

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss</b>	02.02.2017	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	09.02.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

#### **Konversion der von den britischen Streitkräften genutzten Liegenschaften in Bielefeld**

**hier: Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zur Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165 ff BauGB für die Bereiche der Catterick Barracks und der Rochdale Barraks in Bielefeld**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Haupt- und Beteiligungsausschuss, 18.06.2015, TOP 9, Drucksachen-Nr. 1685/2014-2020;  
Rat, 25.06.2015, TOP 23, Drucks.-Nr. 1709/2014-2020;

Haupt- und Beteiligungsausschuss, 10.09.2015, TOP 10, Drucksachen-Nr. 1983/2014-2020

Haupt-, Wirtschaftsförderung- u. Beteiligungsausschuss, 08.12.2016, TOP 7,

Drucksachenummer 4084/2014-2020

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bielefeld erklärt aus besonderem öffentlichen Interesse seine Absicht, für die Bereiche der Catterick Barracks (Anlage 1) und der Rochdale Barracks (Anlage 2) städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff BauGB vorbereiten und durchführen zu wollen. Vorrangige Zielsetzung ist dabei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der anstehenden Umwandlung der zur Zeit noch militärisch genutzten Kasernenbereiche für eine zivile Nachnutzung nach Abzug der britischen Streitkräfte, unter besonderer Berücksichtigung des in der Stadt Bielefeld bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.
2. Der Rat der Stadt Bielefeld beauftragt die Verwaltung, mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung der beiden heutigen Bereiche der Catterick Barracks und der Rochdale Barracks, denen aufgrund ihrer jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage und Flächengröße für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bielefeld eine besondere Bedeutung zukommt, vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Damit sollen die Anwendungsvoraussetzungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB für die beiden Kasernenbereiche geklärt sowie alle erforderlichen Schritte eingeleitet werden, um eine zügige Überplanung, Erschließung und Bebauung der in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten Bereiche zu ermöglichen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Der Rat der Stadt Bielefeld nimmt zur Kenntnis, dass über die tatsächliche Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für die beiden Kasernenbereiche in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. vom Ergebnis freihändiger Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) noch zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden sein wird.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### **1) Besonderes Städtebaurecht - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

##### Ausgangssituation

Die Bielefelder Stadtentwicklung stand im vergangenen Jahrzehnt unter dem Vorzeichen der Gestaltung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels. Bevölkerungsrückgang, negative Haushaltsentwicklung, Reduktion des Flächenverbrauchs, Bestandsentwicklung usw. kennzeichnen diese Stadtentwicklungsphase. Zahlreiche Aktivitäten und Maßnahmen der Innenentwicklung, der Bestandsförderung, des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt erzeugen nachhaltige und positive Effekte für die Stadt- und Wohnungspolitik. Das kommunale Handeln war eher auf demografische Schrumpfung ausgerichtet und setzte weniger auf Wachstumsperspektiven. Gegen den prognostizierten Trend ist bereits seit dem Jahr 2012 ein moderates Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, welches durch die Zuwanderung von Flüchtlingen deutlich an Dynamik zugenommen hat. Aktuelle Berechnungen und Einschätzungen der Stadt Bielefeld prognostizieren nunmehr in den kommenden Jahren eine überaus positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Bielefeld ist seit 2013 das Hauptquartier der britischen Truppen in Deutschland, an dem zurzeit noch ca. 350 Soldaten und Zivilangestellte stationiert sind. Nach Angaben eines Armeesprechers soll von Bielefeld aus der bis Ende 2019 geplante Abzug der Streitkräfte geplant und koordiniert werden. Außer den im Eigentum des Bundes befindlichen sieben Wohnstandorten sind die beiden Kasernenflächen Catterick Barracks und Rochedale Barracks von besonderer Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bielefeld.

Die Catterick Barracks im Stadtbezirk Stieghorst (Anlage 1) mit einer Flächengröße von rund 34 Hektar (ha) und die Rochdale Barracks im Stadtbezirk Mitte (Anlage 2) mit einer Flächengröße von rund 9 ha befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sie sind für den Zeitraum des militärischen Bedarfs den britischen Streitkräften (Britten) aufgrund völkerrechtlicher Vereinbarungen zur Nutzung überlassen. Sobald die Flächen von den Briten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die für die Verwaltung und Vermarktung dieser Flächen zuständig ist, übergeben worden sind, liegt die Planungshoheit wieder bei der Stadt Bielefeld. Von der BImA wurde per Mail vom 03.08.2016 vorangekündigt, dass die britischen Streitkräfte den am westlichen Rand der Catterick Barracks gelegenen Sportplatz, Flurstück Nr. 2365, Flur 59 mit einer Größe von rund 3,1 ha frühzeitig freigeben wollen (s. Anlage 1 – schraffierter Bereich).

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 beschlossen, dass die BImA an Kommunen sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußern kann; sogenanntes „Erstzugriffsrecht“ der Kommune.

Nach dem „Merkblatt zur Konversion“ vom 19.06.2013 steht der Kommune das Erstzugriffsrecht nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“), z.B. der öffentlichen Daseinsfürsorge und anderer öffentlicher Aufgaben im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

Sobald die künftige planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung hinreichend konkretisiert ist, z.B. durch die Vorlage eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben, veranlasst die BImA die Ermittlung des vollen Wertes im Sinne der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, d.h. eines Sachverständigen in der Regel der BImA oder eines von der BImA beauftragten Gutachters.

Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Kommune schriftlich mitgeteilt. Die Option des Erstzugriffs verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Kommune bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben.

Das gesamte Verfahren (ab Ausübung der Erstzugriffsoption durch die Kommune bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) soll einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten.

Sofern ein Verkauf vor der Planungsreife erfolgt, können planungsbedingte Wertsteigerungen oder –minderungen gegenüber den bei Vertragsschluss angenommenen Nutzungsmöglichkeiten durch Nachzahlungs- oder Erstattungsverpflichtungen ausgeglichen werden.

Dies bedeutet, dass planungsbedingte Wertsteigerungen der Konversionsflächen von der BImA im Rahmen ihres Auftrags einer wirtschaftlichen Verwertung abgeschöpft werden, weil die BImA eine Wertermittlung im Rahmen des o.g. Erstzugriffsrechts erst veranlasst, wenn die planungsrechtlich zulässige zivile Nachnutzung hinreichend konkretisiert ist, oder weil sie sich über die Vereinbarung von Nachzahlungsklauseln im Kaufvertrag planungsbedingte Wertsteigerungen sichern wird.

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die Aufgabenstellung der Konversion militärischer Liegenschaften erfordert nicht nur hinsichtlich der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sondern auch hinsichtlich der städtebaulichen Planung besondere Aufmerksamkeit. Aufgrund der Komplexität der Aufgaben ist eine intensive Grundlagenermittlungen im gesamtstädtischen, stadtteil- und standortbezogenen Kontext erforderlich, um belastbare Nachnutzungsperspektiven entwickeln zu können. Mit der Grundlagenermittlung sollte deshalb frühzeitig begonnen werden, auch wenn die militärische Nutzung noch nicht abgeschlossen ist. Grundlagenermittlungen und –bewertungen zur

Entwicklung von Nachnutzungsoptionen werden in der Regel im weiteren Konversionsprozess sukzessive vertieft und konkretisiert. Dabei ist auch im Einzelfall zu prüfen, ob die Regularien des allgemeinen Städtebaurechts (wie z.B. Bebauungsplan, Beurteilung nach §§ 34 f. BauGB) zur Erreichung der städtebaulichen Ziele eines Konversionsvorhabens ausreichen oder Sachverhalte vorliegen, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts erforderlich machen.

Instrumente des besonderen Städtebaurechts (Sanierungs-, Entwicklungs-Stadtumbaumaßnahme) sind vor allem zur Umsetzung konkreter Nutzungsvorstellungen als Gesamtmaßnahme geeignet. Für die Auswahl des geeigneten Instruments sind die inhaltliche Zielsetzung und die wesentlichen materiellen Voraussetzungen heranzuziehen. Während die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Grundsatz auf die Behebung städtebaulicher Missstände zielt, liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 – 171 BauGB) auf erstmaligen Entwicklung oder einer städtebaulichen Neuordnung, die - wie die zivile Nachnutzung der Kasernenflächen - von besonderer Bedeutung für die Kommune ist und deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

Aufgrund ihrer jeweiligen gesamtstädtischen siedlungsstrukturellen Lage und der Lage in den betroffenen Stadtteilen Stieghorst bzw. Mitte sowie ihrer o.a. Flächengrößen haben die beiden Kasernenflächen eine besondere Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bielefeld, so dass an dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

## **2) Einleitung Vorbereitender Untersuchungen**

Eine Gemeinde kann einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nur dann förmlich festlegen, wenn als Ergebnis einer gemeindlichen Voruntersuchung feststeht, dass u.a. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme und damit verbunden den Einsatz des besonderen rechtlichen Instrumentariums erfordert.

Die Gemeinde hat die Vorbereitung der Entwicklung durch einen Beschluss über den Beginn der Voruntersuchungen einzuleiten. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Umfang und Intensität der vorbereitenden Untersuchungen sind nicht förmlich durch Gesetz vorgeschrieben.

Die Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz empfiehlt zum frühestmöglichen Zeitpunkt einen Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zu fassen, um Wertsteigerungen im Hinblick auf den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert auszuschließen.

Damit bietet das besondere städtebauliche Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Kommune die Möglichkeit, die Grundstücke eines als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegten Gebietes zu einem Preis zu erwerben, der Wertsteigerungen ausschließt, die sich allein aus der Aussicht auf eine Neuordnung des Bereiches ergeben.

Der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen kann als Stichtag für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückwertes herangezogen werden, so dass hierüber keine unterschiedlichen Auffassungen auf Seiten des Eigentümers / Verkäufers (Bund/BlmA) und des Erwerbers (Stadt) in den weiteren Verkaufsverhandlungen geben kann.

Der Beschluss, für die Bereiche der Catterick Barracks (Anlage 1) und der Rochdale Barracks (Anlage 2) Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen, erfolgt insofern vorsorglich, damit sich die Stadt Bielefeld keine Optionen zur Anwendung des besonderen städtebaulichen Instruments einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vergibt. Die tatsächliche Anwendung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird voraussichtlich nur dann erfolgen, wenn eine materielle freihändige Einigung hinsichtlich des Erwerbs der beiden Kasernenflächen durch die Stadt Bielefeld zu einem angemessenen Preis nicht gelingt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:**

- Anlage 1: Abgrenzung des Bereiches für vorbereitende Untersuchungen „Catterick Barracks“
- Anlage 2: Abgrenzung des Bereiches für vorbereitende Untersuchungen „Rochdale Barracks“