

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	01.06.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2023	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	07.06.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)
Konversion in Bielefeld – Entwurf der Rahmenplanung Rochdale
Betroffene Produktgruppe
11 09 01
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen
keine
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan
Ggf. im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2024
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 22.09.2021, Drucks. Nr. 2151/2020-2025 (Auslobung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs „Rochdale Barracks“)
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 30.03.2022, Drucks. Nr. 2152/2020-2025 (Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen „Rochdale Barracks“)
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 15.06.2022, Drucks. Nr. 4039/2020-2025 (Ergebnisse des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs „Rochdale Barracks“)
Stadtentwicklungsausschuss, 22.02.2023, Drucks. Nr. 5602/ 2020-2025 (Sachstand zur ehem. Rochdale Kaserne)
Beschlussvorschlag:
<ol style="list-style-type: none"> Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss beschließt den als Anlage angehängten Entwurf der Rahmenplanung Rochdale. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß dem als Anlage angehängten Beteiligungskonzept durchzuführen und die Rahmenplanung Rochdale für einen Beschluss im Herbst 2023 vorzubereiten.

Begründung:

Der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss hatte am 15.06.2022 beschlossen, mit den im städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb „Rochdale Barracks“ erstplatzierten Büros Studio Schultz Granberg GbR und bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh über die weitere Ausarbeitung einer Rahmenplanung zu verhandeln. Der Rahmenplan Rochdale beinhaltet die Nachnutzungsziele der ehemaligen Kaserne bildet die Grundlage für die Grundstückswertermittlung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie die Ausarbeitung in der Bauleitplanung und den verschiedenen Fachplanungen.

Beauftragung

Nach erfolgreicher Verhandlung erfolgte im Herbst 2022 die Beauftragung der Bürogemeinschaft mit stadt- und freiraumplanerischen Leistungen, Gebäudekonzeptstudien für die erhaltenswerten Gebäude sowie einer Entwässerungsplanung (Subauftrag FH Münster, Siedlungswasserwirtschaft). Ergänzend wurden Konzepte zur Mobilität und Verkehrserschließung (Büro StetePlanung) sowie zu Materialkreisläufen (Concular GmbH) vergeben. Als Planungsgrundlagen dienten neben den vorbereitenden Untersuchungen und dem topografischen Aufmaß auch Gutachten zu Altlasten, Rückbaukosten, Gebäudeschadstoffen und zur Baugrundbeschaffenheit. Die fachliche Begleitung dieser umfassenden und integrierten Planung wurde durch eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe organisiert.

Arbeitsphase

Die Arbeitsphase lag zwischen Oktober 22 und April 23. Auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs wurden die unterschiedlichen fachplanerischen Themen qualifiziert und mit den jeweiligen Fachämtern und Dienststellen abgestimmt. Planerische Zwischenstände wurden am Runden Tisch Konversion erläutert und diskutiert. Zahlreiche Anregungen und Stellungnahmen konnten in den vorliegenden Entwurf der Rahmenplanung eingearbeitet werden.

Gesamtkonzept

Das Gesamtkonzept trägt den Titel „Rochdale – Kreislauf – Quartier“. „Eine kombinierte Strategie aus Adaptierung, Entsiegelung, Umbau, Wiederverwertung, Ergänzung und Neubau würdigt den Bestand als Urbane Mine. Bestehende Gebäude und Oberflächen im Freiraum sind Raum- und Materialressourcen, die nicht nur den Charakter im neuen Quartier prägen, [...] sondern auch die Nachhaltigkeit durch Kreisläufe fördern. Dieses Thema findet Raum in einer offenen und robusten städtebaulichen Figur mit vernetzenden Wegen. Die zum Teil kompakte Bebauung ermöglicht das Freihalten eines Parks im Westen entlang des renaturierten Lonnerbachs. Der Park mit seiner linearen Wegestruktur von Nord nach Süd definiert die neue grüne Lunge des Quartiers. Alle vorhandenen und potenziellen Wegeverbindungen werden von der städtebaulichen Struktur aufgenommen und Straßenzüge werden weitergenutzt. Die Kombination aus Urbanität und Freiraum bietet Raum für viele Lebensmuster, Sport und Freizeit.“

Flächenanteile

Von den 9,2 ha Gesamtfläche entfallen 4,9 ha auf Baugebiete inklusive Wohnen, Gemeinbedarf und Mischgebiete, 2,6 ha auf Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie 1,8 ha auf öffentliche Platzbereiche und Verkehrsflächen.

Wohnquartier

Das Rochdale-Quartier wird ein gemischtes und urbanes Wohnquartier. Gewohnt wird vorrangig in Geschosswohnungsbauten und wenigen Reihenhäusern. Um die bestehenden Bedarfe der Stadt Bielefeld zu decken sollen insbesondere kleine 1-2 Zimmer-Wohnungen und große Familienwohnungen entstehen. Mindestens 33% der entstehenden Wohnfläche sollen gefördert werden. Der geförderte Wohnraum ist in den meisten Baukörpern umsetzbar und soll im gesamten Quartier verteilt werden. Zentral im Quartier wird ein Grundstück für experimentelles Wohnen vorgehalten. Hier kann der Fokus bspw. auf gemeinschaftlichen Wohnformen liegen. Im ehemaligen Block 19 an der Oldentruper Straße kann ein Mehrgenerationen-Wohnhaus realisiert werden. Insgesamt werden 648 Wohneinheiten auf 63.140 m² Geschossflächen und damit Wohnraum für 1.296 neue Bewohner*innen nachgewiesen.

Gemischte Nutzungen

Neben den Wohnnutzungen sind 14.500 m² Geschossflächen für Gemeinbedarfe und gemischte Nutzungen vorgesehen. Zu den öffentlichen Nutzungen gehören ein Stadtteilzentrum im ehemaligen Hauptgebäude, eine Kita in der ehemaligen Sporthalle, eine Sportnutzung in der ehemaligen großen Werkstatthalle und ein bürgerschaftlicher Treffpunkt in der alten Kantine. Gemischte Nutzungen wie Kleingewerbe, Handwerk, Läden und Dienstleistungen sind im südlichen Teil des Areals verortet.

Freiräume

Die Öffnung der Rochdale-Kaserne offeriert die Chance auf eine Vernetzung mit den umliegenden Quartieren. Der zentrale Quartiersplatz ist auf Teilflächen des ehemaligen Exerzierplatzes vorgesehen und soll durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Der kleinere Nachbarschaftsplatz dient als Treffpunkt und Vernetzung inmitten des nördlichen Teil des Areals. Die westlichen Grünflächen werden als „Grünes Rückgrat“ nach Norden hin ausgebaut. So entsteht eine neue großzügige Parkanlage. Das Parkufer ist der direkte Übergang vom Park ins Quartier und definiert mit unterschiedlichen Aufweitungen die zentrale Erschließungsachse zwischen Park im Westen und den Baufeldern. Neben dem Erhalt von nahezu allen Laubbäumen (71) ist die Neupflanzung von gut 150 Bäumen vorgesehen. Über 7.000 m² Spiel- und Sportflächen sollen geschaffen werden, darunter ein „Ruinenpark“ unter Verwendung von zurückgebauten Material oder eine Laufrunde unter dem Titel „Rochdale-Mile“.

Lonnerbach & Regenwassermanagement

Eine weitreichende Maßnahme zur qualitativen Aufwertung und Programmierung des Parks ist die Öffnung und die naturnahe Gestaltung des Lonnerbachs. Neben dem Erhalt von fast allen Gehölzen und der Neupflanzung von klimaresistenten, standortgerechten Bäumen und Gehölzen an geeigneten Orten, dient dies zur Aktivierung und Qualifizierung des Parks. Für das Plangebiet wurde frühzeitig ein Entwässerungskonzept erstellt, um die hydraulische Überlastung der Kanäle zu reduzieren. Das Konzept sieht eine Retention und Drosselung durch Entsiegelungen, Gründächer, offene Ableitungen, Mulden und (Baum-)rigolen vor.

Erschließung

Die neue Haltestelle der Stadtbahn markiert den Hauptquartierseingang im Süden. Über eine neue verkehrsberuhigte Straße im Osten werden die Tiefgarage, sowie das zentrale Parkhaus gebündelt erschlossen. So entsteht ein größtenteils autofreies Quartier. Nur die Haupteerschließungsstraße ist für den MIV ausgelegt. Die übrigen Verkehrsflächen sind für Feuerwehr, Rettungswege und zur temporären Anbindung z.B. zum Umzug zugänglich.

Stellplätze

Die Stellplätze im Gebiet werden weitgehend in drei Quartiersgaragen untergebracht. Derzeit wird von einem Bedarf von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit (WE) inkl. Gästeparken ausgegangen. Für Reihenhäuser wird ein Stellplatz je WE in der hauseigenen Garage nachgewiesen. Dies ergibt 337 Stellplätzen für 648 Wohneinheiten. Hinzukommen 82 Stellplätze für Nichtwohnnutzungen sodass ein Gesamtbedarf von 419 Stellplätzen dargestellt ist. 514 teils überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Gebiet verteilt. Für die Wohnnutzungen sind zusätzlich 1.555 Fahrradstellplätze in den Erdgeschossen der jeweiligen Gebäude vorgesehen.

Mobilitätsangebote

Im autoarmen Quartier Rochdale sichern vielfältige Angebote eine nachhaltige Mobilität und unterstützen die Unabhängigkeit vom (eigenen) Pkw als Verkehrsmittel. Hierzu gehören u.a. Bike- und Carsharing-Angebote, Lastenräder, Roller, ergänzt um Serviceangebote wie z.B. E-Ladeinfrastruktur, Packstation und Fahrradreparatur. Die Angebote werden in Mobilitätsstationen unterschiedlichen Größe und Ausstattung im öffentlichen Raum sowie in den multicodierten Quartiersgaragen untergebracht.

Gebäudekonzepte

Für drei Gebäude werden beispielhafte Konzeptstudien ausgearbeitet, um die Machbarkeit zu überprüfen. Im ehemaligen Block 12, der großen Werkstatthalle, entsteht ein „Community Sports

Center“ als breites Sportangebot mit einem Fokus auf urbane Sportarten.
 Im ehemaligen Block 10, der alten Kantine, entsteht ein bürgerschaftlich getragener Projektraum. Der Block 1, das ehemalige Haupt- und Wirtschaftsgebäude am Quartiersplatz, wird zu einen „Stadtteilzentrum Plus“.
 Im südwestlichen Block 19 finden unterschiedliche Wohnformen und eine Tagespflege ihren Platz. Die Neubauten am Quartiersplatz tragen mit Ihrer Nutzungsmischung aus Geschäften, (Gesundheits-)Dienstleistungen und Wohnen zur nahräumlichen Versorgung bei.

Beteiligungskonzept

Die Entwicklung der „Rochdale Barracks“ soll als wichtiges Projekt der Stadtentwicklung eine möglichst hohe Akzeptanz der Bielefelder*innen erlangen. Alle Interessierten sollen Beteiligungsmöglichkeiten bekommen und in der Lage sein, niederschwellig Informationen zum Prozess zu erhalten. Eine wichtige Rolle im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung spielt auch der Runde Tisch Konversion, dem Vertreter*innen verschiedenster Zielgruppen angehören und der öffentlich tagt. Der Runde Tisch ist weiterhin kontinuierlich beim Fortgang der Planungen beteiligt. Ab Juli 2023 soll der Entwurf der Rahmenplanung zusätzlich online verfügbar sein und für einen Zeitraum von rund 6 Wochen zur Kommentierung, Stellungnahme und Kritik offenliegen. Im August 2023 wird eine öffentliche Infoveranstaltung stattfinden in der die Rahmenplanung vorgestellt und diskutiert werden kann. Zu den Ergebnissen der Beteiligung wird verwaltungsseitig jeweils Stellung genommen. Zusammen mit den fachlichen Änderungen wird ein finaler Planungsstand bis Herbst 2023 ausgearbeitet.

Moss
 Beigeordneter

Bielefeld, den

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.