



DREES &  
SOMMER

# KONVERSION BIELEFELD

Konversationsdialog „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

# AGENDA

<b>1</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick</b>	<b>3</b>
	1.1 Hintergrund und Ziele einer VU	
	1.2 Vorgehensweise einer VU	
	1.3 Vorstellung der Konversionsflächen Catterick und Rochdale	
<b>2</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks</b>	<b>32</b>
<b>4</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>52</b>

# AGENDA

<b>1</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick</b>	<b>3</b>
	1.1 Hintergrund und Ziele einer VU	
	1.2 Vorgehensweise einer VU	
	1.3 Vorstellung der Konversionsflächen Catterick und Rochdale	
<b>2</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks</b>	<b>32</b>
<b>4</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>52</b>

# STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMABNAHME

## Verfahrensgrundlage zur Baulandschaffung auf Catterick und Rochdale

### Ziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

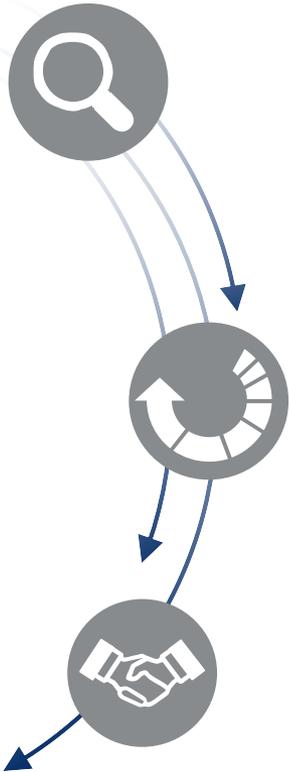
- Instrument zur zügigen Baulandschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen
- Schnelle Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten, Gemeinbedarfseinrichtungen
- Finanzierung kommunaler Entwicklungskosten (aus Differenz der Bodenwertsteigerung)

### 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 sich
  - 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**

# AGENDA

<b>1</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick</b>	<b>3</b>
	1.1 Hintergrund und Ziele einer VU	
	1.2 Vorgehensweise einer VU	
	1.3 Vorstellung der Konversionsflächen Catterick und Rochdale	
<b>2</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks</b>	<b>32</b>
<b>4</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>52</b>

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG IM ÜBERBLICK

## Vorgehensweise einer VU



# AGENDA

<b>1</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Überblick</b>	<b>3</b>
	1.1 Hintergrund und Ziele einer VU	
	1.2 Vorgehensweise einer VU	
	1.3 Vorstellung der Konversionsflächen Catterick und Rochdale	
<b>2</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Catterick Barracks</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung Rochdale Barracks</b>	<b>32</b>
<b>4</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>52</b>

# 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

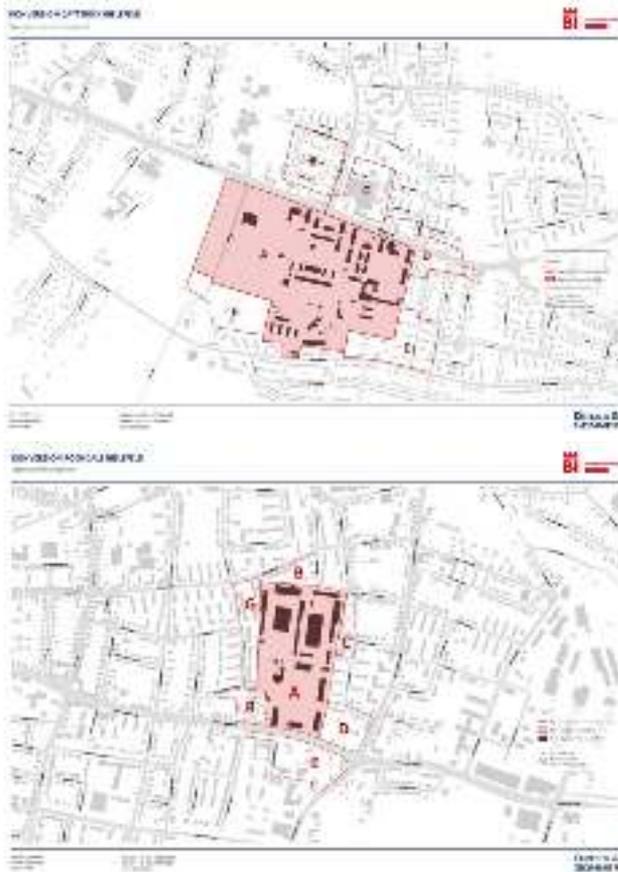


### Untersuchungsbereich Konversionsfläche:

- 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

# 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

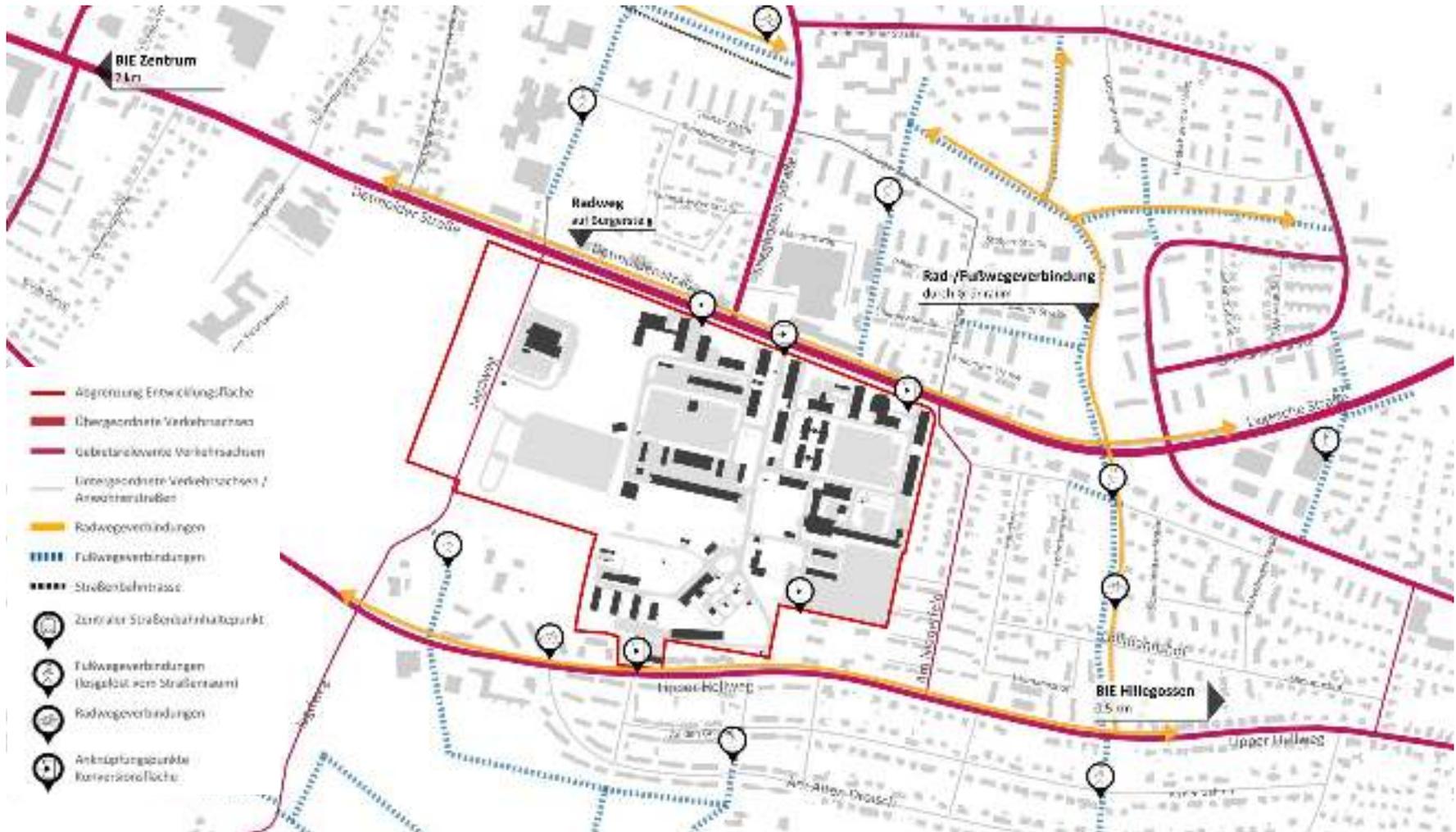


# AGENDA

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

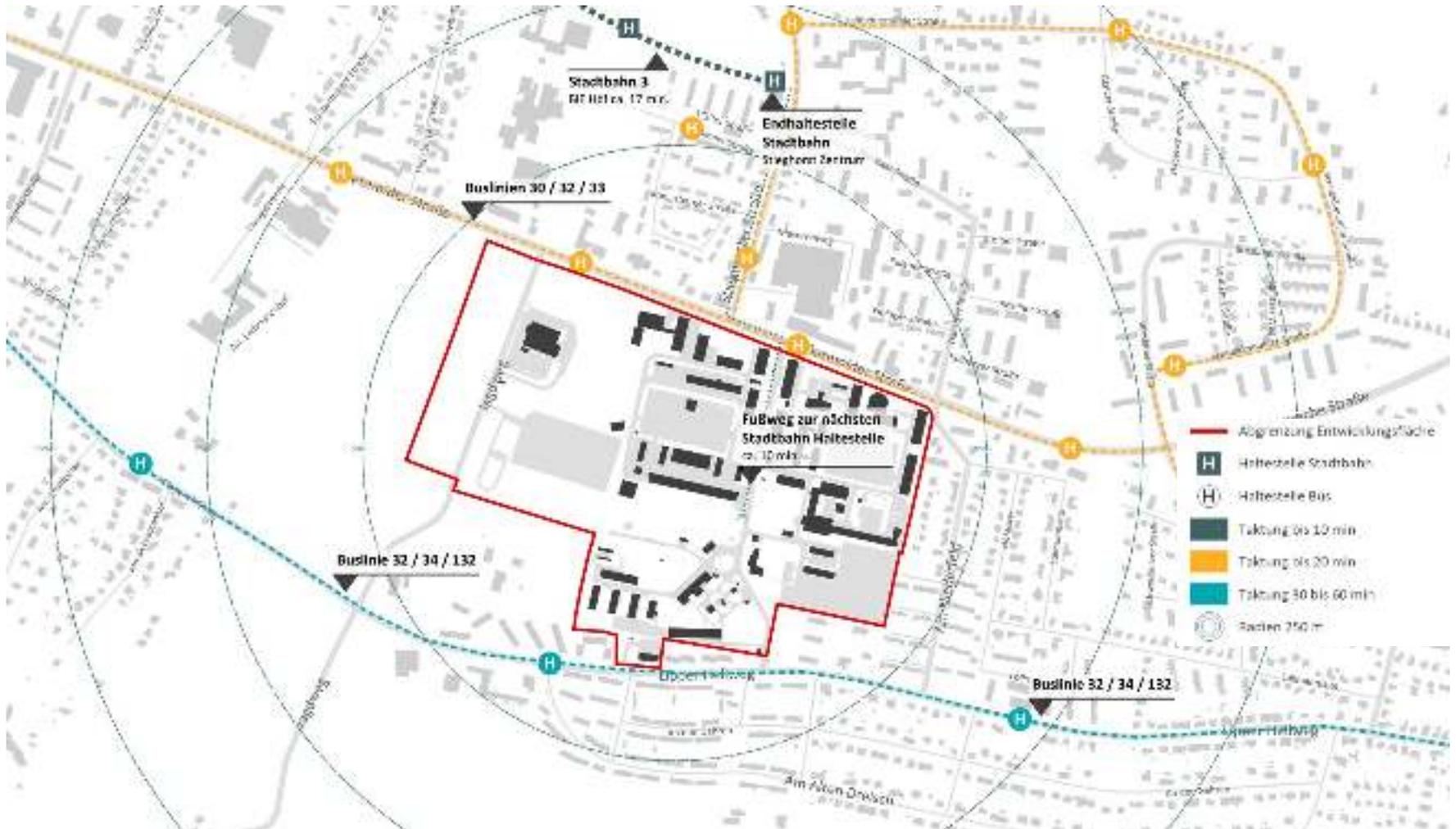
# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Verkehrsstruktur: MIV



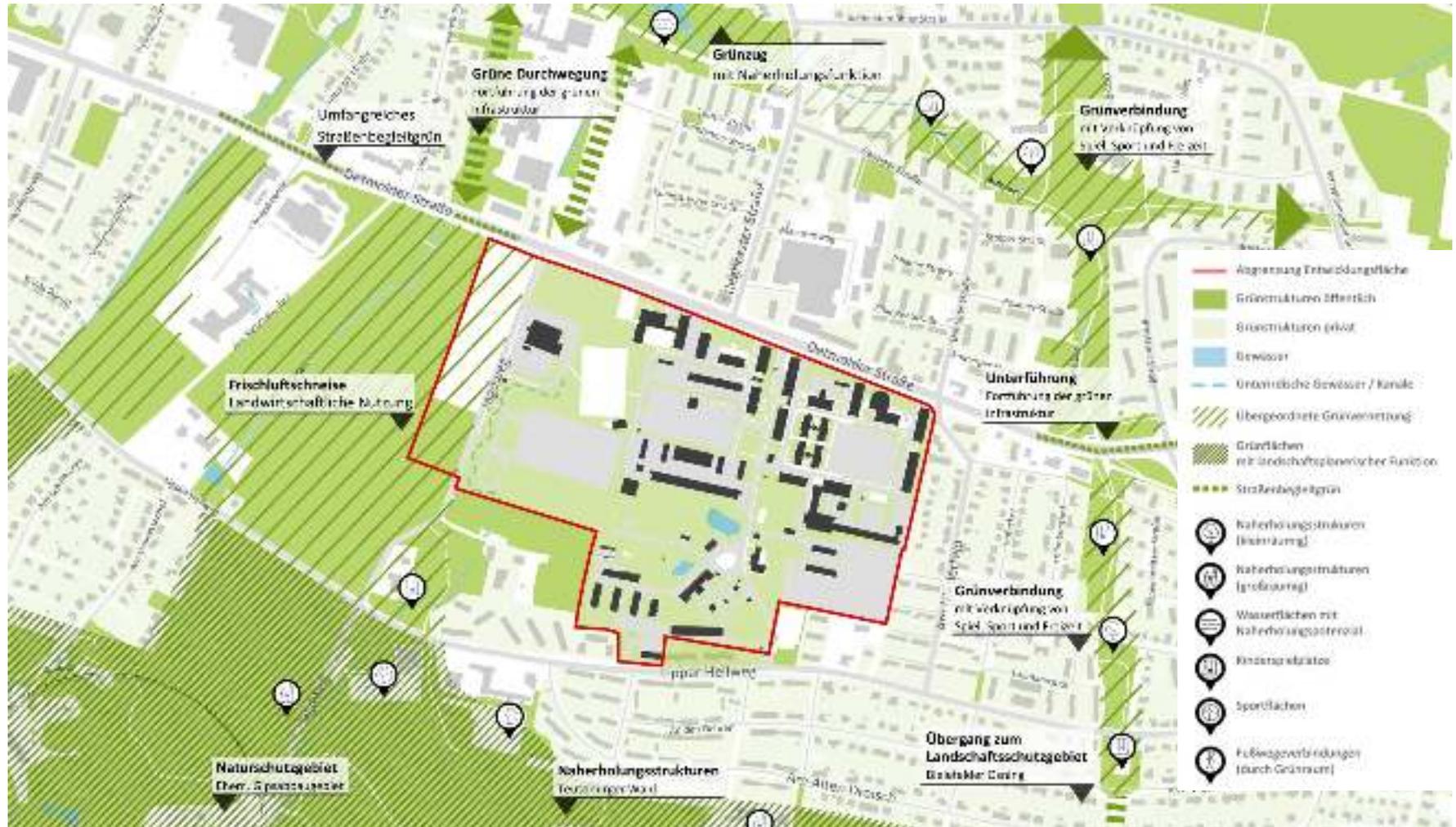
# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Verkehrsstruktur: ÖPNV



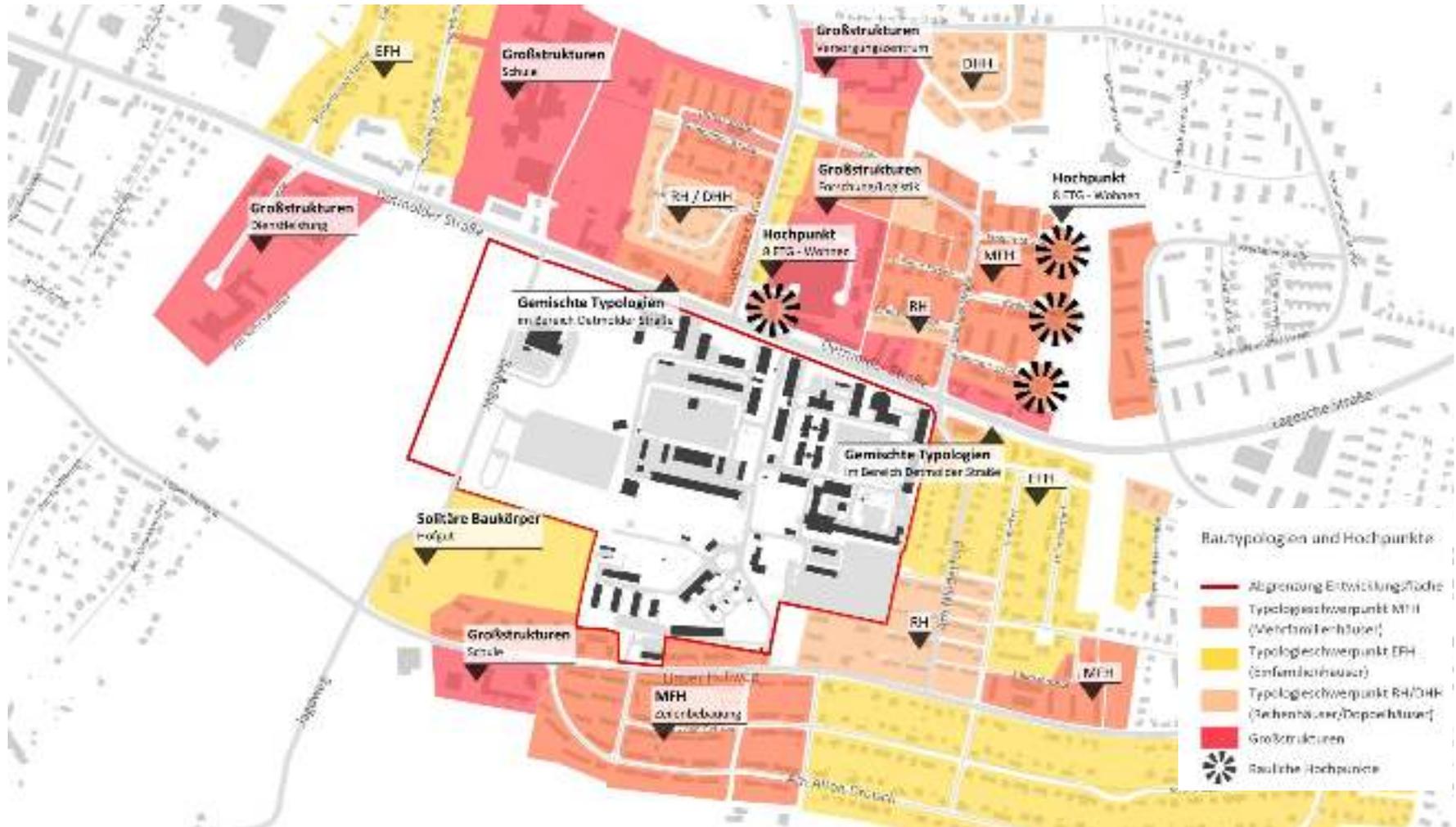
# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Grün- und Freiraumstruktur



# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Bautypologien und Hochpunkte



# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Nutzungen und Nutzungscluster



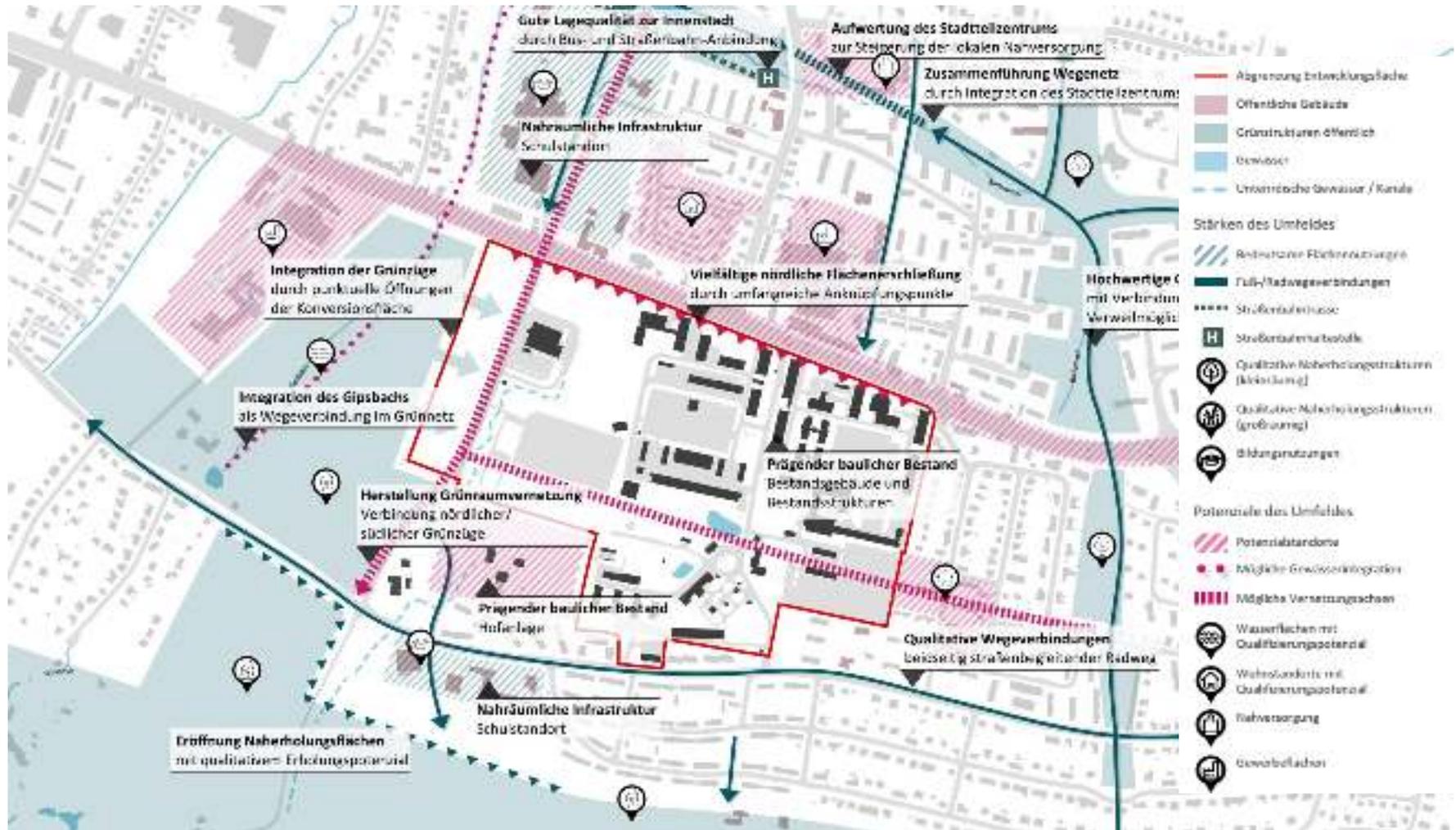


# AGENDA

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

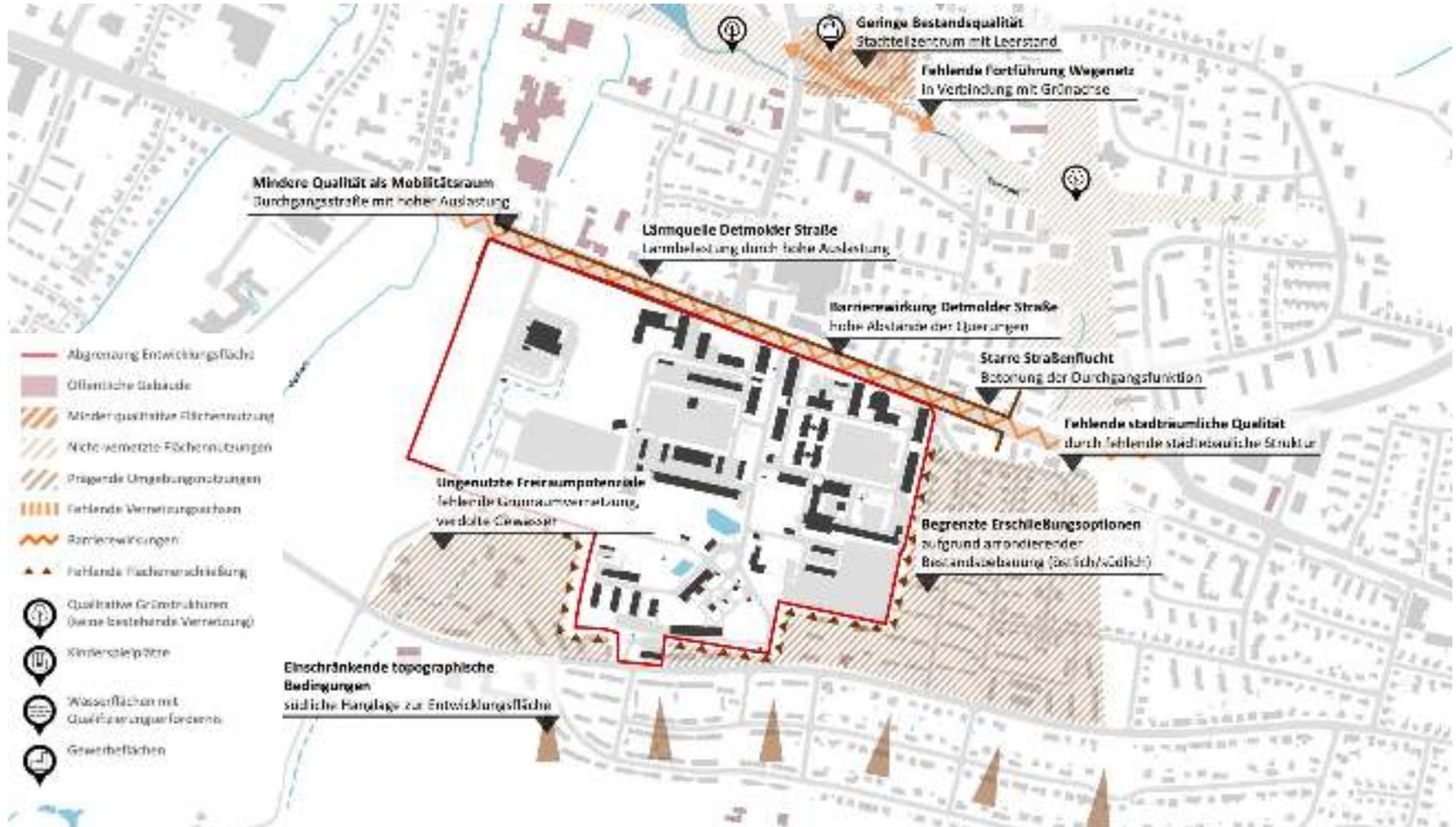
# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Stärken- und Schwächenanalyse – Stärken und Potenziale



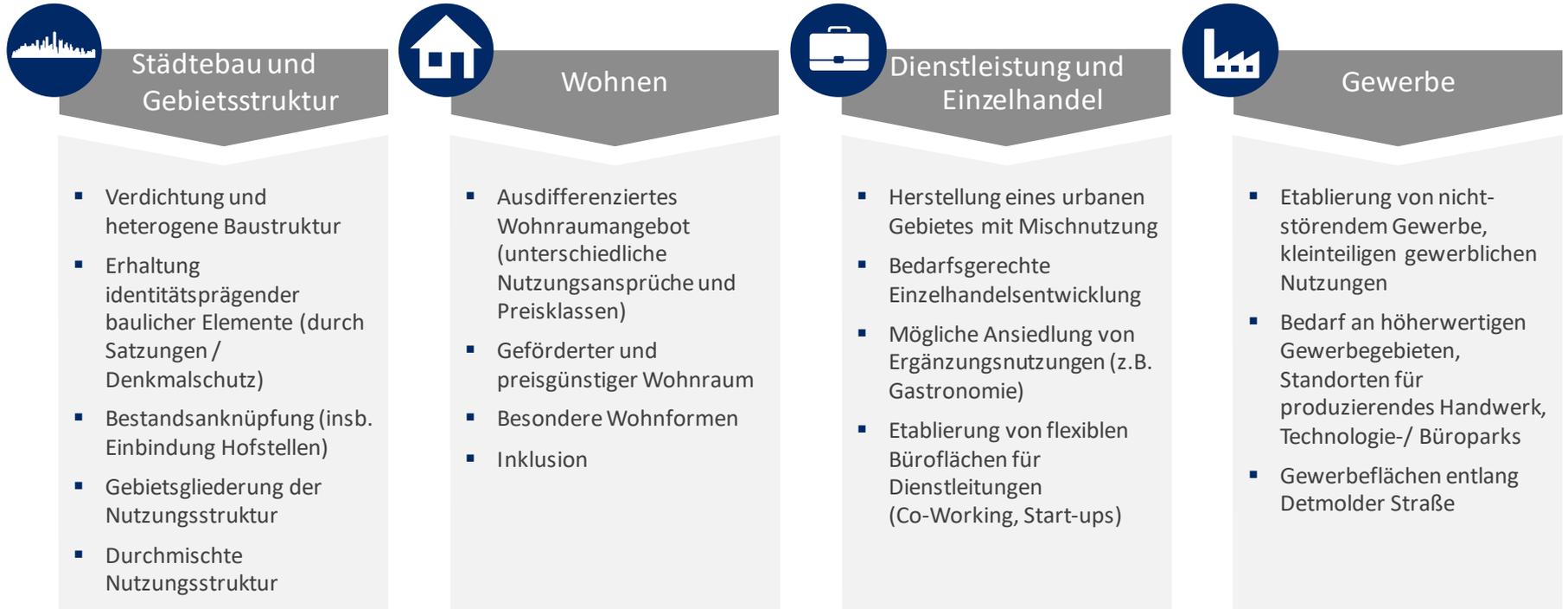
# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Stärken- und Schwächenanalyse - Schwächen



# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Planungsprämissen aus dem bisherigen Planungsprozess



# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Planungsprämissen aus dem bisherigen Planungsprozess



### Soziale Infrastruktur

- Bedarf an Schulversorgung
- Erfordernis an KiTa-Einrichtungen
- Herstellung eines Quartiers- und Stadtteilzentrums
- Flächen für Spiel- und Sportflächen
- Flächen für Pflegeeinrichtungen und medizinische Versorgung
- Kulturelle Einrichtungen



### Grün und Umwelt

- Vernetzung und Erweiterung bestehender Grünstrukturen
- Offenlegung / Integration vorhandener Gewässer
- Hohe Grünanteile auf Konversionsfläche zur Belüftungsfunktion
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Dachbegrünung, Regenwasser-management)



### Mobilität

- Hauptzufahrt ggü. Stieghorster Straße
- Stadtbahnhaltestelle auf Detmolder Straße
- Fokussierung auf Umweltverbund
- Vorbehaltsflächen für Mobilitätsstation inkl. Park & Ride Stellplätze
- Integration in vernetzende Fahrradachse



### Versorgung

- Herstellung nachhaltiger Versorgungsstrukturen
- Ausbau des Fernwärmenetzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung und ortsnahe Gewässereinleitung
- Schaffung von Retentionsflächen mit multifunktionaler Nutzung

# 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







# 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

# 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



# 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

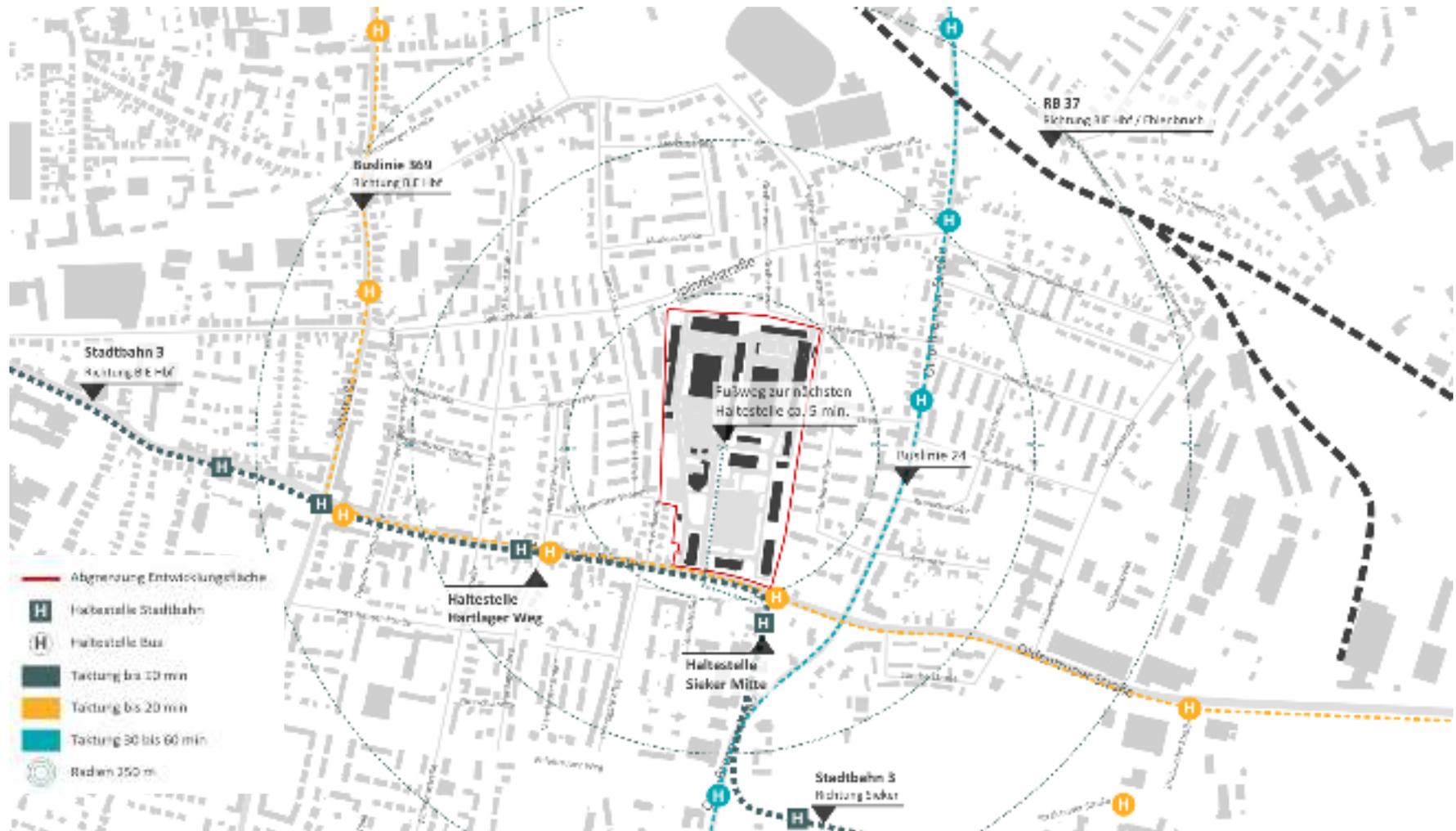
# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Verkehrsstruktur: MIV



# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Verkehrsstruktur: ÖPNV



# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

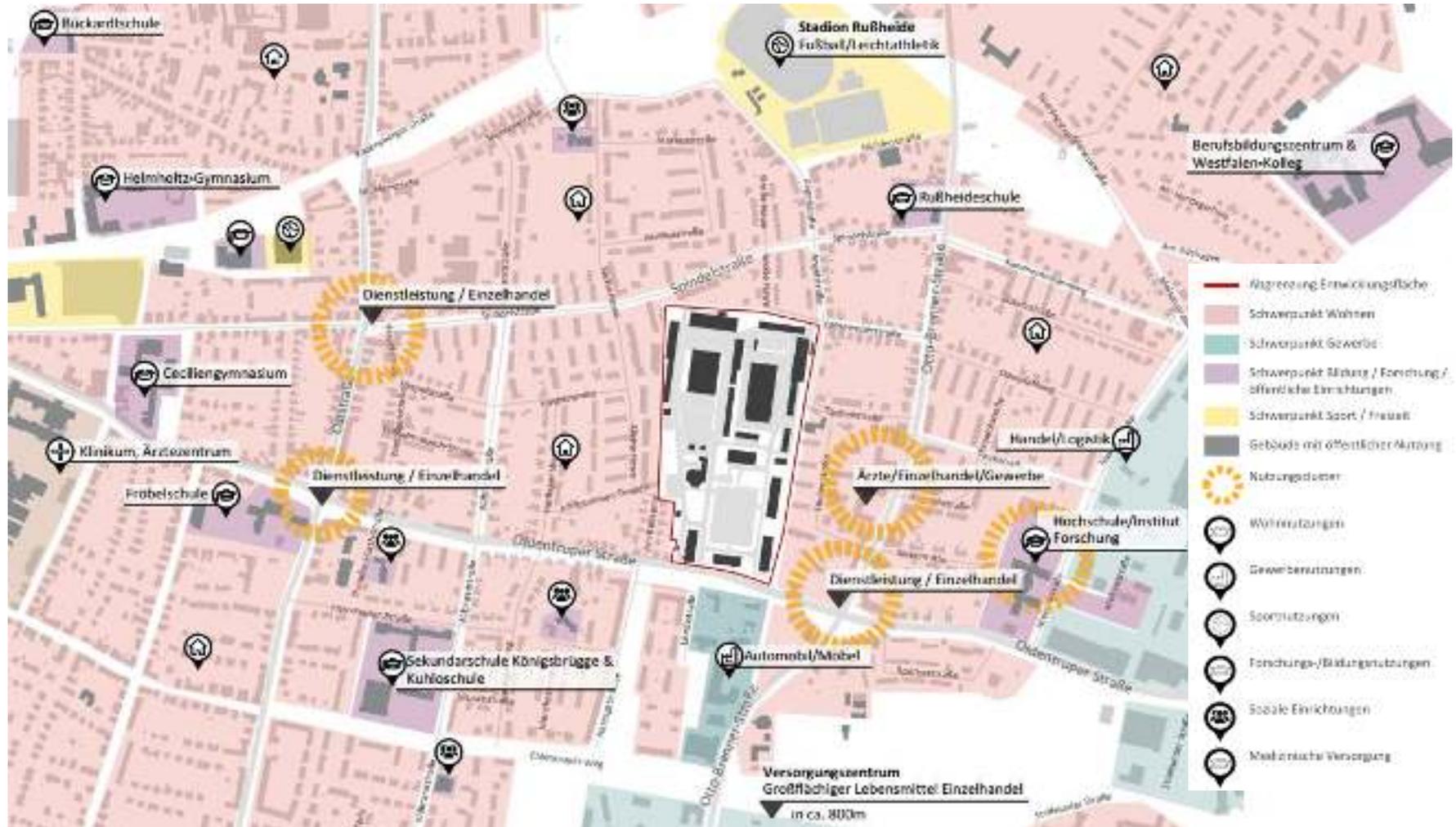
## Grün- und Freiraumstrukturen





# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Nutzungen und Nutzungscluster



# STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

## Bestandsstruktur der Konversionsfläche

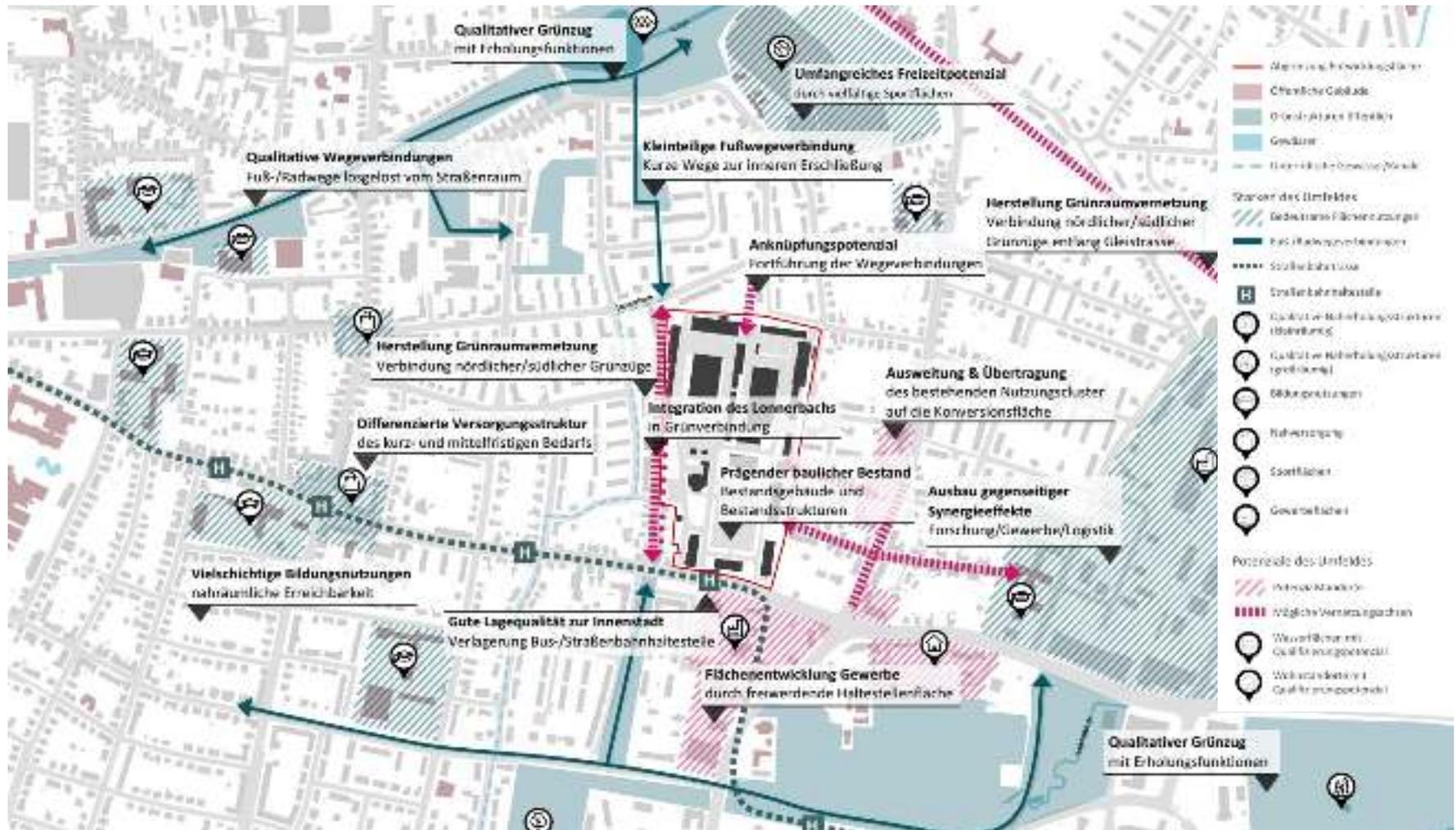


# AGENDA

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	
	<b>3.3 Zusammenfassende Ergebnisse der Analysen</b>	
	3.4 Entwicklungsszenarien	
4	Weiteres Vorgehen	52

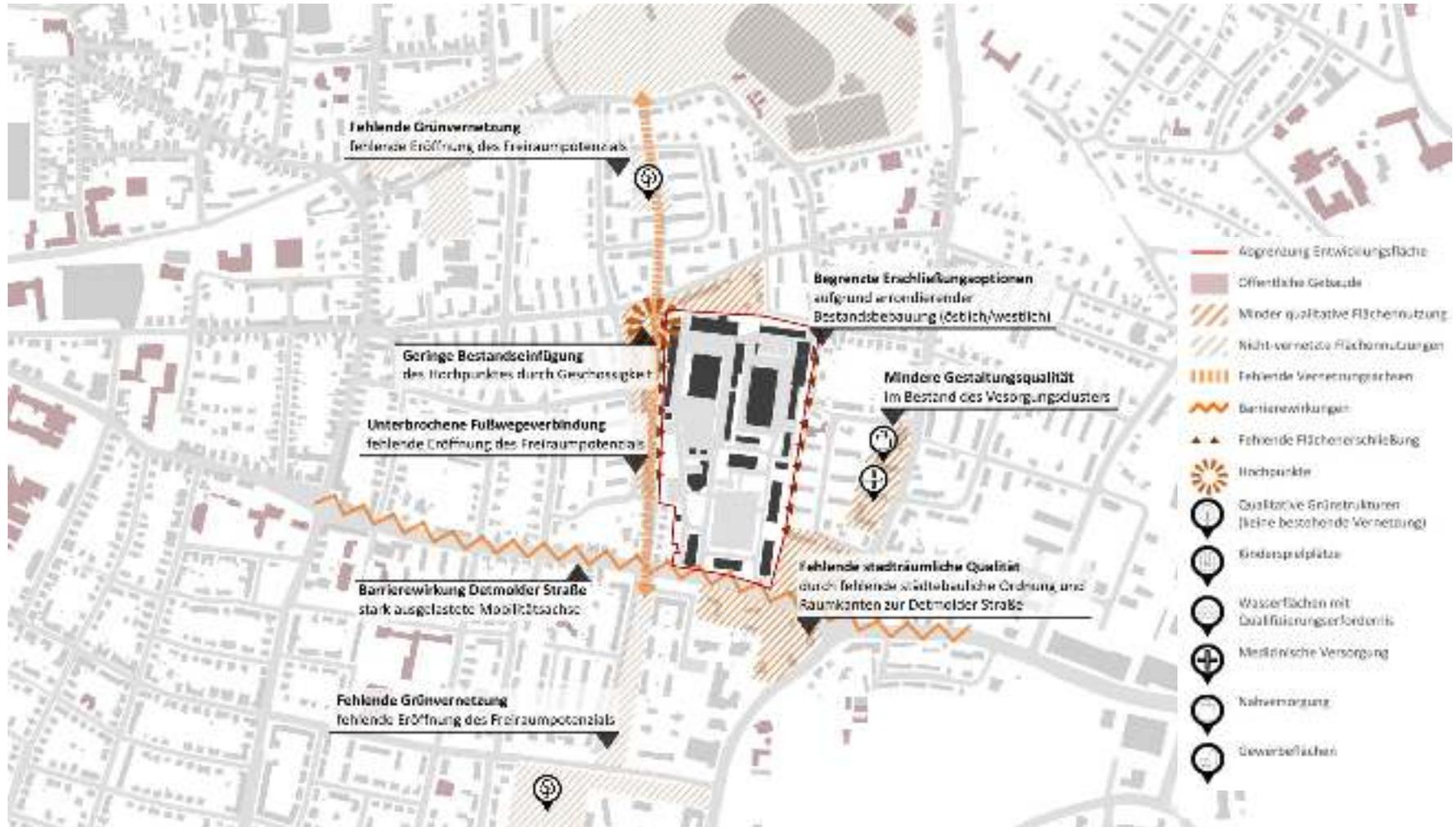
# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Stärken- und Schwächenanalyse – Stärken und Potenziale



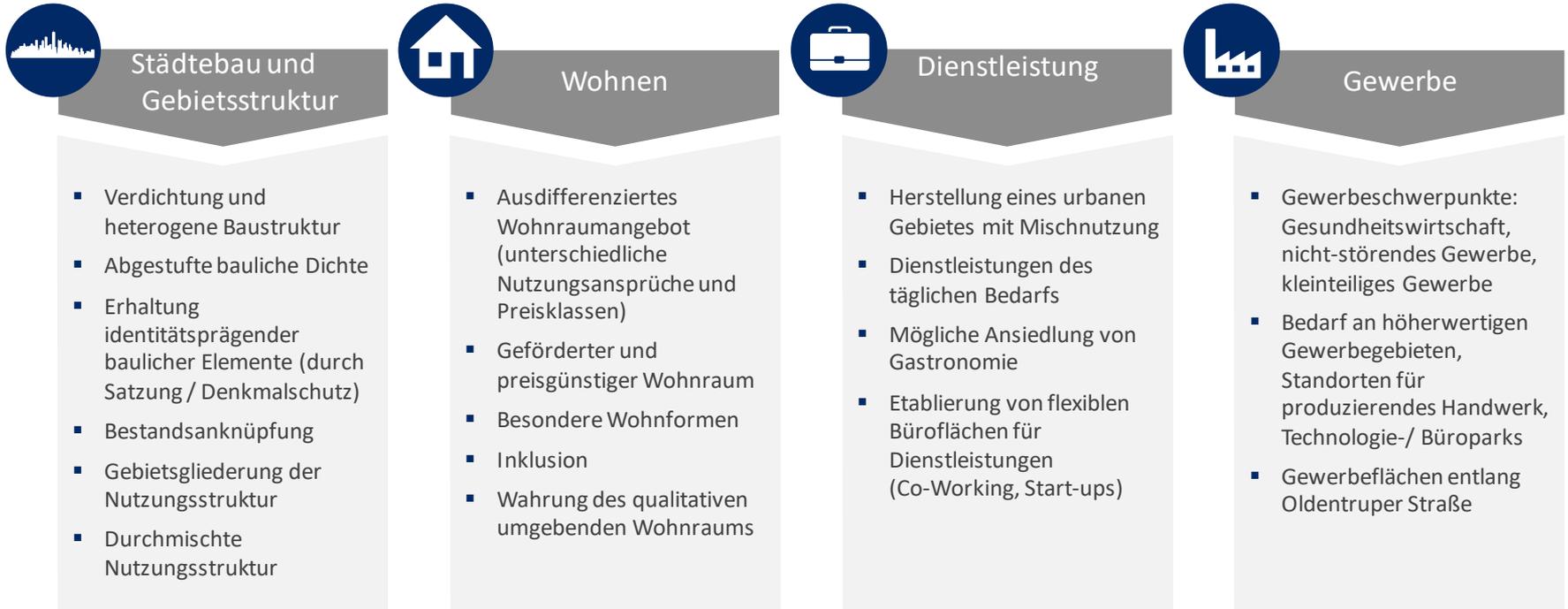
# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Stärken- und Schwächenanalyse – Schwächen



# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Planungsprämissen aus dem bisherigen Planungsprozess



# ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE DER ANALYSEN

## Planungsprämissen aus dem bisherigen Planungsprozess



# 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

# ENTWICKLUNGSKONZEPTION ROCHDALE BARRACKS

## Leitbild Szenario 1



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">■</span> Abgrenzung Entwicklungsfläche | <span style="color: brown;">■</span> Wohnen  |
| <span style="color: black;">■</span> Verkehrserschließung        | <span style="color: cyan;">■</span> Mischung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung) |
| <span style="color: black;">●</span> Anknüpfungspunkte           | <span style="color: grey;">■</span> Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe                              |
| <span style="color: cyan;">—</span> Radwegeverbindung            | <span style="color: yellow;">■</span> Bildung  |
| <span style="color: cyan;">●●●</span> Fußwegeverbindung          |  |

- 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: Mischung
  - Mitte: Bildung / Wohnnutzung
  - Nördlich: Wohnnutzung
- Urbane Nord-Süd Quartiersachse mit „Urbane 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
- Verkehrserschließung
- Anknüpfungspunkte
- Radwegverbindung
- Fußwegverbindung
- Wohnen
- Mischung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung)
- Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe

- HAUPTERSCHLIEßUNG über Große Howe / Oldentruper Straße – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegverbindungen
- 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



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">■</span> Abgrenzung Entwicklungsfläche | <span style="color: brown;">■</span> Wohnen  |
| <span style="color: black;">■</span> Verkehrserschließung        | <span style="color: cyan;">■</span> Mischung (Wohnen, Soziales, Gesundheit, Bildung, KiTa Nahversorgung) |
| <span style="color: black;">●</span> Anknüpfungspunkte           | <span style="color: lightgrey;">■</span> Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe                         |
| <span style="color: cyan;">—</span> Radwegeverbindung            | <span style="color: yellow;">■</span> Bildung  |
| <span style="color: cyan;">●●●</span> Fußwegeverbindung          |  |

- HAUPTERSCHLIEßUNG über Große Howe / Oldentruper Straße – bestandsorientierte Erschließung
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Fußläufige Anknüpfung im Bereich des geplanten Hochbahnsteigs
- Nutzungsschwerpunkte: Mischung / Bildung
- Abgestufte Nutzungskonzeption:
  - Südlich: Bildung
  - Mitte: Mischung
  - Nördlich: Wohnnutzung
- Urbane Nord-Süd Quartiersachse mit „Urbane 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

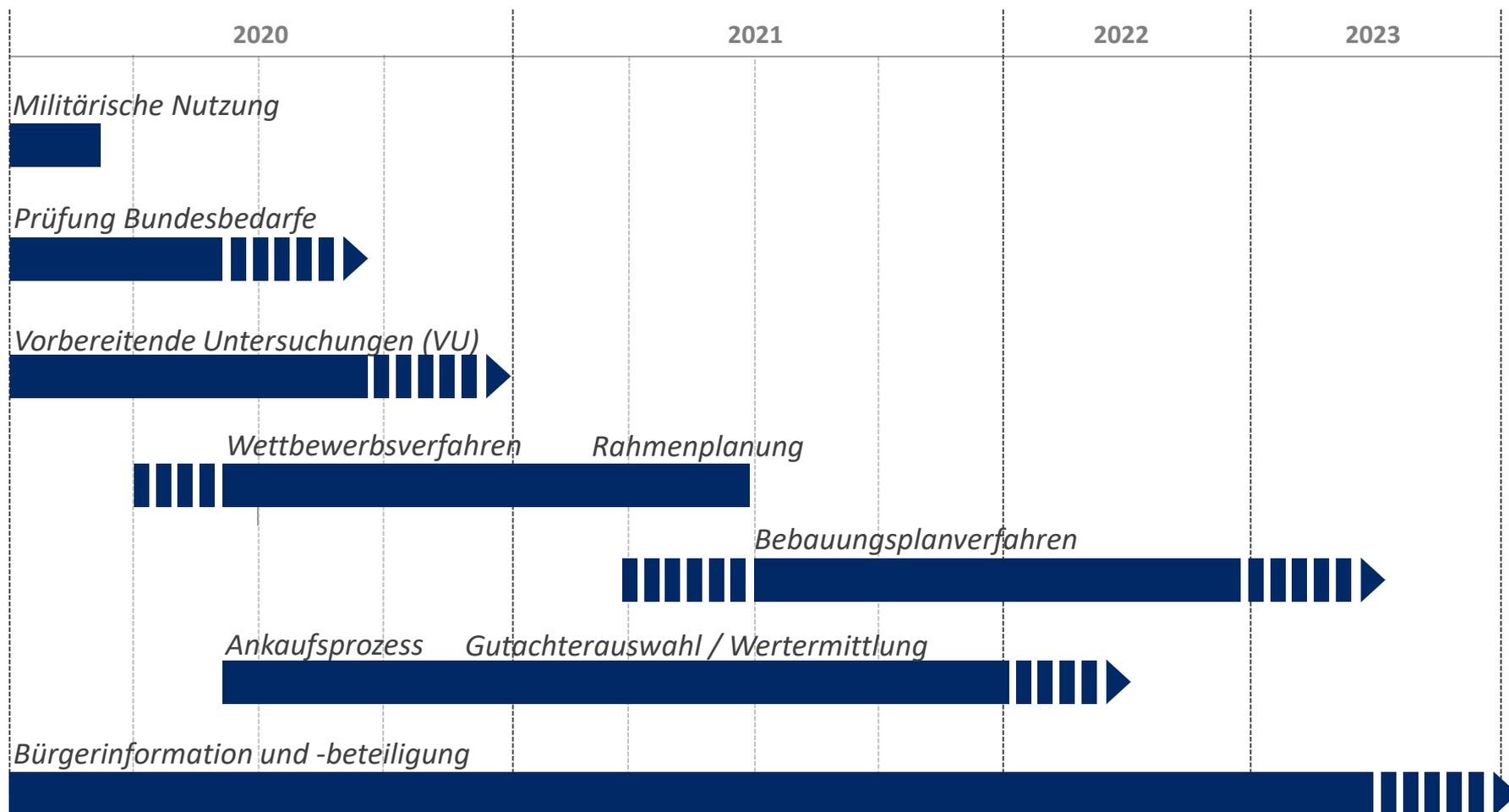
WOHNEN	SOZIALES / BILDUNG	DL / BÜRO	GEWERBE / FORSCHUNG
Wohnen für Familien	Bildung und Erziehung	Dienstleistungen	Gewerbe (Nicht-störend)
Betreutes Wohnen	KiTa / Schule	Büro / Verwaltungsgebäude	Gewerbe (Kleinteilig)
Gefördertes / preisgünstiges Wohnen	Kulturelle Angebote	Markthalle	Gewerbe (Handwerk)
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

# ENTWICKLUNG CATTERICK UND ROCHDALE BARRACKS

## Weiteres Vorgehen



The background of the slide is an aerial photograph of a city, showing a dense grid of streets and buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the upper half of the image.

# **WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN**

**DREES &  
SOMMER**