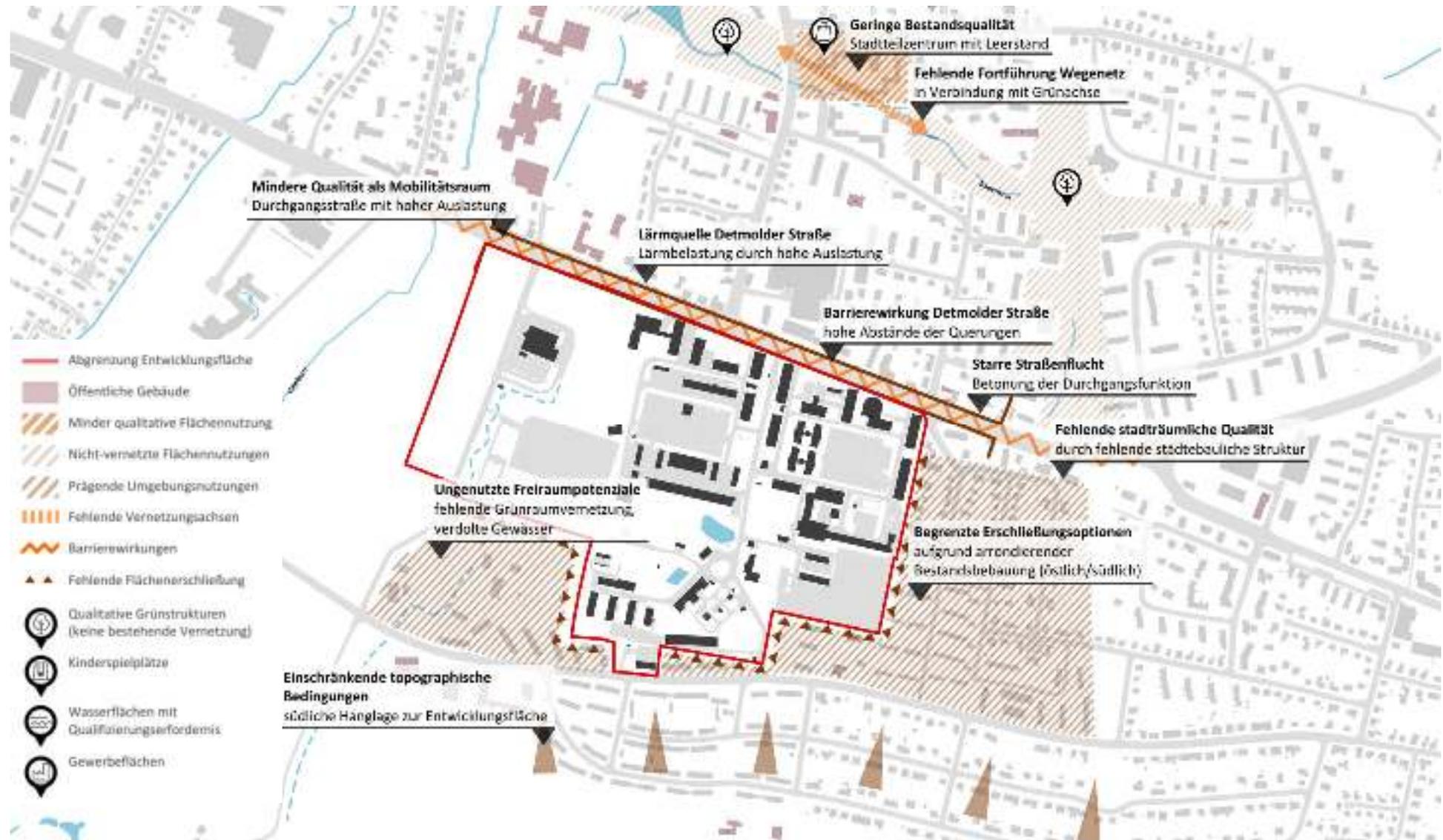
ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

Stärken- und Schwächenanalyse – Stärken und Potenziale



ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

Stärken- und Schwächenanalyse - Schwächen



ENTWICKLUNGSSZENARIOEN CATTERICK BARRACKS

Leitbild Szenario 1



- | | |
|--|--|
| ■ Abgrenzung Entwicklungsfläche | ■ Wohnen |
| ■ Verkehrserschließung | ■ Mischnutzung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung) |
| ● Anknüpfungspunkte | ■ Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe |
| ■ Radwegeverbindung | ■ Sport, Freizeit & Bildung |
| ●●● Fußwegeverbindung | |

- HAUPTERSCHLIEßUNG über Detmolder Straße / Lipper Hellweg – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Nutzungsschwerpunkte: Wohnen / Bildung
- Nutzungsgliederung für Lärmschutz und Eingliederung in bestehende Strukturen:
 - Nördlich: Mischnutzungen / gewerbliche Nutzungen
 - Mitte: Sport, Freizeit und Bildung / Mischnutzungen mit Schwerpunkt Wohnen
 - Südlich: Wohnnutzung
 - Westlich: Bildung, Sport und Freizeit („Bildungsachse“)
- Gebietsgliederung durch urbane Nord-Süd Quartiersachse
- Urbane Quartiersmitte im Bereich der Bestandsgebäude südlich Detmolder Straße
- Vernetzung übergeordneter Grünzüge durch quartiersinterne Grünverbindungen
- Offenerlegung und Integration der Fließgewässer
- „Grüne Mitte“ (Bestandserhalt Grünstrukturen)

ENTWICKLUNGSSZENARIOEN CATTERICK BARRACKS

Leitbild Szenario 2



- | | |
|--|--|
| ■ Abgrenzung Entwicklungsfläche | ■ Wohnen |
| ■ Verkehrserschließung | ■ Mischnutzung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung) |
| ● Anknüpfungspunkte | ■ Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe |
| ■ Radwegeverbindung | ■ Sport, Freizeit & Bildung |
| ●●● Fußwegeverbindung | |

- HAUPTERSCHLIEßUNG über Detmolder Straße / Lipper Hellweg – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Nutzungsschwerpunkte: Wohnen / Gewerbe
- Nutzungsgliederung für Lärmschutz und Eingliederung in bestehende Strukturen:
 - Nördlich: Mischnutzungen / gewerbliche Nutzungen
 - Mitte: Sport, Freizeit und Bildung / Wohnnutzung / Mischnutzung
 - Südlich: Wohnnutzung
 - Westlich: gewerbliche Nutzungen
- Gebietsgliederung durch urbane Nord-Süd Quartiersachse
- Quartiersmitte im Bereich der Bestandsgebäude südlich Detmolder Straße
- Vernetzung übergeordneter Grünzüge durch quartiersinterne Grünverbindungen
- „Grüne Mitte“ (Bestandserhalt Grünstrukturen)

ENTWICKLUNGSSZENARIEN CATTERICK BARRACKS

Leitbild Szenario 3



- | | |
|--|--|
| ■ Abgrenzung Entwicklungsfläche | ■ Wohnen |
| ■ Verkehrserschließung | ■ Mischung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung) |
| ● Anknüpfungspunkte | ■ Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe |
| ■ Radwegeverbindung | ■ Sport, Freizeit & Bildung |
| ●●● Fußwegeverbindung | |

- HAUPTERSCHLIEßUNG über Detmolder Straße / Lipper Hellweg – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Nutzungsschwerpunkte: Wohnen / Mischnutzung
- Nutzungsgliederung für Lärmschutz und Eingliederung in bestehende Strukturen:
 - Nördlich: gewerbliche Nutzungen / Mischnutzungen
 - Mitte: Sport, Freizeit und Bildung / Mischnutzungen mit Schwerpunkt Wohnnutzung
 - Südlich: Wohnnutzung
 - Westlich: Wohnnutzung
- Gebietsuntergliederung durch urbane Nord-Süd Quartiersachse
- Zentrale Quartiersmitte angrenzend an urbane Quartiersachse
- Vernetzung übergeordneter Grünzüge durch quartiersinterne Grünverbindungen
- „Grüne Mitte“ (Bestandserhalt Grünstrukturen)

ENTWICKLUNGSSZENARIEN CATTERICK BARRACKS

Einschätzung möglicher Nutzungsbausteine

WOHNEN	SOZIALES / BILDUNG	DL / EZH / BÜRO	GEWERBE / FORSCHUNG
Wohnen für Familien	Bildung und Erziehung	Dienstleistungen	Gewerbe (Nicht-störend)
Betreutes Wohnen	KiTa / Schule	Bedarfsgerechter Einzelhandel	Gewerbe (Kleinteilig)
Gefördertes / preisgünstiges Wohnen	Kulturelle Angebote	Büro	Gewerbe (Handwerk)
Inklusion	Nachbarschaftszentrum / Quartierstreff	Gastronomie	
	Angebote für Jugendliche		
SPORT / SPIEL / FREIZEIT	FREIRAUM	GESUNDHEIT	MOBILITÄT
Schulsport	Quartiersplätze	Medizinische Versorgung	Park & Ride
Freizeitsport	Erholungsflächen	Seniorenpflegeeinrichtungen	Mobilitätsstation
Spielflächen	Quartiersmitte		Radwege / Radstation
	Kommunikationszonen		

AGENDA

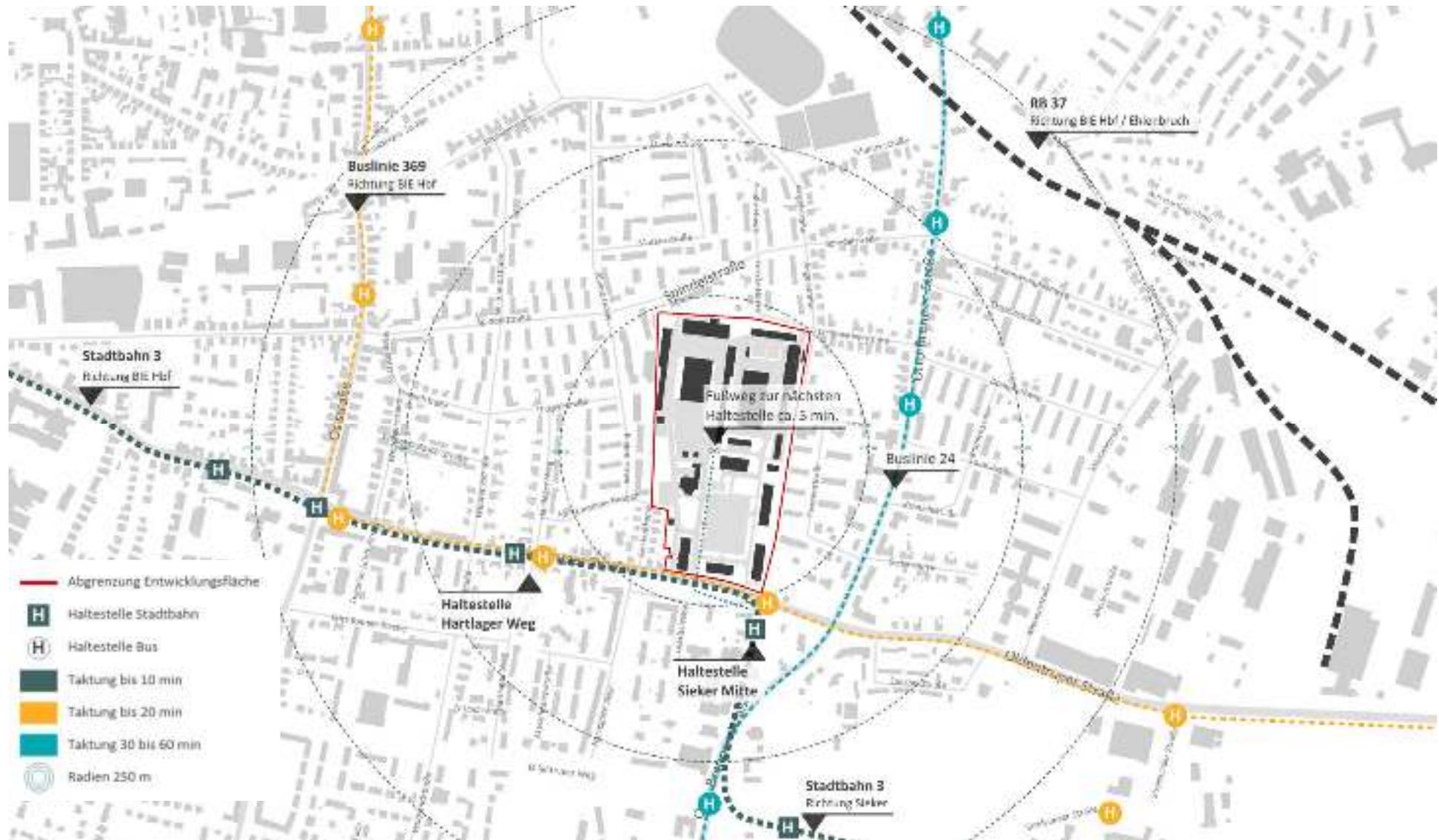
1	Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick	3
2	Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks	12
3	Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks	32
	3.1 Abgrenzung Rochdale Barracks	
	3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse	
	3.3 Zusammenfassende Ergebnisse der Analysen	
	3.4 Entwicklungsszenarien	
4	Weiteres Vorgehen	52

KONVERSIONSFLÄCHE ROCHDALE BARRACKS



STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Verkehrsstruktur: ÖPNV



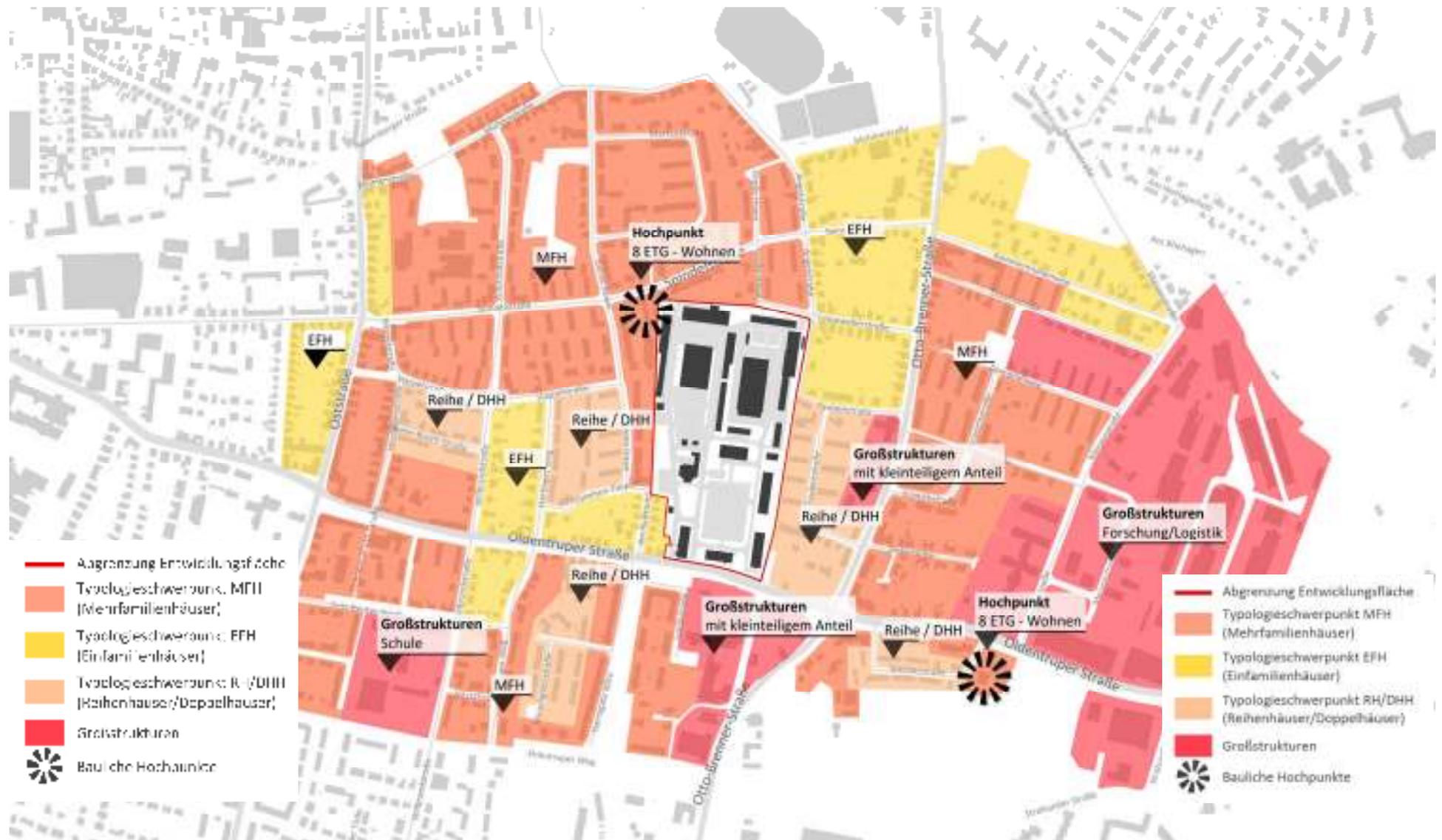
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Grün- und Freiraumstrukturen



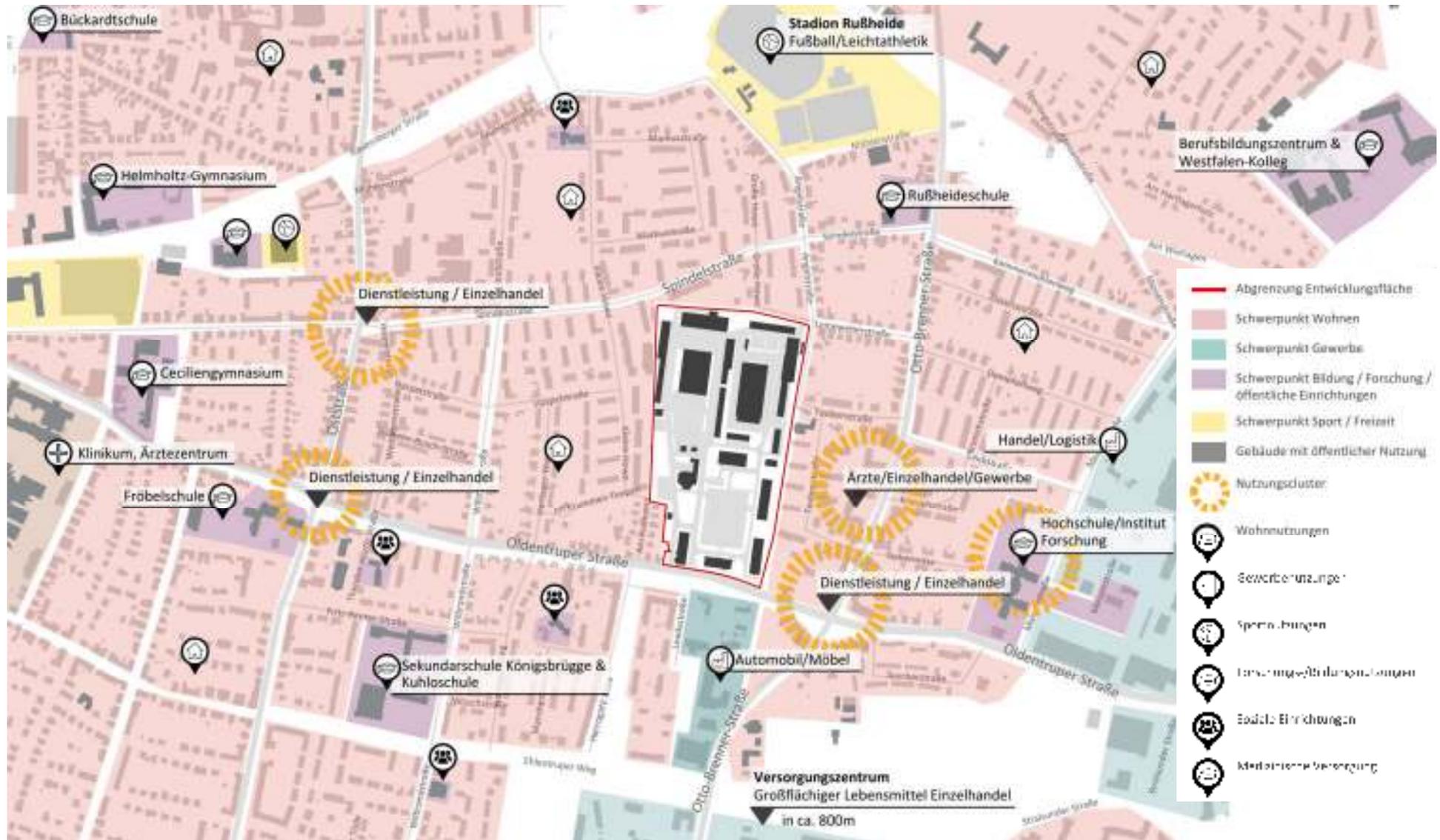
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Bautypologien und Hochpunkte



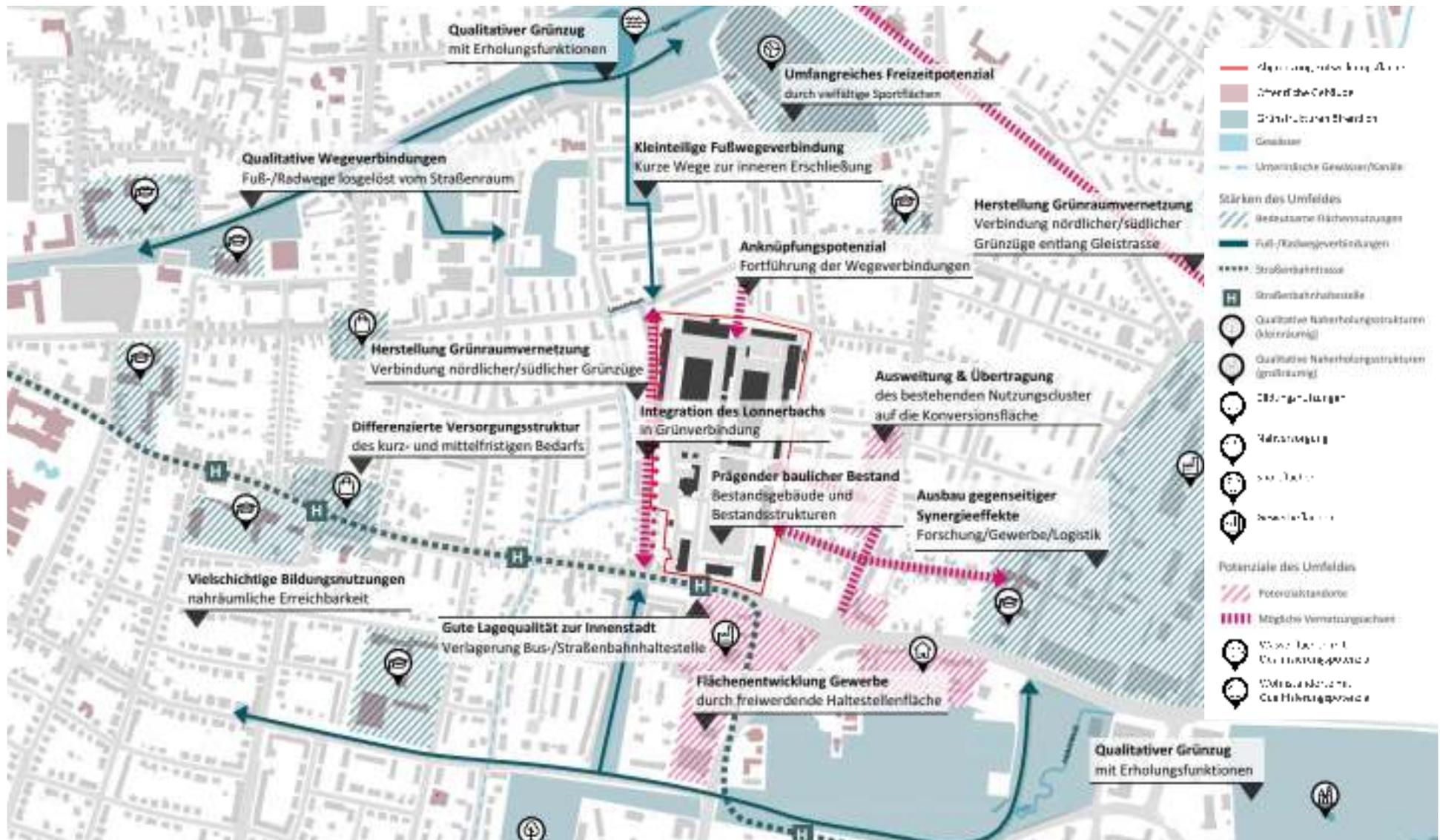
STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Nutzungen und Nutzungscluster



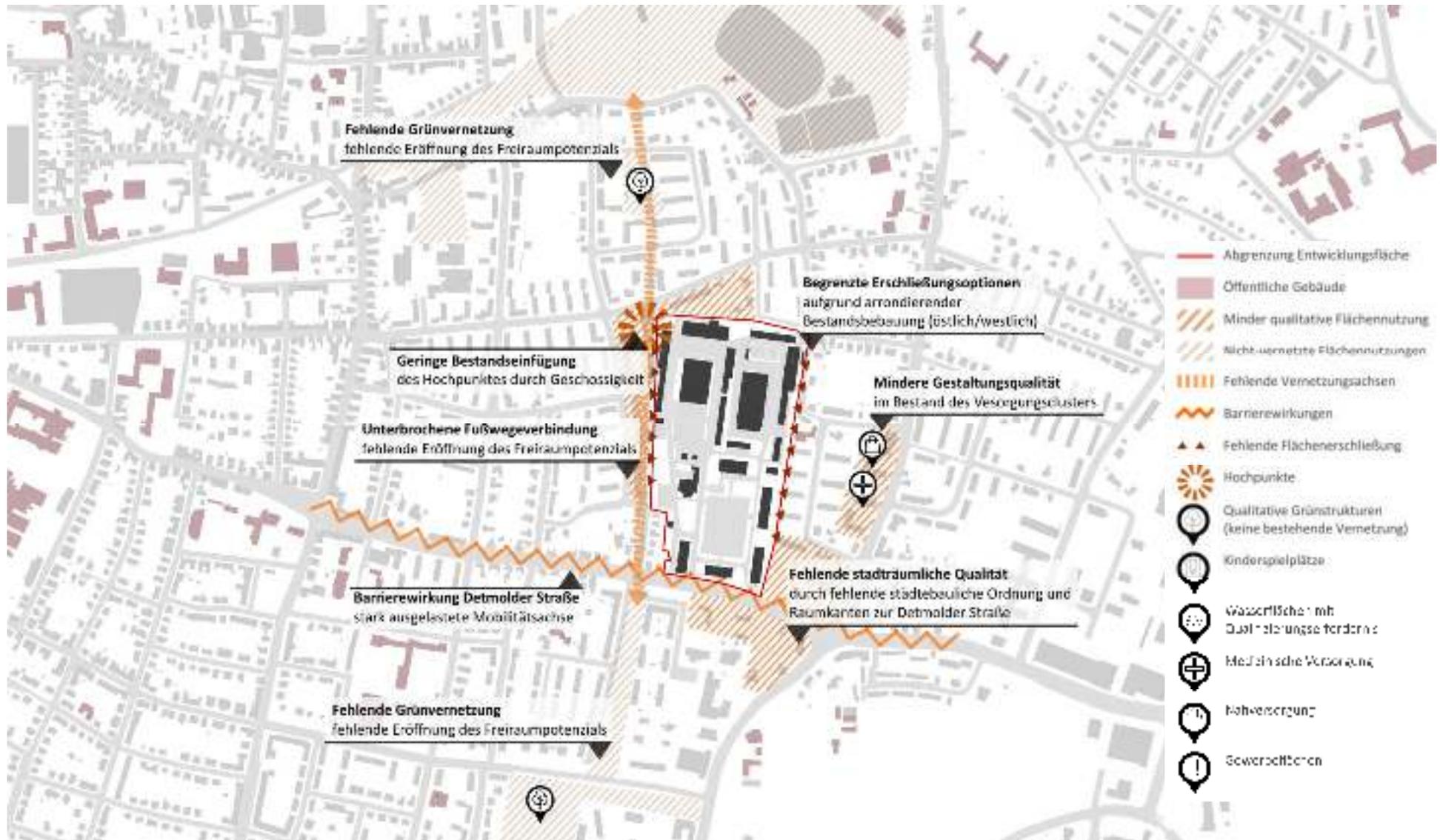
ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

Stärken- und Schwächenanalyse – Stärken und Potenziale



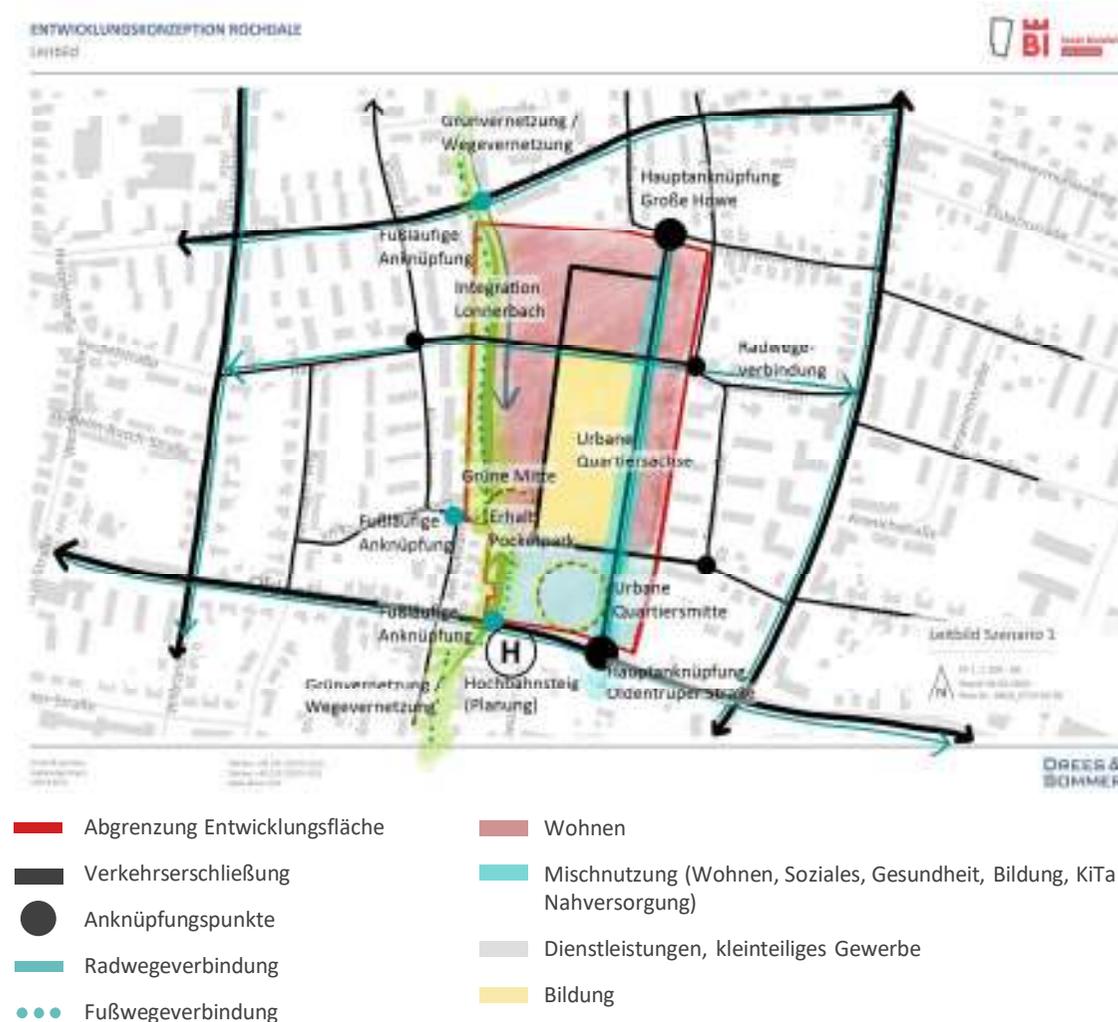
ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

Stärken- und Schwächenanalyse – Schwächen



ENTWICKLUNGSKONZEPTION ROCHDALE BARRACKS

Leitbild Szenario 1



- Haupterschließung über Große Howe / Oldentruper Straße – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Fußläufige Anknüpfung im Bereich des geplanten Hochbahnsteigs
- Nutzungsschwerpunkte: Wohnen / Bildung
- Zentrale Fläche für Bildung und Freizeit
- Abgestufte Nutzungskonzeption:
 - Südlich: Mischnutzung
 - Mitte: Bildung / Wohnnutzung
 - Nördlich: Wohnnutzung
- Urbane Nord-Süd Quartiersachse mit „Urbaner Mitte“ als Quartierszentrum im Bereich der Bestandsgebäude
- Seitliche Grünverbindung zur Vernetzung der Grünzüge
- „Grüne Mitte“ (Bestandserhalt Grünstrukturen Pocketpark)
- Integration des Lonnerbachs

ENTWICKLUNGSKONZEPTION ROCHDALE BARRACKS

Leitbild Szenario 2



- | | |
|--|--|
| ■ Abgrenzung Entwicklungsfläche | ■ Wohnen |
| ■ Verkehrserschließung | ■ Mischnutzung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung) |
| ● Anknüpfungspunkte | ■ Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe |
| — Radwegeverbindung | |
| ●●● Fußwegeverbindung | |

- HAUPTERSCHLIEßUNG über Große Howe / Oldentruper Straße – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Fußläufige Anknüpfung im Bereich des geplanten Hochbahnsteigs
- Nutzungsschwerpunkte: Mischnutzung / Gewerbe
- Abgestufte Nutzungskonzeption:
 - Südlich: gewerbliche Nutzungen
 - Mitte: Mischnutzung
 - Nördlich: Wohnnutzung
- Urbane Nord-Süd Quartiersachse mit „Urbaner Mitte“ als Quartierszentrum
- Hoher Durchgrünungsgrad
- Seitliche Grünverbindungen zur Vernetzung der Grünzüge
- „Grüne Mitte“ (Bestandserhalt Grünstrukturen Pocketpark)
- Integration des Lonnerbachs

ENTWICKLUNGSKONZEPTION ROCHDALE BARRACKS

Leitbild Szenario 3



- Haupterschließung über Große Howe / Oldentruper Straße – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Fußläufige Anknüpfung im Bereich des geplanten Hochbahnsteigs
- Nutzungsschwerpunkte: Mischnutzung / Bildung
- Abgestufte Nutzungskonzeption:
 - Südlich: Bildung
 - Mitte: Mischnutzung
 - Nördlich: Wohnnutzung
- Urbane Nord-Süd Quartiersachse mit „Urbaner Mitte“ als Quartierszentrum
- Hoher Durchgrünungsgrad
- Seitliche Grünverbindungen zur Vernetzung der Grünzüge
- „Grüne Mitte“ (Bestandserhalt Grünstrukturen Pocketpark)
- Integration des Lonnerbachs

ENTWICKLUNGSKONZEPTION ROCHDALE BARRACKS

Einschätzung möglicher Nutzungsbausteine

WOHNEN	SOZIALES / BILDUNG	DL / BÜRO	GEWERBE / FORSCHUNG
Wohnen für Familien	Bildung und Erziehung	Dienstleistungen	Gewerbe (Nicht-störend)
Betreutes Wohnen	KiTa / Schule	Büro / Verwaltungsgebäude	Gewerbe (Kleinteilig)
Gefördertes / preisgünstiges Wohnen	Kulturelle Angebote	Markthalle	Gewerbe (Handwerk)
Inklusion	Nachbarschaftszentrum / Quartierstreff	Gastronomie	
	Angebote für Jugendliche		
SPORT / SPIEL / FREIZEIT	FREIRAUM	GESUNDHEIT	MOBILITÄT
Freizeitsport	Quartiersplätze	Einrichtung Gesundheitswirtschaft	Radwege / Radstation
Spielflächen	Erholungsflächen	Seniorenpflegeeinrichtung	Mobilitätsstation
Freizeitzentrum	Quartiersmitte		
	Kommunikationszonen		

AGENDA

1	Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick	3
2	Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks	12
3	Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks	32
4	Weiteres Vorgehen	52

ONLINE-DIALOG

www.perspektiven-bielefeld.de

Ab 06.03.2020 bis 20.03.2020

