

**Beschlussvorlage der Verwaltung  
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	14.03.2024	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Konversion in Bielefeld – Beschluss der Rahmenplanung Rochdale Barracks**

**Betroffene Produktgruppe**

110901

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

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)

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 07.06.2023, Drucks. Nr. 6120/2020-2025 (Entwurf der Rahmenplanung Rochdale Barracks)

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bezirksvertretung Mitte, der Stadtentwicklungsausschuss und der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt die Rahmenplanung Rochdale mitsamt dem angehängten Verkehrs-, Entwässerungs-, und Materialkreislaufkonzept (Anlagen 1-5) als informelle Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals. Die im Rahmenplan definierten Flächennutzungen sowie die städtebaulichen Kennwerte und Qualitäten werden für den gutachterlich zu ermittelnden Verkehrswert zu Grunde gelegt.
2. Der Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6) wird mit den im Anhang dargestellten Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zukünftigen Bauleitplanverfahren im Bereich der Rochdale Barracks die Rahmenplanung mit ihren getroffenen Zielaussagen zugrunde zu legen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) in die Wege zu leiten.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Organisations- und Abwicklungsmodelle zum Ankauf, zur Erschließung und zur Entwicklung des Gesamtareals vorzubereiten und auf dieser Grundlage die Verhandlungen über den Ankauf der bundeseigenen Liegenschaft mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aufzunehmen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Entwicklung der Gesamtmaßnahme und der einzelnen Bausteine sicherzustellen, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis insgesamt und die Wirtschaftlichkeit im Detail beachtet werden. Gegebenenfalls sind Planungsziele anzupassen.
7. Die Verwaltung wird gebeten, praktikable Lösungen zu erarbeiten, um die Ausfahrt aus dem zukünftigen Rochdale Quartier auf die Oldentruper Straße auch nach links in Richtung Osten zu ermöglichen (Variante 2 plus „Vollanschluss“) und der Bezirksvertretung Mitte sowie dem Stadtentwicklungsausschuss mögliche Alternativen zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. In dem Rahmen ist auch zu prüfen, ob dadurch ein größerer Teil des neuen Quartiers über die Oldentruper Straße anstatt über die nördlichen kleinen Wohnstraßen erschlossen werden kann.

### **Begründung:**

Aufgrund einer ergänzenden Beschlussfassung der BV Mitte am 29.02.2024 (Hintergrund ist der Antrag der CDU-Fraktion vom 27.02.2024 zu verkehrsplanerischen Fragen der Rahmenplanung, Drucksachen Nr. 7624/2020-2025) haben der Stadtentwicklungsausschuss am 05.03.2024 und der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss am 06.03.2024 die Vorlage mit Ergänzung der Punkte 7 und 8 einstimmig beschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung soll die Erschließungssituation in den weiteren Planungsphasen noch eingehender fachlich untersucht werden und dabei auch die Variante eines Vollanschlusses an die Oldentruper Straße sowie die verträgliche Verteilung der Verkehrsströme auf die anliegenden Wohnstraßen geprüft werden.

### Ausgangslage

Für die 9 ha große ehemalige Kasernenfläche an der Oldentruper Straße wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt, den die Berliner Bürogemeinschaft „Studio Schultz Granberg mbH“ und „bbz Landschaftsarchitekten GmbH“ im April 2022 gewonnen hatte. Im Herbst 2022 sind die Gewinnerbüros gemeinsam mit weiteren Fachplanungsbüros mit der Ausarbeitung der Rahmenplanung Rochdale beauftragt worden. Der Entwurf der Planung wurde am 07.06.2023 durch den Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss beschlossen (Drucks. Nr. 6120/ 2020-2025). Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

In der Zeit vom 10.07. bis 31.08.23 wurde ein Onlinedialog zur Rahmenplanung Rochdale mit den Möglichkeiten zur Information und Stellungnahme freigeschaltet. Am 21.08.23 hatte zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Ravensberger Spinnerei stattgefunden. Darüber hinaus sind die Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten am Runden Tisch Konversion, den zahlreichen Besichtigungen sowie während der allgemeinen Öffnung und sportlichen/ kulturellen Zwischennutzung des Kasernenareals fortgesetzt worden. Alle Aktivitäten und Teilnehmungsformate sind in dem Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6) beschrieben. Im Anhang des Berichts werden alle Anregungen aus dem Onlinedialog sowie eine Stellungnahme von Seiten der Eigentümerin aufgeführt und jeweils aus Sicht der Verwaltung beantwortet. Im Ergebnis sind viele hilfreiche Anregungen eingegangen, denen in der Planung überwiegend gefolgt werden kann.

### Inhalte der Rahmenplanung Rochdale Barracks

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Inhalte der Rahmenplanung unter Federführung und nach den Bedarfen der jeweils zuständigen Fachämter und Dienststellen fachlich

weiterentwickelt.

Im Ergebnis werden von der 9,2 ha großen Gesamtfläche 5 ha Baugebiete, 2,6 ha Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie 1,6 ha Verkehrsflächen dargestellt. In den Baugebieten sollen auf rund 25.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ca. 86.000 m<sup>2</sup> nutzbare Geschossfläche (GF, ohne Kellergeschosse) entstehen. Davon sind rund 62.000 m<sup>2</sup> GF Wohnen, 8.000 m<sup>2</sup> GF Gewerbe, 7.000 m<sup>2</sup> GF Gemeinbedarf sowie 9.000 m<sup>2</sup> GF Quartiersgaragen (ohne Tiefgarage) vorgesehen. Die Dichte der Baufelder staffelt sich vom siebengeschossigen Hochpunkt am zukünftigen Quartiersplatz bis zu den zweigeschossigen Reihenhauszeilen in nördliche Richtung ab. Von den geplanten rund 640 Wohneinheiten sollen mindestens 33 % als preisgünstiger geförderter Wohnraum entstehen. Die Schwerpunkte des Wohnungsangebots sollen einerseits in kleinen 1-2-Zimmer-Wohnungen und andererseits in größeren Familienwohnungen liegen. Mit dem „experimentellen Wohnbaufeld“ schlägt die Rahmenplanung zudem ein großzügiges Baufeld vor, auf welchem innovative, teilweise gemeinwohlorientierte, Wohnbaukonzepte durch selbstorganisierte Bewohner\*innengruppen entwickelt und erprobt werden können.

Als weitere Gebäudenutzungen sind kleinteilige Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Handwerksflächen eingeplant. Die öffentlichen Gemeinbedarfsflächen beinhalten eine Kindertagesstätte, ein „Stadtteilzentrum+“ am Quartiersplatz, ein gemeinwohlorientiertes Kultur- und Kommunikationszentrum in der ehemaligen Kantine sowie eine Sportstätte in der großen Werkstatthalle unter dem Projekttitel „Sport Community Hangar“. Für die drei letztgenannten Gebäude werden erste Nutzungskonzepte und mögliche Raumprogramme visualisiert.

Der Grünflächenanteil wird gegenüber dem heutigen Zustand deutlich erhöht, was zu einer Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Situation führen wird. Es werden zwei große Spielplätze mit über 2.000 m<sup>2</sup> sowie weitere Grün- und Sportflächen mit insgesamt über 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Nahezu alle vorhandenen Bäume (71) werden erhalten und über 150 neue Baumstandorte vorgeschlagen. Die Offenlegung des derzeit verrohrten Lonnerbachs innerhalb der westlichen Grünfläche ist neben der freiraumgestalterischen Funktion als Maßnahme des Entwässerungskonzepts (FH Münster - Institut für Infrastruktur, Wasser, Ressourcen, Umwelt, Anlage 4) zu verstehen. Das Ziel liegt in der weitgehenden Retention des Regenwassers im Quartier im Sinne einer „Schwammstadt“. Dies bedeutet, dass die Gebietsabflüsse vor Einleitung in das Gewässer gedrosselt und über offene Rinnen in oberflächlich nutzbare Mulden mit unterliegender Rigole geführt werden.

Das Erschließungskonzept orientiert sich an der vorhandenen Struktur und sieht einen Quartiersplatz im Süden und einen kleineren Nachbarschaftsplatz im Norden des Areals vor. Fuß- und Radwege binden das Quartier in allen Richtungen an. Für den MIV ist nur die östliche Haupteerschließungsstraße ausgelegt. Die übrigen Verkehrsflächen sind für Feuerwehr, Rettungswege und zur temporären Anbindung zugänglich. Das zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen wird in dem angehängten Mobilitätskonzept (StetePlanung, Anlage 3) auf ca. 3.000 Fahrten pro Tag berechnet. Der größte Anteil (78%) entfällt auf die südliche Anbindung an die Oldentruper Straße. Der Stellplatzbedarf wird auf rund 480 PKW-Stellplätze geschätzt und überwiegend in zwei Quartiersgaragen und einer Tiefgarage untergebracht. Schwerpunktmäßig werden über 1.800 Fahrradstellplätze im gesamten Gebiet und in den Gebäuden eingeplant. Die barrierefreie Stadtbahnhaltestelle „Sieker Mitte“ sowie mehrere Service- und Sharing-Stationen ergänzen das zukünftige Mobilitätsangebot.

Die Versorgung mit Fernwärme ist über Anschlusspunkte in der Oldentruper Straße sowie der Spindelstraße gesichert. Langfristig soll das Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wärme- und Energieversorgung erreicht werden.

Die Entwicklung eines „Kreislaufquartiers“ war bereits im Wettbewerbsentwurf eine bestimmende Leitidee und fügt sich ein in die stadtweite Strategie des „Handlungsprogramm Klimaschutz“. Neben dem Erhalt von Bestandsgebäuden und Pflasterbelägen sollen die Wiederverwendung (Reuse) und die Wiederverwertung (Recycling) von Baumaterialien zur Ressourcenschonung beitragen. In einer Bestandsaufnahme wurden daher alle vorhandenen Materialien erfasst und inventarisiert. Die Schritte von einem sortenreinen Rückbau bis zu einem möglichen Wiedereinbau der Materialien sind in dem angehängten Materialkreislaufkonzept (Concular GmbH, Anlage 5) dargestellt.

Weiterer Planungs- und Ankaufprozess

Die vorliegende Rahmenplanung Rochdale ist die Basis für den weiteren Planungs- und Ankaufprozess. Zusammen mit den vorliegenden Gutachten zum Gebäudezustand, den Altlasten, den Rückbaukosten, der Schadstoffbelastung u.a., bildet sie die Grundlage für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft. Die Ermittlung des Verkehrswertes wird einige Monate in Anspruch nehmen. In dieser Zeit sollen von Seiten der Stadt Bielefeld geeignete Organisations- und Abwicklungsmodelle zum Ankauf, zur Erschließung und zur Entwicklung des Gesamtareals vorbereitet werden, sodass spätestens mit dem Abschluss der Verkehrswertermittlung die Verhandlungen zum Grundstücksankauf aufgenommen werden können.

Zugleich bildet der Rahmenplan mit seinem städtebaulichen Grundgerüst, den angestrebten Flächennutzungen sowie den Kennwerten zur baulichen Dichte und den Gebäudetypologien die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Aus der Rahmenplanung ergeben sich zudem konkrete Projekt- und Maßnahmenvorschläge insbesondere für die öffentlichen Freiräume und die Gemeinbedarfsflächen. Diese sollen in den kommenden Monaten in einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) weiterentwickelt und für eine mögliche Fördermittelakquise qualifiziert werden.

Für die bauliche Realisierung beinhaltet die Rahmenplanung eine Vielzahl von qualitativen und quantitativen Zielen. Falls diese nicht über die Bauleitplanung gesichert werden können (Beispiel Baustoffrecycling), ist eine freiwillige Umsetzung über nachgelagerte architektonische bzw. freiraumplanerische Wettbewerbe oder Konzeptvergaben von Baugrundstücken anzustreben. Eine Projektentwicklung in kommunaler Trägerschaft würde hierfür die besten Voraussetzungen bieten.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der Rahmenplan eine städtebauliche Entwicklung abbildet, die schrittweise über einen langjährigen Zeitraum fortschreiten wird. In dieser Zeit werden sich Rahmenbedingungen und Bedarfe naturgemäß ändern. Aus diesem Grund verfügt die informelle Planung über eine ausreichende Flexibilität, um künftige Anpassungen zuzulassen.

#### Anlagen

1. Rahmenplan Rochdale Barracks (Maßstab 1:1.000)
2. Zusammenfassende Ergebnispräsentation
3. Mobilitätskonzept
4. Entwässerungskonzept
5. Materialkreislaufkonzept
6. Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss