Bielefeld

Konversion

www.bielefeld.de

ENTWURF

Catterick Barracks Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt
Dezernent Wirtschaftsförderung - Stadtentwicklung - Mobilität
Gregor Moss
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Inhaltliche Steuerung
Sven Dodenhoff, Björn Wehmeier, Michael Kellersmann

Untersuchung und Bearbeitung

DREES & SOMMER

Drees & Sommer SE
Habsburgerring 2
50674 Köln

Bildnachweis
Titelfoto: Stadt Bielefeld
Alle übrigen Fotos, Karten und Abbildungen, sofern nicht anders angegeben:
Drees & Sommer SE

Stand
03/2021

Stadt Bielefeld Konversion

EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

INHALT

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 1

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 3

1 EINLEITUNG 5
1.1 Anlass und Ziel 5
1.2 Rechtliche Grundlage einer Vorbereitenden Untersuchung 6
1.3 Organisation und Vorgehensweise 8
1.4 Projektbeteiligte und parallele Planungsrunden 9
1.5 Öffentlichkeitsbeteiligung 13

2 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN 17
2.1 Vorstellung des Untersuchungsgebiets 17
2.2 Stadtentwicklung und Stadtraum 18
2.3 Stadt- und Landschaftsbild 18
2.4 Bevölkerungsentwicklung und Demografie 19
2.5 Sozialräumliche Infrastruktur 21
2.6 Wirtschaftsstruktur 22
2.7 Immobilienmarkt 23
2.8 Formelle Planung 28
2.9 Informelle Planung 32
2.10 Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse 42

3 BESTANDSANALYSE DES KONVERSIONSUMFELDS 46
3.1 Lage der Konversionsfläche im städtischen Gefüge 46
3.2 Bautypologien und städtebauliche Körnung 48
3.3 Nutzungen und Nutzungscluster 49
3.4 Grün- und Freiraumstruktur 51
3.5 Umwelt und Lärm 53
3.6 Mobilität und Verkehr 56
3.7 Entwicklungsimpulse im Umfeld 60

4 BESTANDSANALYSE DER KONVERSIONSFLÄCHE 61
4.1 Historie und Charakteristik der Konversionsfläche 61
4.2 Gebäudetypologien und Gebäudenutzungen 62
4.3 Gebäudebaujahre 64
4.4 Gebäudezustand 65

ENTWURF

INHALT

4.5	Verkehrsinfrastruktur	70
4.6	Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	71
4.7	Grün- und Freiraumstruktur	72
4.8	Denkmalschutz und schützenswerter Bestand	74
4.9	Topografie	74
4.10	Altlasten und Kampfmittel	75
5	ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE	76
5.1	Stärken und Potenziale	76
5.2	Schwächen und Missstände	79
6	PLANUNGSPRÄMISSEN	82
7	ENTWICKLUNGSSZENARIEN UND STRUKTURKONZEPT	83
7.1	Herleitung der Entwicklungsszenarien	83
7.2	Erläuterung der Entwicklungsszenarien	83
7.3	Bewertung der Entwicklungsszenarien	87
7.4	Strukturkonzept	89
7.5	Nutzungsbausteine und Nutzungsverteilung	92
8	UMSETZUNGSKONZEPT	94
8.1	Ausgangssitution und Annahmen	94
8.2	Beschreibung der Maßnahmen	95
8.3	Termine	101
8.4	Kosten und Finanzierung	102
9	VERFAHRENSRECHTLICHE EINORDNUNG	106
9.1	Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	106
9.2	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin	107
9.3	Verfahrensrechtliche Abwägung	108
10	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	118

ENTWURF

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Vorgehensweise im Konversionsprozess (Quelle: Eigene Darstellung) 9
Abbildung 2: Organisationsbausteine (Quelle: Eigene Darstellung) 9
Abbildung 3: Übersicht parallele Planungsrunden und Beteiligungsformate im Konversionsprozess (Quelle: Eigene Darstellung) 11
Abbildung 4: Übersicht Beteiligungsformate zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Quelle: Eigene Darstellung) 13
Abbildung 5: Impressionen Bürgerdialog 06.03.2020 (Quelle: Eigene Darstellung) 14
Abbildung 6: Interessens- und Themenvertretung Runder Tisch Konversion (Quelle: Stadt Bielefeld 2017) 15
Abbildung 7: Themenboards / Stehgreifentwurf Runder Tisch (Quelle: Stadt Bielefeld) 15
Abbildung 8: Abgrenzung Untersuchungsbereich Konversionsfläche (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild © ESRI) 17
Abbildung 9: Flächennutzungen Bielefeld – Eckdaten zum Jahr 2017 der Stadt Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld) 18
Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Bielefeld 2000 bis 2019 (Quelle: Stadt Bielefeld) 19
Abbildung 11: Relative Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2045 nach vier Varianten (Quelle: Stadt Bielefeld, Amt für Demografie und Statistik) 20
Abbildung 12: Entwicklung 2019 bis 2045 nach Altersgruppen für Bielefeld (Mittlere Variante) (Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld) 21
Abbildung 13: Pendlerbewegungen 2019 im Vergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2020, Stichtag: 30.06.2019) 23
Abbildung 14: Marktlage verschiedener Wohnungssegmente in Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbericht 2018/19) 24
Abbildung 15: Wohnlagenkarte 2020 der Stadt Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld) 25
Abbildung 16: Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise in Bielefeld (Quelle: THOMAS DAILY GmbH 2019) 26
Abbildung 17: Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet (Quelle: BORIS NRW 2020) 27
Abbildung 18: Gebietstypische Bodenrichtwerte für Bielefeld (Quelle: BORIS NRW 2019) 28
Abbildung 19: Auszug aus dem Regionalplan Bielefeld (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bielefeld) 28
Abbildung 20: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld) 29
Abbildung 21: Angrenzende B-Pläne 4/14.01 und 4/19.00 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bielefeld) 30
Abbildung 22: Übersicht Landschaftsplan, Planungshinweise Stadtklima und Naturschutz (Quelle: Stadt Bielefeld) 31
Abbildung 23: Auszug Wohnbauflächenreserven im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (Quelle: Perspektivplan Wohnen 2020/ 2035) 34
Abbildung 24: Gewerbeflächenbedarfe (Nettobauland) nach Flächenkategorien (Quelle: Stadt Bielefeld, Gewerbeflächenbedarfsprognose Bielefeld 2035) 36
Abbildung 25: Lage der Konversionsfläche im übergeordneten Kontext (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bielefeld) 46
Abbildung 26: Lage Catterick Barracks im städtischen Gefüge (Quelle: Eigene Darstellung) 47
Abbildung 27:Bautypologien und städtebauliche Körnung (Quelle: Eigene Darstellung) 48
Abbildung 28: Nutzungen und Nutzungscluster (Quelle: Eigene Darstellung) 49
Abbildung 29: Impressionen Untersuchungsbereich (Quelle: Eigene Aufnahmen) 50
Abbildung 30: Zentrum Stieghorst / Nutzungen entlang Detmolder Straße 50
Abbildung 31: Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Eigene Darstellung) 51
Abbildung 32: Impressionen Grünzüge nördlich und östlich (Quelle: Eigene Aufnahmen) 52
Abbildung 33: Zentrum Stieghorst / Wanderweg Jagdweg (Quelle: Eigene Aufnahmen) 52
Abbildung 34: Frischluftschneise westlich / Detmarshof (Quelle: Eigene Aufnahmen) 52
Abbildung 35: Lärmemissionen 24h im Konversionsumfeld (Quelle: LANUV NRW, Straßen.NRW, Geobasis.NRW, BKG, Planet Observer) 54
Abbildung 36: Lärmemissionen 24h im Konversionsumfeld (Quelle: LANUV NRW, Straßen.NRW, Geobasis.NRW, BKG, Planet Observer) 54
Abbildung 37: Bioklimatische Situation im Untersuchungsbereich (Quelle: Stadt Bielefeld) 55
Abbildung 38: Individualverkehr (Quelle: Eigene Darstellung) 56
Abbildung 39: Öffentlicher Personennahverkehr (Quelle: Eigene Darstellung) 58
Abbildung 40: Fahrradwege Detmolder Straße / Stieghorster Straße (Quelle: Eigene Aufnahmen) 59
Abbildung 41: Verkehrsraum Detmolder Straße (Quelle: Eigene Aufnahmen) 59
Abbildung 42: Entwicklungsimpulse im Umfeld der Catterick Barracks (Quelle: Eigene Darstellung) 60
Abbildung 43: Abgrenzung der Catterick Barracks (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild © ESRI) 61
Abbildung 44: Gebäudetypologien (Quelle: Eigene Darstellung) 62
Abbildung 45: Nutzungen (Eigene Darstellung) 63
Abbildung 46: Gebäudebaujahre (Quelle: Eigene Darstellung) 64
Abbildung 47: Beispielhafter Objektsteckbrief Gebäudebestandsaufnahme 65
Abbildung 48: Dachgeschosse Mannschaftsgebäude 66
Abbildung 49: Impression Gebäudeausstattung 66
Abbildung 50: Gebäudeausstattung Sporthalle / Lagerhalle 66
Abbildung 51: Gebäudezustand (Quelle: Eigene Darstellung) 67
Abbildung 52: Bestandsprägende Mannschaftsgebäude / Gebäudeensemble ehem. Exerzierplatz (Quelle: Eigene Aufnahmen) 68
Abbildung 53: Gebäude der ehem. sozialen Infrastruktur (Quelle: Eigene Aufnahmen) 68
Abbildung 54: Bestandsgebäude Kfz-Werkshalle / Lager (Quelle: Eigene Aufnahmen) 68

ENTWURF

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 55: Umgang mit Bestandsgebäuden (Quelle: Eigene Darstellung) 69
Abbildung 56: Verkehrsinfrastruktur (Quelle: Eigene Darstellung) 70
Abbildung 57: Infrastruktur Entsorgung Schmutz- und Regenwasser (Eigene Darstellung) 71
Abbildung 58: Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Eigene Darstellung) 72
Abbildung 59: Prägende Baumbestände (Quelle: Eigene Aufnahmen) 73
Abbildung 60: Gewässer und Bachlauf N.N. (Quelle: Eigene Aufnahmen) 73
Abbildung 61: Sportanlage Hindernisparcours / Allwettersportplatz (Quelle: Eigene Darstellung) 73
Abbildung 62: Topografie (Quelle: Eigene Darstellung) 74
Abbildung 63: Kampfmittel (Quelle: Eigene Darstellung) 75
Abbildung 64: Stärken und Potenziale des Umfeldes (Quelle: Eigene Darstellung) 76
Abbildung 65: Stärken und Potenziale des Standorts - Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Eigene Darstellung) 77
Abbildung 66: Stärken und Potenziale des Standorts - Baustruktur (Quelle: Eigene Darstellung) 78
Abbildung 67: Stärken und Potenziale des Standorts - Erschließung (Quelle: Eigene Darstellung) 78
Abbildung 68: Schwächen und Missstände des Umfeldes (Quelle: Eigene Darstellung) 79
Abbildung 69: Schwächen und Missstände des Umfelds (Quelle: Eigene Darstellung) 80
Abbildung 70: Planungsprämissen (Quelle: Eigene Darstellung) 82
Abbildung 71: Entwicklungsszenario 1 (Quelle: Eigene Darstellung) 84
Abbildung 72: Entwicklungsszenario 2 (Quelle: Eigene Darstellung) 85
Abbildung 73: Entwicklungsszenario 3 (Quelle: Eigene Darstellung) 86
Abbildung 74: Übersicht Entwicklungsszenarien (Quelle: Eigene Darstellung) 88
Abbildung 75: Strukturkonzept (Quelle: Eigene Darstellung) 89
Abbildung 76: Nutzungsschwerpunkte des Strukturkonzepts (Quelle: Eigene Darstellung) 91
Abbildung 77: Nutzungsbausteine Catterick Barracks (Quelle: Drees & Sommer) 93
Abbildung 78: Zeitliche Einordnung der Maßnahmen (Quelle: Drees & Sommer) 95
Abbildung 79: Mögliche Terminschiene 101
Abbildung 80: Verfahrensschritte einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (verkürzt) (Quelle: Eigene Darstellung) 106

ENTWURF

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B-Plan	Bebauungsplan
ELT	Elektrotechnik
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
IV	Individualverkehr
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MU	Urbanes Gebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RP	Regionalplan
VU	Vorbereitende Untersuchung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheiten
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WR	Reines Wohngebiet

ENTWURF

TEIL A

EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

1 EINLEITUNG

Der Wohnflächenbedarf in Deutschland wächst stetig und mit ihm auch der Druck auf Kommunen neuen Wohnraum bereitzustellen. Bevölkerungsstrukturelle Veränderungen bedeuten insbesondere für Ballungsräume eine Polarisierung als Lebensstandort, verbunden mit wachsenden Bevölkerungszahlen und einer folglich immer größer werdenden Nachfrage nach Wohnraum. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und flächenschonenden Siedlungsentwicklung rückt die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen immer stärker in den Fokus. Viele Städte, die von einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in den dichten und urbanen Stadtteilen betroffen sind, nutzen die Chance, Brachflächen für neue Nutzungen zu reaktivieren.

Auch die Stadt Bielefeld stellt sich zurzeit den Herausforderungen und Rahmenbedingungen eines Strukturwandels in Verbindung mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die stadtentwicklungspolitischen Ziele Bielefelds stellen zudem den Anspruch insbesondere an eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des steigenden Bedarfs an gefördertem Wohnraum.

Von 2013 bis ins Jahr 2020 war Bielefeld das Hauptquartier der britischen Streitkräfte in Deutschland, an dem bis zum Frühjahr 2020 noch ca. 350 Soldaten und Zivilangestellte stationiert waren. Die Catterick Barracks im Stadtteil Stieghorst zählt zusammen mit den Rochdale Barracks im Stadtteil Mitte zu den beiden letzten britischen Armee-Standorten in Bielefeld. Beide Flächen befanden sich im Eigentum des Bundes und sind entsprechend den Regelungen des NATO-Truppenstatuts und dem Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut den britischen Streitkräften zur Nutzung überlassen worden.

Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte im Frühjahr 2020 steht nun die Rückgewinnung einer qualitativen innerstädtischen Fläche mit rund 34 ha und einem ausgeprägten Entwicklungspotenzial zur zivilen Nachnutzung im Vordergrund. Aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage und der Flächengröße im bestehenden stadträumlichen Kontext, stellt die Fläche der Catterick Barracks ein bedeutsames Innenentwicklungspotenzial für die Stadt Bielefeld dar. Durch Nachnutzung und Entwicklung der ehemaligen Militärfläche ergibt sich die Chance einer langfristigen Entwicklung mit nachhaltiger Wirkung auf die Stadt- und Wohnungspolitik.

1.1 ANLASS UND ZIEL

Eine Vorbereitende Untersuchung (VU) dient im Allgemeinen dazu, gezielt städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Quartier zu ermitteln und damit die Anwendungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme oder städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation stellt die Grundlage zur Beurteilung der Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar und ermittelt, inwieweit der dargelegte Entwicklungsprozess des Untersuchungsbereichs im Rahmen einer solchen Maßnahme durchgeführt werden kann.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Vor dem Hintergrund des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Bielefeld und dem damit verbundenen Handlungsdruck gilt es, eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung voranzutreiben. Planungsziel der Vorbereitenden Untersuchung nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine entsprechend zügige Durchführung der anstehenden Umwandlung hin zu einer zivilen Nachnutzung. Mit der Durchführung der VU sollen alle erforderlichen Schritte für eine entsprechende Überplanung, Erschließung und Bebauung ermöglicht werden.

Der Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld und in regelmäßiger Abstimmung mit den folgenden Dezernaten der Stadt Bielefeld erarbeitet:

- Bauamt
- Dezernat II (Schule, Bürger, Kultur)
- Dezernat III (Umwelt, Klimaschutz)
- Dezernat IV (Wirtschaft, Stadtentwicklung, Mobilität)
- Dezernat V (Soziales).

1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGE EINER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG

Den allgemeinen Beurteilungsrahmen für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts bietet das Baugesetzbuch (BauGB) mit den §§ 136 bis 191. Die Rechtsgrundlage einer Vorbereitenden Untersuchung zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bzw. zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind dabei in den §§ 136 bzw. 165 BauGB definiert. Die Vorbereitende Untersuchung stellt die Grundvoraussetzung zur späteren Anwendung des besonderen Städtebaurechts dar, da im Rahmen dieser die Voraussetzungen und die Anwendbarkeit überprüft werden. Die VU ist dementsprechend die Grundlage für einen kommunalen Beschluss zur förmlichen Festlegung des Entwicklungs- bzw. Sanierungsbereichs.

Das besondere Städtebaurecht der Sanierungsmaßnahme findet Anwendung, wenn städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen und die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet. Städtebauliche Missstände liegen entsprechend des § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Durch die Vorbereitende Untersuchung sollen die beschriebenen städtebaulichen Missstände nachgewiesen und damit die Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB erarbeitet werden. Zudem wird anhand § 165 Abs. 1 BauGB vorausgesetzt, dass der Durchführung der VU ein qualifiziertes öffentliches Interesse zugrunde liegt.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen, kommen die in § 136 Abs. 3 definierten Kriterien zum Tragen. Insbesondere sind dabei zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die in § 136 Abs. 3 festgelegten Kriterien
- Die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf die in § 136 Abs. 3 festgelegten Kriterien

Für die notwendige förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereichs wird der Untersuchungsbereich anhand der Bewertungskriterien entsprechend des § 141 BauGB auf

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen

beurteilt.

Mit der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen entsprechend des § 165 BauGB Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets, welche eine besondere Bedeutung für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde besitzen, erstmalig entwickelt werden und im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebiets einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, wie bei der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme, auch der Prozess einer Vorbereitendenden Untersuchung unter Anwendung der §§ 137 bis 141 BauGB durchzuführen. Die Beschlussfassung ist entsprechend § 165 Abs. 3 begründet, wenn:

- die Durchführung eine besondere Bedeutung für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Gemeinde besitzt und ein Gebiet erstmals entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt wird,
- das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
- die angestrebten Ziele der Maßnahme nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können oder EigentümerInnen entsprechend § 166 Abs. 3 nicht zur Mithilfe im Rahmen der Entwicklung bereit sind.

In der Ratssitzung der Stadt Bielefeld am 09.02.2017 wurde der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 bis 171 BauGB für die Bereiche Catterick Barracks und Rochdale Barracks gefasst.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Aus besonderem öffentlichem Interesse erklärte der Rat der Stadt Bielefeld seine Absicht, für die Bereiche der Catterick Barracks und der Rochdale Barracks 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 zurzeit 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.

Der Rat der Stadt Bielefeld beauftragte zudem 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 gemäß § 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.

1.3 ORGANISATION UND VORGEHENSWEISE

Entsprechend der rechtlichen Grundlagen einer Vorbereitenden Untersuchung nach § 165 Abs. 4 BauGB wird das Untersuchungsgebiet auf seine sozialen, städtebaulichen und strukturellen Verhältnisse untersucht. Mit der Bestandsaufnahme im ersten Schritt werden städtebauliche Rahmenbedingungen betrachtet, die als Grundlage zur Herleitung von Zielformulierungen und Maßnahmen sowie zur Einschätzung der Durchführbarkeit der Maßnahmen dienen. Insbesondere die Themen Städtebau, Nutzungen, Grün- und Freiraumstruktur sowie die verkehrliche Bestandssituation und Infrastruktur werden untersucht. Sowohl das Umfeld der Catterick Barracks als auch die Kaserne selbst sind dabei Gegenstand der Untersuchung.

Neben der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden grundlegende Informationen durch den Austausch und die Beteiligung von Fachämtern, Trägern öffentlicher Belange sowie BürgerInnen herangezogen. Die nachfolgende Tabelle gibt dabei eine Übersicht über parallele Planungsrunden und Beteiligungsformate im Konversionsprozess (Abbildung 44).

Die Stellungnahmen der Verwaltung, der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der BürgerInnen wurden im Planungsprozess zur Herleitung der Planungsprämissen und Zielformulierungen geprüft und bewertet.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Abbildung 1: Vorgehensweise im Konversionsprozess (Quelle: Eigene Darstellung)

1.4 PROJEKTBETEILIGTE UND PARALLELE PLANUNGSRUNDEN

Die Komplexität des Konversionsprozesseses mit seiner Vielzahl an beteiligten AkteurInnen und vielschichtigen fachlichen Aufgaben und Themen erfordert eine strukturierte Organisation und Vorgehensweise. Demensprechend wurde durch den Haupt- und Beteiligungsausschuss bereits im Juni 2015 eine Organisations- und Arbeitsstruktur des Konversionsprozesses beschlossen. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Beteiligungs- und Prozessstrukturen sowie deren Zusammenhänge.

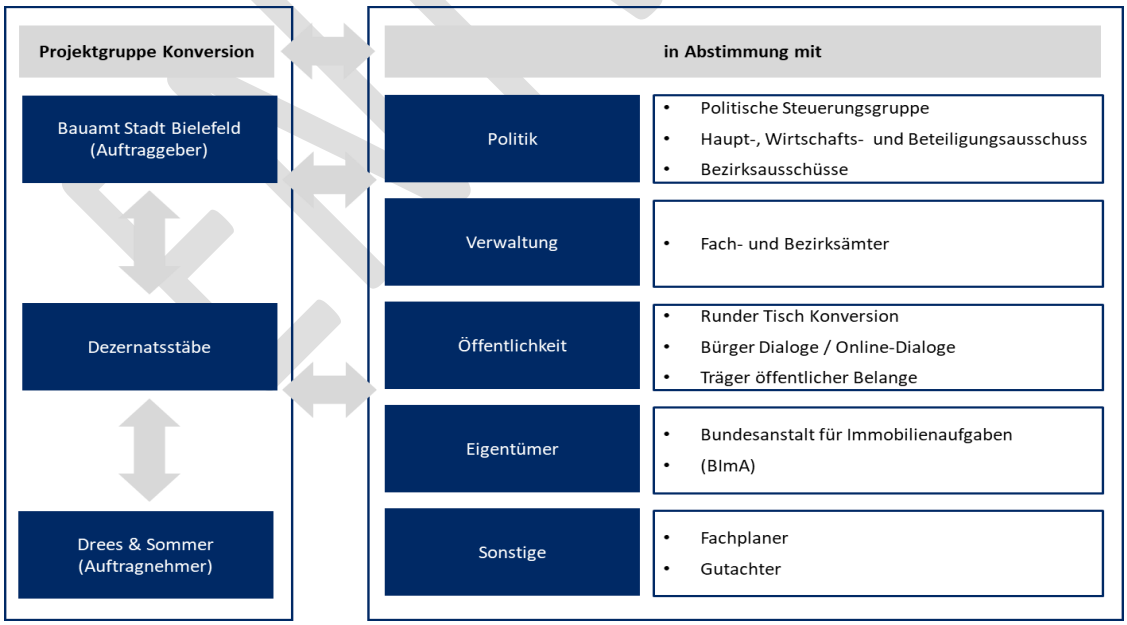


Abbildung 2: Organisationsbausteine (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

In der folgenden Übersicht werden die einzelnen Kommunikationsbausteine und Beteiligungsformate im Prozess der Vorbereitenden Untersuchung näher erläutert.

Kommunikationsbaustein	Beteiligte Personen / Institutionen	Beteiligungsformat	Wesentliche Aufgaben und Inhalte
Projektgruppe	Bauamt, Dezernate, Drees & Sommer	Regelmäßige Projektgruppensitzung im zweiwöchigen Rhythmus	- Gesamtheitliche Steuerung des Konversionsprozesses (in Verbindung mit Catterick und den Wohnstandorten) - Schnittstellenkoordination - Terminplanung - Koordination der Zusammenarbeit mit der BImA, externen FachplanerInnen und GutachterInnen - Festlegung von Inhalten im Konversionsprozess / Vorbereitung der Entscheidungsfindung hinsichtlich planerischer Themen
Verwaltung	Fach- und Bezirksämter, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Ämterworkshop, TÖB-Beteiligung	- Zuarbeit wesentlicher Inhalte zu den Teilbereichen der städtebaulichen Entwicklung - Übergeordnete Vorgaben für den weiteren Verlauf der Planung - Konkrete Bedarfsdefinition hinsichtlich Nutzungsbausteinen wie sozialer Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe
Politik	Politische Steuerungsgruppe	Sitzungen ohne regelmäßigen Rhythmus	- Politische Vorabstimmung - Vorbereitung grundlegender politischer Entscheidungen - Zeitliche Entlastung des Haupt- und Beteiligungsausschusses
Öffentlichkeit	Runder Tisch Konversion (Stellvertretung Bürgerschaft)	Sitzungen Runder Tisch Konversion ohne regelmäßigen Rhythmus	- Interessensvertretung der BürgerInnen vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Entwicklung - Ideen und Anregungen zu planerischen Themen
Öffentlichkeit	Bürgerschaft	Bürger-Dialog, Online-Dialog, Spaziergänge	- Ideen und Anregungen zu planerischen Themen - Vorschläge für konkrete Maßnahmen

Eigentümer	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	Regelmäßige quartalsweise Sitzungen (BImA Jour-fixe)	- Informationsaustausch - Abstimmung von Zielvorstellungen und Vorgehensweise im Konversionsprozess

Abbildung 3: Übersicht parallele Planungsrunden und Beteiligungsformate im Konversionsprozess (Quelle: Eigene Darstellung)

1.4.1 PROJEKTGRUPPE KONVERSION

Zur gesamtheitlichen Steuerung des Konversionsprozesses in Bielefeld besteht die Projektgruppe Konversion, die sich aus dem Bauamt der Stadt Bielefeld, den Dezernatsstäben der Verwaltung und Drees & Sommer als externem Dienstleister zusammensetzt. Die Sitzungen der Projektgruppe Konversion finden zum regelmäßigen Austausch in einem zweiwöchigen Besprechungsturnus statt. Zur fachlichen Expertise und Information im Konversionsprozess werden hierbei zudem die Ämter der Stadt Bielefeld, zusätzliche Arbeitsgruppen, externe FachplanerInnen und GutachterInnen einbezogen.

Im Konversionsprozess übernimmt Drees & Sommer die Aufgabe des Managements, der Koordination und Steuerung sowie die Durchführung der Vorbereitendenden Untersuchungen. Im Prozess selbst führt Drees & Sommer die Vorbereitende Untersuchung und die damit einhergehenden Aufgaben durch und erstellt eine Rahmenkonzeption für eine wirtschaftliche Betrachtung einer städtebaulichen Entwicklung der Catterick Barracks.

1.4.2 POLITISCHE GREMIEN

Die Ebene der Politik umfasst politische Gremien mit Bezirksvertretungen und den zuständigen Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, den Rat der Stadt Bielefeld und die Steuerungsgruppe. Sie dient der politischen Vorabstimmung gewählter Themen sowie der Vorbereitung und Empfehlung grundlegender Entscheidungen politischer Gremien und damit der zeitlichen Entlastung des Haupt- und Beteiligungsausschusses. Der Beschluss zur Einrichtung dieser Steuerungsgruppe wurde im Juni 2015 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen. Die Zusammensetzung der Steuerungsgruppe Konversion steht in Abhängigkeit zur Sitzverteilung im Rat der Stadt Bielefeld. Die Sitzungen sind nicht öffentlich.

1.4.3 VERWALTUNGSEBENE

Die Verwaltung als weiterer Baustein im Konversionsprozess übernimmt die Aufgabe der themen- und projektbezogenen Koordination der dezernats- und ämterübergreifenden Arbeit im weiteren Verlauf des Prozesses. Bereits im August 2016 hat eine erste Informationsveranstaltung für Dezernate und Ämter der Stadt Bielefeld stattgefunden. Im weiteren Verlauf gab es unter anderem im Dezember 2019 einen Workshop zur aktiven Beteiligung der Ämter, sowie die Möglichkeit zur schriftlichen Stellung-

ENTWURF

nahme zum Prozess. Die Inhalte und Rückmeldungen der Dezernate und Ämter der Stadt Bielefeld stellen eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der Planungsprämissen und Zielformulierungen für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts dar.

1.4.4 ÖFFENTLICHKEIT

Auf Ebene der Öffentlichkeit gibt es zwei wesentliche Bausteine, die Beteiligung des Runden Tisches Konversion und die Konversionsdialoge zur stadtteilbezogenen Beteiligung von BürgerInnen bzw. Online-Dialoge zur gesamtheitlichen Beteiligung von InteressentInnen.

Der Runde Tisch Konversion stellt ein öffentlich tagendes, informelles Gremium dar, welches sich aus VertreterInnen der Bürgerschaft zusammensetzt. Ziel des informellen Beirats ist es, die vielschichtig beteiligten Organisationen, Gruppen, Institutionen und Vereine stellvertretend in den Konversionsprozess zu integrieren und dabei die Interessen der BürgerInnen zu repräsentieren.

Die im Rahmen des Konversionsprozesses durchgeführten Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Beteiligung der BürgerInnen dienen zum einen der direkten Information und zum anderen dem interaktiven Austausch und Beteiligung der Öffentlichkeit. Möglichkeiten zur Rückmeldung und Einbringung von Ideen und Anregungen seitens der Bürgerschaft wird im Konversionsprozess durch Formate wie einem analog stattfindenden Bürger-Dialog und einem digitalen Online-Dialog auf der Internetseite der Stadt Bielefeld (www.perspektiven-bielefeld.de) ermöglicht.

1.4.5 WEITERE ARBEITSGRUPPEN, GUTACHTER UND FACHPLANER

Verschiedene Arbeitsgruppen dienen im Konversionsprozess dazu, themenbezogene und projektspezifische Entscheidungen zu treffen. Beispielsweise steht die Stadt Bielefeld gemeinsam mit Drees & Sommer im Austausch mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Diese ist Eigentümerin der Entwicklungsfläche und allgemein zuständig für die Verwaltung und Vermarktung der nicht mehr benötigten Flächen des Bundes.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

1.5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Um der Komplexität des Konversionsprozesses gerecht zu werden, wurden im Rahmen des Konversionsprozesses neben der Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange differenzierte Wege der Information und Partizipation der Öffentlichkeit aufgegriffen. Neben gesetzten Institutionen wie dem „Runden Tisch Konversion“ oder Beteiligungsformaten wie dem öffentlichen Bürgerdialog entstanden im bisherigen Konversionsprozess weitere Nachbarschaftsinitiativen und Rückmeldungsformate, die sich inhaltlich mit der potenziellen Entwicklung der Konversionsfläche auseinandersetzten.

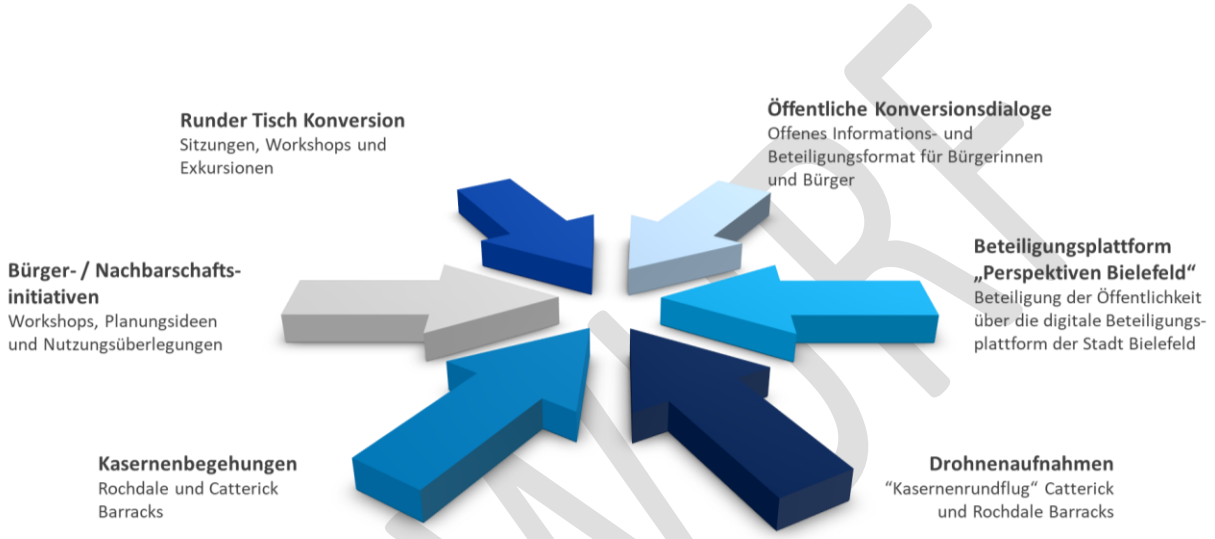


Abbildung 4: Übersicht Beteiligungsformate zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Quelle: Eigene Darstellung)

1.5.1 BÜRGERDIALOGE

Die Bürger- bzw. Konversionsdialoge dienen dem allgemeinen Informationsaustausch und ermöglichen eine übergeordnete Diskussion zu zahlreichen Themen des Konversionsprozesses. Dementsprechend haben diese Veranstaltungen keine explizite Zielgruppe, sondern sind als gesamtstädtische Plattform zu verstehen. Aufgrund der Konzeption dieses Beteiligungsbausteins wurde bereits im November 2015 ein erster Konversionsdialog zur Beteiligung von BürgerInnen im Kultur- und Informationszentrum Sieker durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltungen war es, zunächst über den generellen Sachstand zur Konversion in Bielefeld zu informieren, um somit eine Versachlichung des Themas zu erreichen. Bei der frühzeitigen Beteiligung wurden die TeilnehmerInnen erstmals über den Stand des Prozesses und des Rückgabeverfahrens bundeseigener Konversionsflächen sowie den Entwicklungshorizont bezüglich des Abzugs britischer Streitkräfte informiert.

Anfang März 2020 wurde eine weitere Veranstaltung für interessierte BürgerInnen durchgeführt. Hierfür wurde nach einer Vorstellung des Verfahrensstands, der Rahmenbedingungen und Verfahrensziele die Gelegenheit für einen offenen Dialog zur Erarbeitung und Diskussion von Ideen für die Planung geboten. In Form von Thementischen und Stellwänden wurden weitere Nachfragen und Anregungen der BürgerInnen zu den Flächenentwicklungen gesammelt und aufbereitet. Der Bürgerschaft und der direkt

ENTWURF

betroffenen Nachbarschaft konnte somit die Möglichkeit geboten werden, eigene Planungsideen einzubringen und gegebenenfalls auf Aspekte aus persönlicher Gebietskenntnis hinzuweisen, welche innerhalb der folgenden Bearbeitung Eingang in den Konversionsprozess finden.

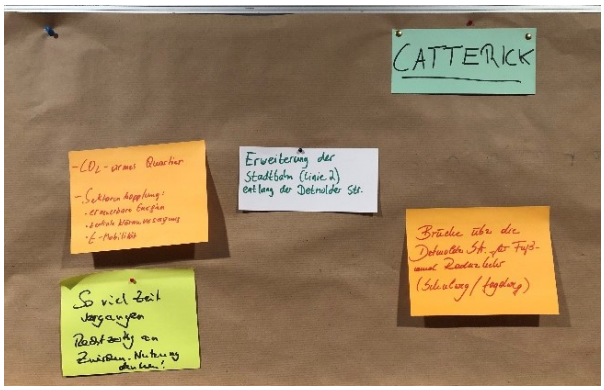


Abbildung 5: Impressionen Bürgerdialog 06.03.2020 (Quelle: Eigene Darstellung)

Neben der Beteiligung und Information im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltungen wurde den Interessenten des Konversionsprozesses auch die Möglichkeit geboten, über eine digitale Beteiligungsplattform der Stadt Bielefeld Meinungen und Ideen zum aktuellen Planungs- und Verfahrensstand zu äußern. Jene Anregungen werden als zusätzliche Informationsgrundlage in der Weiterentwicklung der Entwicklungsszenarien, des Strukturkonzepts sowie im fortlaufenden Konversionsprozess berücksichtigt.

1.5.2 RUNDER TISCH KONVERSION

Über den „Runden Tisch Konversion“ soll seit 2015 den verschiedenen Zielgruppen (z. B. Organisationen, Gruppen und Vereinen, aber auch Familien, SeniorInnen und StudentInnen etc.) die Gelegenheit gegeben werden, ihre Sichtweisen und Themen in den Prozess einzubringen. Dieses Gremium soll als Beratungsgremium den laufenden Konversionsprozess begleiten und dabei inhaltliche Vorschläge erarbeiten. In unterschiedlichen Arbeitsphasen und Workshops begleitet der Runde Tisch als sachorientiertes bürgerschaftliches Beratungsgremium aktiv den Konversionsprozess. Die erste Beteiligungsphase des Runden Tisches fand bereits im Jahr 2016 statt. Ergebnis dessen ist unter anderem die Erarbeitung einer Beteiligungs- und Prozessstruktur zur Gestaltung der Konversion unter Beteiligung der Bürgerschaft. Die folgende Grafik erläutert hierbei die Zusammensetzung der Interessensvertretenden des Runden Tisches.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

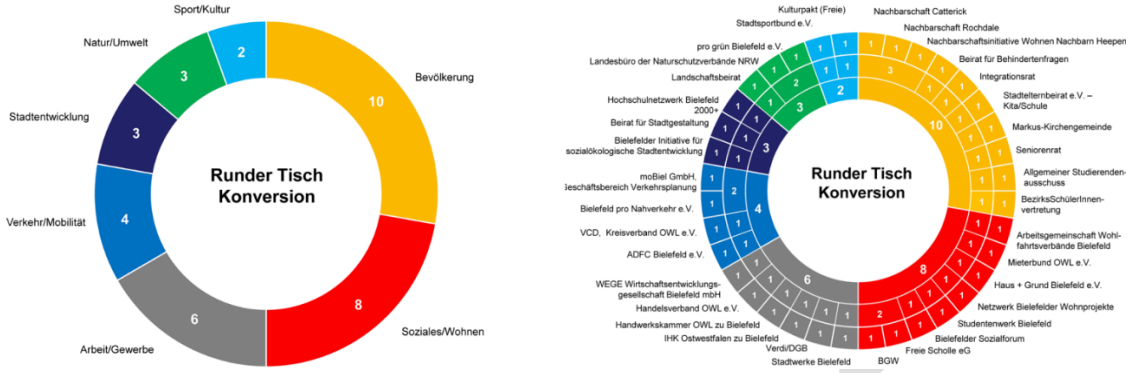


Abbildung 6: Interessens- und Themenvertretung Runder Tisch Konversion (Quelle: Stadt Bielefeld 2017)

Die Sitzungen des Runden Tisches finden in regelmäßigen (ca. vier Mal pro Jahr) bedarfsgerechten Abständen statt. Insgesamt wurden bislang acht Sitzungen, vier Workshops sowie eine Exkursion abgehalten. Inhalt der Sitzungen ist die Information über aktuelle Sachstände, die Diskussion bevorstehender Schritte im Konversionsprozess sowie die Information und Austausch zu inhaltlich konzeptionellen Themen. Die Veranstaltungen werden durch einen externen Moderator begleitet.

Im Oktober 2017 wurde die erste Sitzung des Runden Tisches als Einstieg in das gemeinsame inhaltliche Arbeiten im Rahmen des Bielefelder Konversionsprozesses abgehalten. Im Rahmen der Sitzung wurde ein Auftakt-Workshop zur Entwicklung grundsätzlicher Ideen und Visionen für die Kasernenstandorte Catterick und Rochdale Barracks durchgeführt. In Form von Themenboards hatten die TeilnehmerInnen der Veranstaltung die Möglichkeit, ihre Ideen und Anregungen zu übergeordneten Nutzungsmöglichkeiten und -verteilungen für die Konversionsstandorte zusammenzutragen. Im Rahmen eines Planspiels wurden die erarbeiten Ideen in Stegreifentwürfen plangrafisch aufbereitet. Weitere Sitzungen des Runden Tisches wurden im Mai 2018, Juli 2018 und September 2018 sowie im März 2019, Juni 2019, September 2019 und August 2020 abgehalten.

Die Ergebnisse und Vorschläge der Beteiligungsformate des Runden Tisches und die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden ebenso als Anregungen und inhaltliche Grundlagen in den folgenden Phasen des Konversionsprozesses, insbesondere innerhalb der vorbereitenden Untersuchung, aufgegriffen.

Abbildung 7: Themenboards / Stehgreifentwurf Runder Tisch (Quelle: Stadt Bielefeld)

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Im März 2019 erhielten die TeilnehmerInnen des Runden Tisches die Möglichkeit zur Besichtigung verschiedener Konversions- und Entwicklungsstandorte mit unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten in Osnabrück. Unter anderem wurde das Landwehrviertel auf der ehemaligen Quebec Barracks besichtigt. In einem ergänzenden Vortrag durch die Vertreter der Stadt Osnabrück wurden die TeilnehmerInnen der Exkursion über den aktuellen Konversionsprozess in Osnabrück informiert.

ENTWURF

2 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen erläutert, welche die Entwicklung der Konversionsfläche in unterschiedlichen Ausprägungen bedingen. Dahingehend werden sowohl angebots- und nachfragerelevante Kennwerte zur Flächenentwicklung dargestellt, bestehende formelle und informelle Planungen eingeordnet sowie Planungsperspektiven und prognostizierte Bedarfe genannt.

2.1 VORSTELLUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das etwa 34 ha große Untersuchungsgebiet der Catterick Barracks befindet sich im Bielefelder Stadtteil Stieghorst, im Osten des Stadtgebiets. Gesamtstädtisch betrachtet, befindet sich das Gebiet im Umfeld einer lockeren Baustruktur, geprägt durch heterogene Siedlungsstrukturen mit überwiegender Wohnnutzung sowie landwirtschaftlich geprägter Nutzung.

Begrenzt wird die zu entwickelnde Fläche im Norden durch die Hauptverkehrsachse Detmolder Straße, im Süden durch die Straße Lipper Hellweg. Östlich ist die Kasernenfläche durch Wohnbebauung begrenzt, westlich der Kaserne grenzt eine großzügige landwirtschaftlich genutzte Freifläche an. Die maximale Flächenausdehnung Nord-Süd beträgt ca. 570 m, Ost-West ca. 800 m.

Das Bielefelder Stadtzentrum befindet sich ca. 5,0 km westlich des Untersuchungsbereichs, der Hauptbahnhof Bielefeld ist in nordwestlicher Richtung in ca. 6,0 km zu erreichen. Unterstützt wird die gute Anbindung der Konversionsfläche durch einen nahräumlichen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die zentrale Lage entlang der Detmolder Straße. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Militärstandort war das Gebiet bislang für die Öffentlichkeit unzugänglich und stellt dementsprechend eine Unterbrechung im Siedlungskontext dar.

Abbildung 8: Abgrenzung Untersuchungsbereich Konversionsfläche (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild © ESRI)

2.2 STADTENTWICKLUNG UND STADTRAUM

Die kreisfreie Stadt Bielefeld liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Detmold und stellt mit 339.482 Einwohnern (Stand 2019) die größte Stadt der Region Ostwestfalen-Lippe dar (vgl. Stadt Bielefeld - Aktuelle Einwohnerzahlen Einwohnermelderegister). Gemeinsam mit Paderborn ist Bielefeld als Oberzentrum ein Profilgeber für die Region und bildet zusammen mit den dicht besiedelten Kreisen Herford und Gütersloh einen funktionalen Verdichtungsraum und damit das wirtschaftliche sowie kulturelle Zentrum der Region. (vgl. Thomas Daily Research 2019)

Flächennutzung	Nutzungsanteile Bielefeld	
Siedlungsfläche	86,7 km^2	33,5 %
Verkehrsfläche	25,5 km^2	9,8 %
Vegetation	144,8 km^2	56,0 %
Gewässer	1,9 km^2	0,7 %
Fläche insgesamt	258,8 km^2	100 %

Abbildung 9: Flächennutzungen Bielefeld – Eckdaten zum Jahr 2017 der Stadt Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld)

2.3 STADT- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild der Stadt Bielefeld ist durch drei verschiedene Landschaften geprägt, dem Höhenzug des Teutoburger Walds als bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Nordrhein-Westfalens, der Sennelandschaft im Süden des Stadtgebiets und dem Ravensberger Hügelland im Norden. Die Strukturen der übergeordneten Landschafts- und Grünräume ziehen sich in Form von zahlreichen qualitativen Grün- und Naherholungsflächen durch das Stadtbild und erzeugen damit einen abwechslungsreichen und erlebbaren Rahmen einer attraktiven Stadtlandschaft. Als Qualitätsmerkmal ist zudem die Vernetzung der Grünflächen untereinander herauszustellen. Neben ausgeprägten Grünachsen leisten verschiedene Bachläufe einen positiven Beitrag zur Grünvernetzung im gesamten Stadtgebiet. (vgl. ILS 2012: Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung, Umweltamt Stadt Bielefeld)

Das Stadtbild Bielefelds ist geprägt durch seinen historischen Gebäudebestand im Bereich der Innenstadt, der auf die Gründung im Jahr 1214 zurückzuführen ist. Stadtbedeutsame Punkte wie der Bielefelder Markt, das Rathaus, die Kunsthalle oder die Ravensberger Spinnerei zählen als prägende Stadtbausteine. Insbesondere der Alte Markt zählt sowohl für Bielefelder BürgerInnen als auch für TouristInnen zu den beliebtesten Treffpunkten. Als Wahrzeichen Bielefelds befindet sich in der südlichen Innenstadt die mittelalterliche Sparrenburg aus dem Jahr 1256.

Besonders attraktiv ist der vielfältige Natur- und Landschaftsraum Bielefelds, das ausgeprägte Veranstaltungsangebot mit zahlreichen kulturellen Angeboten sowie die Möglichkeiten zur abwechslungsreichen Freizeitgestaltung. Im Jahr 2018 erreichten die Übernachtungszahlen den zweithöchsten Wert in der bisherigen Statistik Bielefelds. Mit insgesamt 376.401 Gästeankünften und 679.903 Übernachtungen erreichte Bielefeld eine Steigerung von 3,3 %, verglichen zum Vorjahr 2017. Die Entwicklung des Tourismus wird durch das Bielefelder Marketing und den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband Ostwestfalen als sehr positiv bewertet. (vgl. Geschäftsbericht Bielefelder Marketing, Verkehrsverein 2018)

ENTWURF

2.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DEMOGRAFIE

Mit einer Einwohnerzahl von 339.842 Einwohnern (Stand 31.12.2019) mit Hauptwohnsitz in Bielefeld ist sie die größte Stadt der Region Ostwestfalen-Lippe. In den vergangenen Jahren (2014 bis 2019) hat sich die Zahl der EinwohnerInnen Bielefelds kontinuierlich positiv entwickelt. Die Erkenntnisse der letzten Jahre sind die Voraussetzung für die Annahmen zur künftigen Entwicklung von demographischen Kennzahlen wie Geburtenrate, Lebenserwartung, Zuwanderung und Abwanderung. Zuletzt wurde im Jahr 2017 eine Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Jahre bis 2015 berechnet. Unabhängig der Flüchtlingszuwanderung in den Jahre 2015 und 2016 ist die Bevölkerungszahl von Bielefeld in den Folgejahren weiter angestiegen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Bielefeld.

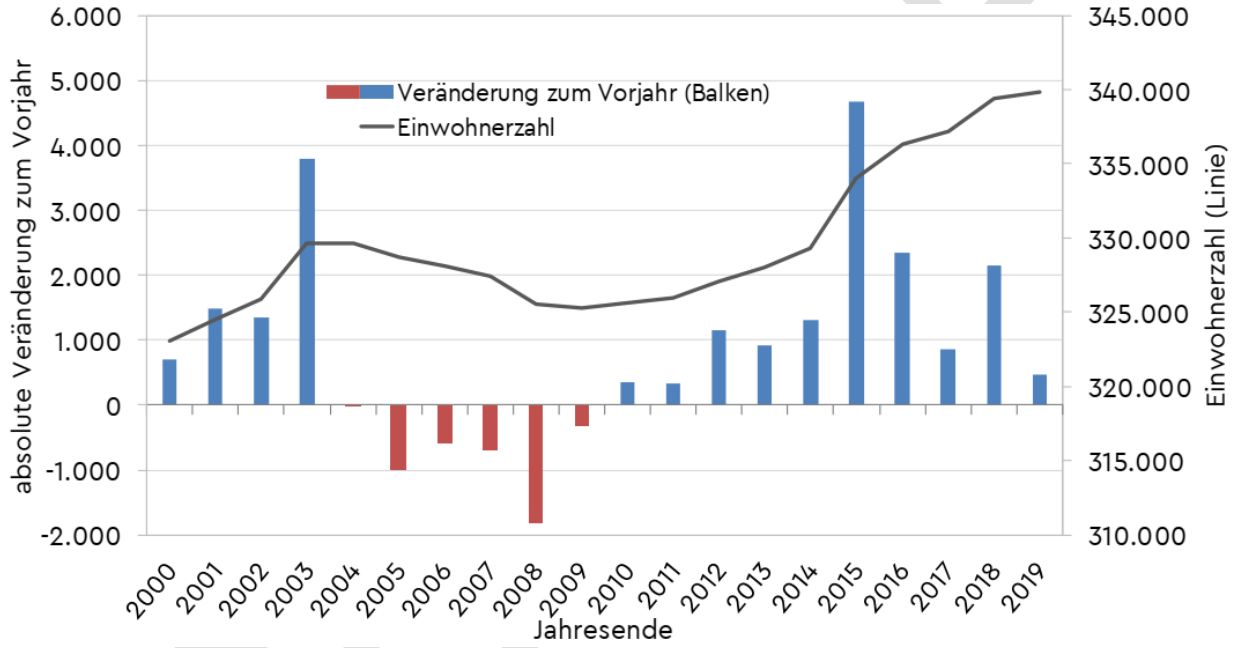


Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Bielefeld 2000 bis 2019 (Quelle: Stadt Bielefeld)

Auch für die Zukunft wird ein anhaltender Wachstumstrend für Bielefeld prognostiziert. Nach neuen Erkenntnissen wächst die Stadt zudem schneller und differenzierter als erwartet. (Vgl. Stadt Bielefeld 2020) Demografische Vorausrechnungen durch das Amt für Demografie und Statistik der Stadt Bielefeld im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt bis ins Jahr 2045 verweisen darauf, dass unter Berücksichtigung von Faktoren wie Wanderungsgewinnen, natürlicher Bevölkerungsentwicklung oder wirtschaftlichem Wachstum, sehr unterschiedliche und teilbereichsabhängige Entwicklungen stattfinden werden. Das Amt für Demographie der Stadt Bielefeld erarbeitet zur absoluten Bevölkerungsvorausberechnung dementsprechend vier unterschiedliche Szenarien der Bevölkerungsentwicklung.

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

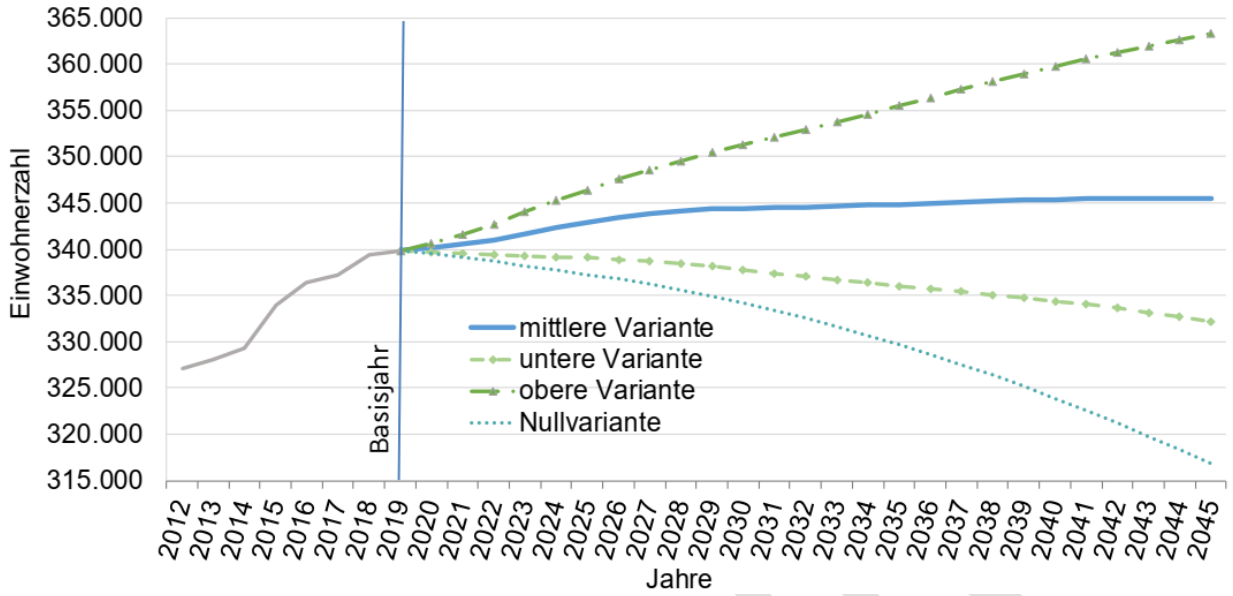


Abbildung 11: Relative Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2045 nach vier Varianten (Quelle: Stadt Bielefeld, Amt für Demografie und Statistik)

Die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung entspricht dabei dem wahrscheinlichsten Szenario und deckt sich mit dem Trend der Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen IT.NRW. Bis ins Jahr 2045 wird die Bevölkerung Bielefelds auf eine Einwohnerzahl von rund 345.520 (+1,7 %) EinwohnerInnen wachsen. Die obere Variante berücksichtigt zusätzlich weiter anhaltende Flüchtlingswanderungen und geht demensprechend von einem Wachstum von +6,9 % aus. Die beiden rückläufigen Varianten, die untere Variante (-2,3 %) und die Nullvariante (-6,9 %) gehen von einer pessimistischen Entwicklung der Bevölkerungszahlen aus bzw. berücksichtigen lediglich die Geburten und Sterbefälle ohne Wanderungsbewegungen. (vgl. Stadt Bielefeld Statistik kompakt 05/2020)

Aufgrund der demografischen Prozesse werden entsprechend des Amts für Demographie und Statistik die meisten Stadtteile Bielefelds jedoch an zusätzlicher Bevölkerung gewinnen. Unter anderem der Stadtbezirk Stieghorst, in dem sich die Catterick Kaserne befindet, mit einem vergleichsweise geringen Zuwachs von +0,1 % (Mittlere Variante) bis ins Jahr 2045.

Die Entwicklung der Bevölkerungsanteile fällt im Hinblick auf die einzelnen Altersgruppen in Bielefeld sehr unterschiedlich aus. Besonders vor dem Hintergrund der Stadtentwicklungs- und Bedarfsplanung für beispielsweise Kitaplanung, Pflegebedarfsplanung und Wohnungsmarktentwicklung stellen Prognosen zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen eine entscheidende Informationsgrundlage dar.

Prognosen der Statistikstelle der Stadt Bielefeld sehen für die Entwicklung nach Altersgruppen bis ins Jahr 2045 für die Hauptvariante der Gesamtbevölkerungsentwicklung (Mittlere Variante) insbesondere einen deutlichen Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen. Darunter ergeben sich +24 % bei den über 80-Jährigen und +20 % bei den 65- bis 80-Jährigen. Die nachfolgende Grafik beschreibt dabei eine langfristige Frühinformation für die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen in Bielefeld.

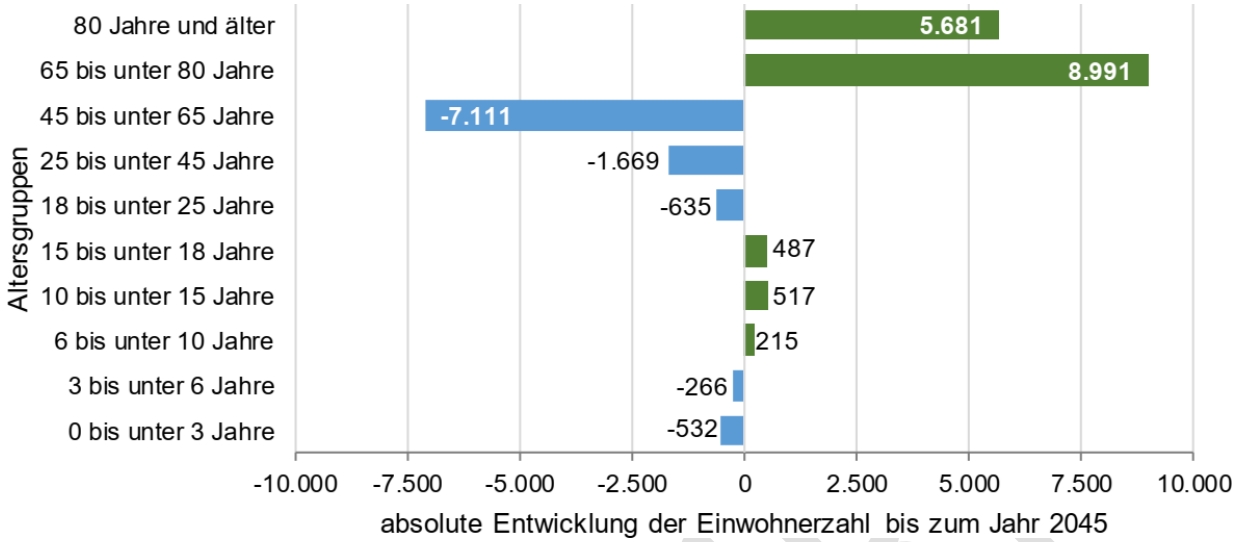


Abbildung 12: Entwicklung 2019 bis 2045 nach Altersgruppen für Bielefeld (Mittlere Variante) (Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld)

Entsprechend der Statistikstelle der Stadt Bielefeld wird bis zum Jahr 2024 jeder vierte Einwohner in der Stadt 65 Jahre und älter sein, was ein Anstieg von rund 15.000 EinwohnerInnen in dieser Altersspanne bedeutet. Der immer größer werdende Anteil an älteren und hochbetagten Menschen ist unter anderem auf die steigende Lebenserwartung der Bevölkerung zurückzuführen. Obwohl die Anzahl der Geburten im Durchschnitt weiterhin zurückgehen wird, ist bis ins Jahr 2045 eine Zunahme der Geburtenzahlen in Bielefeld zu prognostizieren. (vgl. Statistikstelle der Stadt Bielefeld 2020)

Nicht nur die Bevölkerung und deren Zusammensetzung, auch die Lebensbedingungen sowie die Zusammensetzung der Haushalte in Bielefeld verändert sich. Mit einem Anteil von 46,2 % lebt in nahezu der Hälfte aller Haushalte in Bielefeld lediglich eine Person. (vgl. Stadt Bielefeld: Lebenslagen und soziale Leistungen 2017/2018)

2.5 SOZIALRÄUMLICHE INFRASTRUKTUR

Die soziale Infrastruktur in Bielefeld beinhaltet ein breites Angebot an sozialen Einrichtungen und Hilfeleistungen für Gesundheit und Fürsorge, Bildung und Kultur sowie Sport- und Freizeit. Insbesondere das Klinikum Bielefeld, das Evangelische Johanneswerk und die Von Bodelschwinghsche Stiftung Bethel, Europas größte Sozialeinrichtung für kranke und bedürftige Menschen sind neben dem überregionalen Bekanntheitsgrad auch einer der bedeutendsten Arbeitgeber für Bielefeld. (vgl. Thomas Daily Research 2019)

Trotz des umfangreichen Angebots hinsichtlich Pflege und Gesundheit besteht in Bielefeld ein Defizit an Kapazitäten. Entsprechend der dynamischen Bevölkerungsentwicklung mit einem Anstieg des Anteils an älteren Menschen steigt auch die Pflegequote in Bielefeld und dementsprechend die Nachfrage nach Pflegeleistungen. Auf Basis der Vorausberechnungen der Statistikstelle der Stadt Bielefeld ist ein Fehlbestand von rund 250 Pflegeplätzen zu verzeichnen mit einem deutlichen Unterschied zum Vorjahr 2020. Zwar nehmen die Versorgungsquoten in Bielefeld, besonders im Bereich der Kinderbetreuung eine Spitzenposition innerhalb von NRW ein, ein Defizit an Betreuungseinrichtungen besteht dennoch. (vgl. Stadt Bielefeld - Lebenslagen und soziale Leistungen 2017/2018).

Auch als Bildungsstandort erfährt die Stadt Bielefeld mit ihrem umfassenden Angebot an Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen über die Stadtgrenzen hinaus an Bedeutung. Insbesondere die Universität Bielefeld, zahlreiche Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie über 100 allgemeinbildende Schulen, Berufskollege und berufsbildende Schulen stellen ein breites Spektrum an Bildungsinfrastruktur in Bielefeld dar.

2.6 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Der Branchenmix aus überwiegend mittelständischen Unternehmen, zahlreichen Traditionsfirmen, bundesweit bekannten Marken und einem ausgeprägten Dienstleistungsangebot verbunden mit einer umfangreichen Bildungs- und Forschungslandschaft ermöglicht Bielefeld als wachstumsstarke Wirtschaftsregion in Deutschland zu bestehen. Historisch betrachtet war Bielefeld als Zentrum der Textilindustrie ein früher Hotspot der Industrialisierung. Heute zeichnet sich die Stadt als überregionaler Dienstleistungsstandort aus, vor allem der IT-Branche oder der Gesundheitswirtschaft und ist bundesweit als bedeutsamer Standort der Nahrungsindustrie, des Maschinenbaus, der Elektrotechnik sowie der Bauwirtschaft bekannt.

Mit 158.107 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 2019) ist Bielefeld ein wichtiger Arbeitsmarkt in der Region, der zudem mit einer positiven Entwicklungsdynamik punktet. Im Zeitraum 2010 bis 2019 lag die relative Beschäftigungsentwicklung über dem NRW- und Bundesdurchschnitt (vgl. WEGE & EWAS 2020, S. 2). Auch die Arbeitslosenquote ist seit 2015 kontinuierlich rückläufig. Während die Arbeitslosenquote im Jahre 2015 mit 9,1 % die höchste im östlichen Nordrhein-Westfalen war, lag die Arbeitslosenquote Anfang 2019 nur noch bei rund 6,7 % und damit nur knapp über der Arbeitslosenquote von NRW. (Stadt Bielefeld Statistik kompakt: Arbeitslosenzahlen 2019)

Die Bedeutung der Stadt als regionaler Arbeitsmarkt wird durch den Pendlersaldo mit der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern deutlich. Im Jahr 2019 sind dementsprechend 29.546 Beschäftigte mehr nach Bielefeld eingependelt als ausgependelt. Hauptquelle und Ziel der Auspendlerströme sind dabei die Nachbarstädte Bielefelds im Regierungsbezirk Detmold. (WEGE & EWAS: Bielefelder Wirtschaftsbericht 2020)

Die nachfolgende Grafik setzt die Pendlerbewegungen der Stadt Bielefeld in Vergleich zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen.

ENTWURF

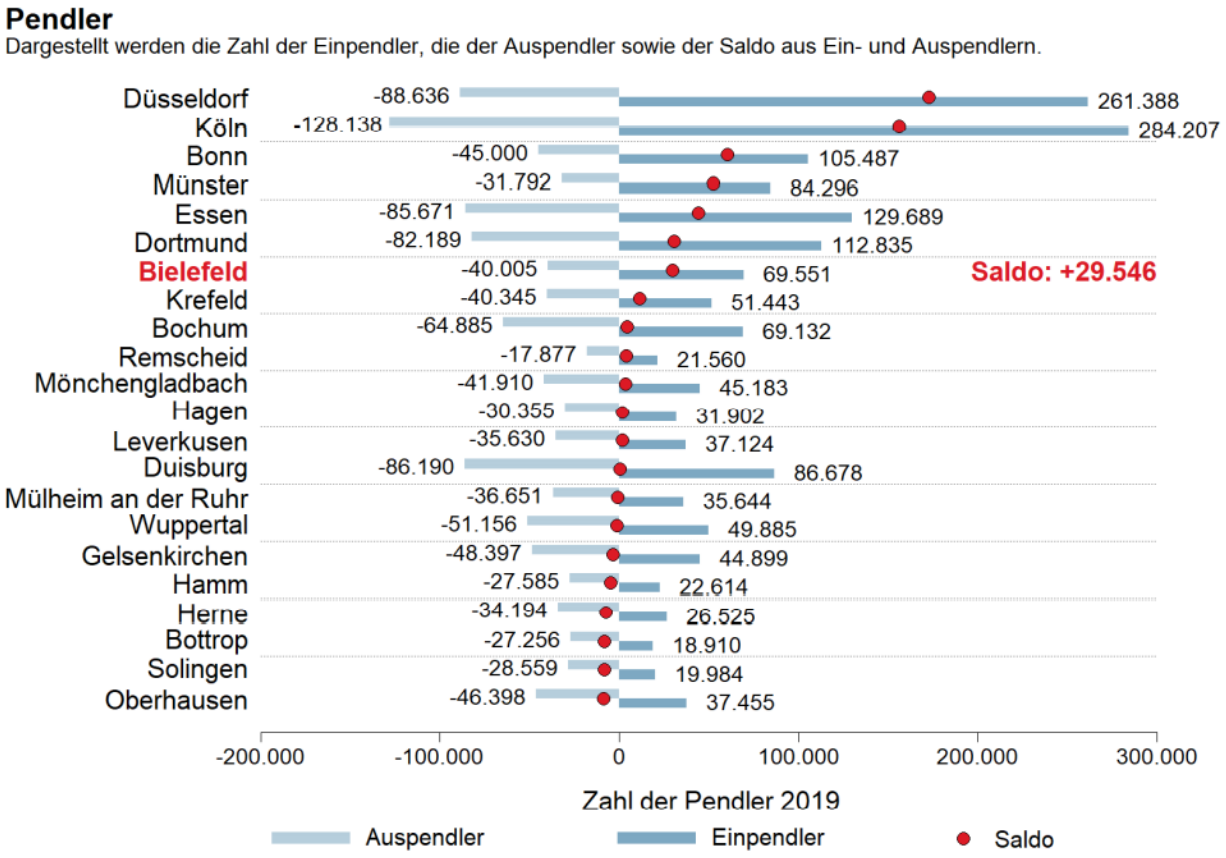


Abbildung 13: Pendlerbewegungen 2019 im Vergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2020, Stichtag: 30.06.2019)

2.7 IMMOBILIENMARKT

2.7.1 WOHNUNGSMARKT

Seit 2001 betreibt die Stadt Bielefeld eine intensive Wohnungsmarktbeobachtung mit regelmäßigen Wohnungsmarktberichten und jährlichen Wohnungsmarktbarometern. Den Entwicklungen der Wohnungsmarktbeobachtungen zufolge lässt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt seit Jahren als allgemein angespannt bezeichnen. Auch für das Jahr 2020 ist eine insgesamt hohe Anspannung bestätigt. Insbesondere für das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment bestehen bei Betrachtung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente die größte Anspannung.

Ein Ungleichgewicht von Angeboten in hochpreisigen Segmenten und preisgünstigen, bezahlbaren Angeboten bestimmt den Wohnungs- und Immobilienmarkt und führte in den vergangenen Jahren im Durchschnitt zu erhöhten Wohnungsmieten und stetig steigenden Boden- und Immobilienpreisen. Gleichzeitig steigen auch die Bevölkerungszahlen in Bielefeld kontinuierlich, sodass eine immer größere Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum besteht. (vgl. Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbericht 2018 / 2019)

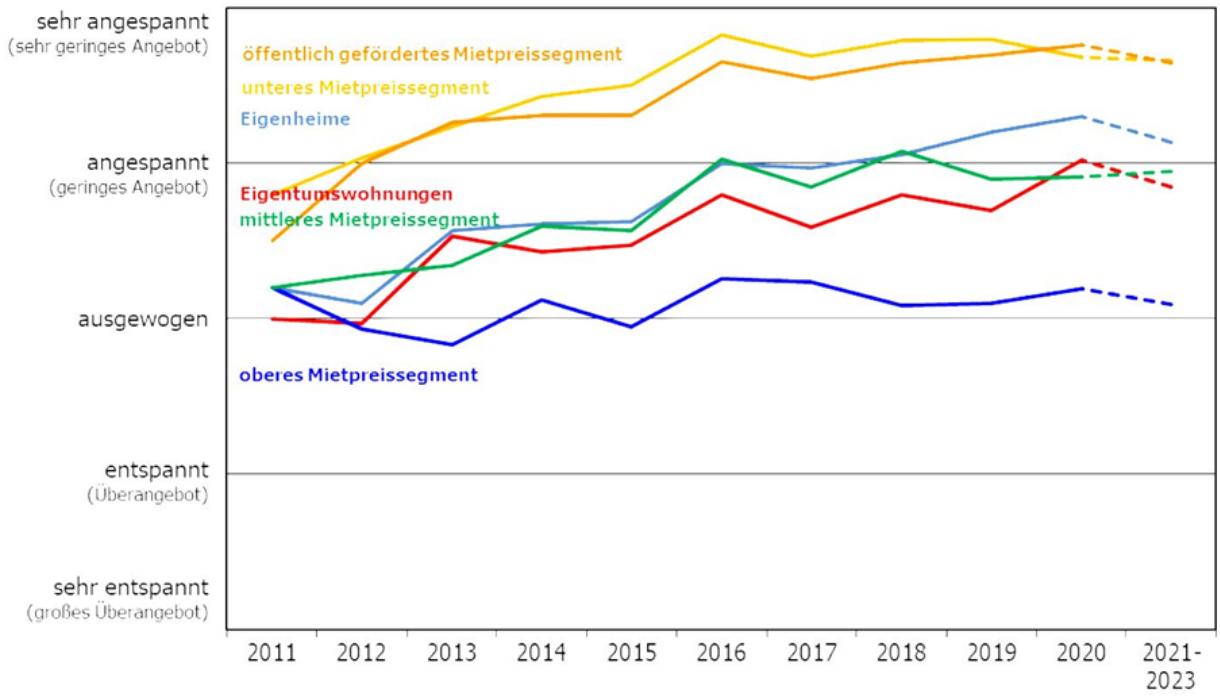


Abbildung 14: Marktlage verschiedener Wohnungssegmente in Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbericht 2018/19)

Die Wohnungsbautätigkeit in Bielefeld ist im Jahr 2018 mit 27,9 % deutlich angestiegen. Insgesamt wurden 1.233 neue Wohneinheiten (WE) fertiggestellt. Damit befindet sich Bielefeld, verglichen zur Wohnungsbautätigkeit in anderen Großstädten aus NRW an zweiter Stelle. Synonym lässt sich die Steigerung des Wohnungsbestands in Bielefeld betrachten. Von 2010 bis 2018 ist die Anzahl der Wohneinheiten um 3,3 % auf 171.410 WE gewachsen. Die strukturelle Leerstandsquote war mit 0,3 % des Wohnungsbestands (500 WE) weiter rückläufig und der niedrigste Wert seit 14 Jahren. (vgl. Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbericht 2018 / 2019)

Ebenso ist der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Mietbindung leicht angestiegen, was auf die hohen Förderzahlen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Eine neue Auswertung der Bindungsfristen zeigt jedoch einen zukünftig drastischen Rückgang der bestehenden Bindungen um über 30 % bis 2028. Eine Förderanzahl von 350 WE pro Jahr wäre dringend erforderlich, um den öffentlich geförderten Wohnungsbestand weiterhin zu sichern. (vgl. Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbericht 2018 / 2019)

2.7.2 MIETPREISE AM WOHNUNGSMARKT

Seit fünf Jahren in Folge gilt das untere Mietpreisniveau (< 6,50 €/m²) sowie das geförderte Preissegment als sehr angespannt. Bis auf das obere Mietpreisniveau sind alle Marktsegmente des Wohnungsmarkts betroffen. Die Entwicklung bis zum Jahr 2023 wird gleichbleibend eingeschätzt. Auch das mittlere Mietpreissegment (je nach Baujahr 6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) bleibt durch ein ebenfalls geringes Angebot am Markt weiterhin angespannt. Die Anspannung im Segment der Eigenheime nimmt 2020 das dritte

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Jahr in Folge deutlich zu und bewegt sich weiter in Richtung des sehr angespannten Bereichs. Der Markt der Eigentumswohnungen stellt sich aktuell ebenfalls angespannter als im Vorjahr dar und erreicht unverkennbar erstmals das angespannte Niveau. Das einzige Marktsegment, das als ausgewogen bewertet wird, ist das obere Mietpreissegment mit ähnlich gleichbleibendem Trend. (vgl. Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbericht 2018 / 2019)

Seit 2010 sind die Mietpreise für Bestandsobjekte um insgesamt 31,3 % angestiegen, für Neubauobjekte sogar um 47,9 %. Die Preissteigerung gilt auch für bestehende Eigenheime. So wurden im Jahr 2018 freistehende Einfamilienhäuser durchschnittlich für 360.000 € und Doppelhaushälften für 329.000 € am Markt gehandelt. Angebotene Preise für neue Eigentumswohnungen sind ebenfalls seit 2010 um rund 60 % auf einen Durchschnittswert von 3.000 €/m² angestiegen. Weiterhin befindet sich auch die Kaufkraft an Wohnobjekten auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 3.113 Objekte notariell beurkundet gekauft. (vgl. Stadt Bielefeld: Wohnungsmarktbericht 2018 / 2019)

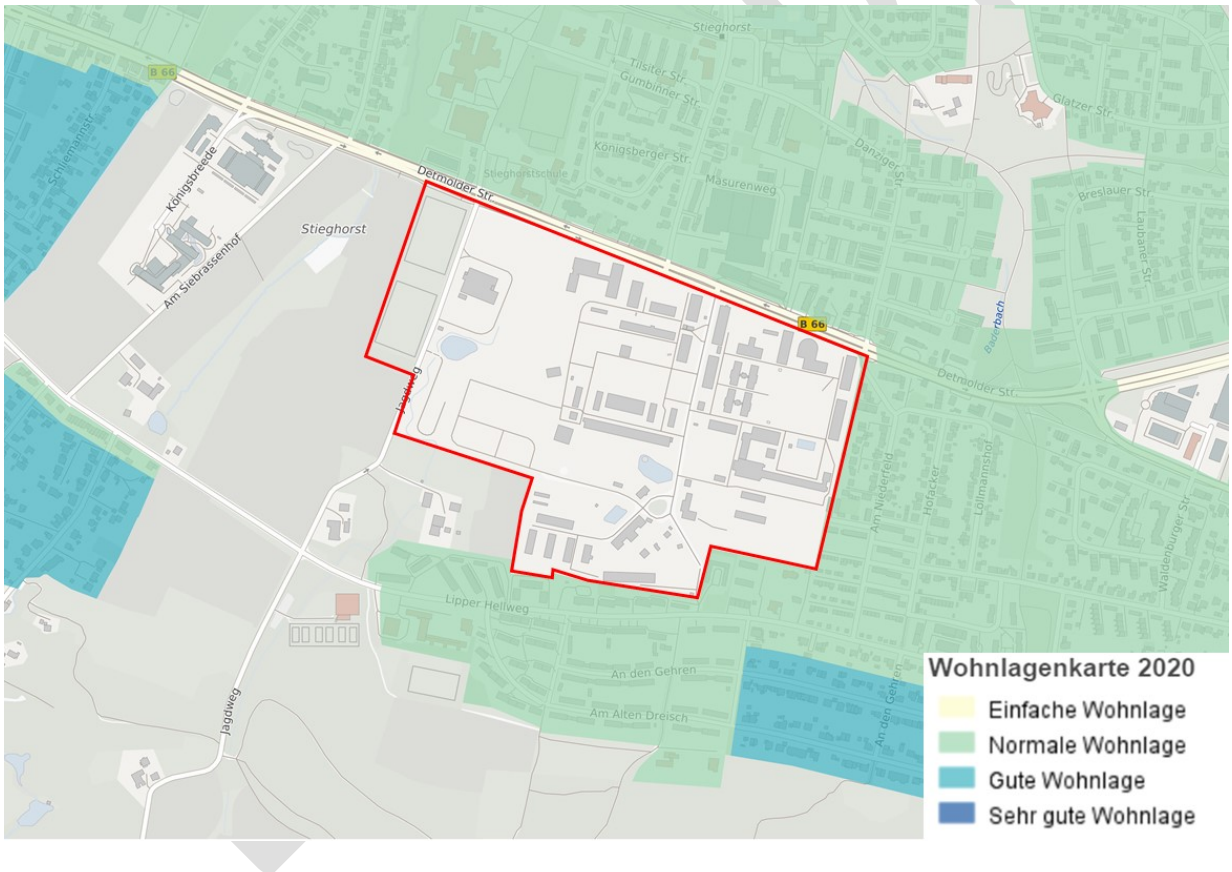


Abbildung 15: Wohnlagenkarte 2020 der Stadt Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld)

Die Catterick Barracks befinden sich entsprechend der obenstehenden Wohnlagenkarte der Stadt Bielefeld (Stand 2020) in einem Bereich ohne Kategorisierung der Wohnlage. Die umliegenden, angrenzenden Stadtgebiete sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld als „Normale Wohnlagen“ ohne besondere vor- oder nachteilig wirkendende Charakterzüge und ohne besondere Vor- und Nachteile bedingt durch ihre Lage eingeordnet. Die Immissionsbelastung der „Normalen Wohnlagen“ lässt sich generell als durchschnittlich beschreiben.

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Um sich einer Aussage über die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet annähern zu können, wird für den Umgriff der Catterick Barracks ebenso eine Kategorisierung als „Normale Wohnlage“ angenommen. Damit befindet sich die Einstufung zwischen den beiden Kategorien „Einfache Lage“ und „Gute Lage“ der Thomas Daily GmbH (siehe Abbildung 15).

Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis für Wohnungen von 8 €/m², ein durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen von rund 2.000 €/m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von Einfamilienhäusern von rund 330.000 €. Die Tendenz der vergangenen Monate wird wie bei den anderen drei Kategorien zur Lagebewertung ebenfalls als steigend eingeschätzt.

Lagebewertung	Ø-Mietpreis Wohnungen (2018)	Ø-Kaufpreis Eigentumswohnungen (2018)	Ø-Kaufpreis EFH (2018)	Tendenz (vergangene 12 Monate)
Einfache Lage (Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z.B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, unzureichende Versorgungsinfrastruktur etc.)	7 € / m²	1.400 €	260.000 €	↗
Gute Lage (Wohngebiete mit hohem Durchgrünungsgrad, aufgelockerte Bebauung, verkehrsgünstige Lage, positives Image etc.)	9 € / m²	2.500 €	400.000 €	↗
Sehr gute Lage (Imageträchtige Wohngebiete, stark nachgefragte Innenstadtrandlagen, weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf und darüber hinaus noch mindestens ein weiterer herausragender Nutzungsvorteil)	10,5 € / m²	4.000 €	600.000 €	↗

Abbildung 16: Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise in Bielefeld (Quelle: THOMAS DAILY GmbH 2019)

ENTWURF

2.7.3 BÜROFLÄCHENMARKT

Bezüglich des Büroflächenmarkts lässt sich anführen, dass die Spitzenmiete (Netto, kalt) im Jahr 2018 bei 12 €/m² lag. Der durchschnittliche Wert der Städte ähnlicher Einwohnergröße beträgt 13,77 €/m². Die monatliche Durchschnittsmiete (Netto, kalt) für Büroflächen ab 200 m² betrug im Jahr 2018 8 €/m². Büro-Toplagen sind neben Bahnhofsnähe und City, der Adenauer Platz, die Detmolder Straße, der Jahnplatz sowie Gerichtsnähe und Nähe des Ostwestfalendamms. (vgl. Thomas Daily Research 2019)

Die Leerstandsquote des Bielefelder Büroflächenmarkts ist in den letzten vier Jahren deutlich gesunken. 2014 lag diese noch bei 11 %, wohingegen die Stadt 2018 eine Quote von 4 % aufweist. Die Nachfrage von Büroflächen ist in den letzten Jahren gestiegen und wird auch für die kommenden Monaten als positiv prognostiziert. (vgl. Thomas Daily Research 2019)

2.7.4 BODENRICHTWERTE

Abbildung 17: Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet (Quelle: BORIS NRW 2020)

Der Orientierungswert für den Bodenrichtwert im Untersuchungsgebiet ist entsprechend des BORIS NRW nicht abbildbar, da es sich um eine Sondernutzungsfläche (SN) handelt. Dennoch lässt sich zur Umgebung die Aussage treffen, dass die Bodenrichtwerte zwischen 250 €/m² und 300 €/m² (Stand 01/2020) betragen. In den vergangenen Jahren hat das Untersuchungsgebiet eine deutliche Wertsteigerung erfahren. Zwischen 2011 und 2020 ist der Bodenrichtwert um bis zu 100 €/m² angestiegen.

Kategorie	Sehr gute / gute Lage	Normale Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**400 €/m²**	**260 €/m²**	**190 €/m²**
Geschosswohnungsbau (Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %)	**380 €/m²**	**290 €/m²**	**230 €/m²**
Gewerbe	**145 €/m²**	**75 €/m²**	**K.A.**

Abbildung 18: Gebietstypische Bodenrichtwerte für Bielefeld (Quelle: BORIS NRW 2019)

2.8 FORMELLE PLANUNG

2.8.1 REGIONALPLAN

Die Konversionsfläche der Catterick Barracks befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold im Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld und ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen (Abbildung 13). Entsprechend des „Perspektivplan Wohnen 2020/2035“ zählt die Kasernenfläche zu den langfristigen Reserven der Potenzial- und Suchräume des Regionalplans für eine quantitative Bedarfsdeckung an Wohnbauland in Bielefeld.

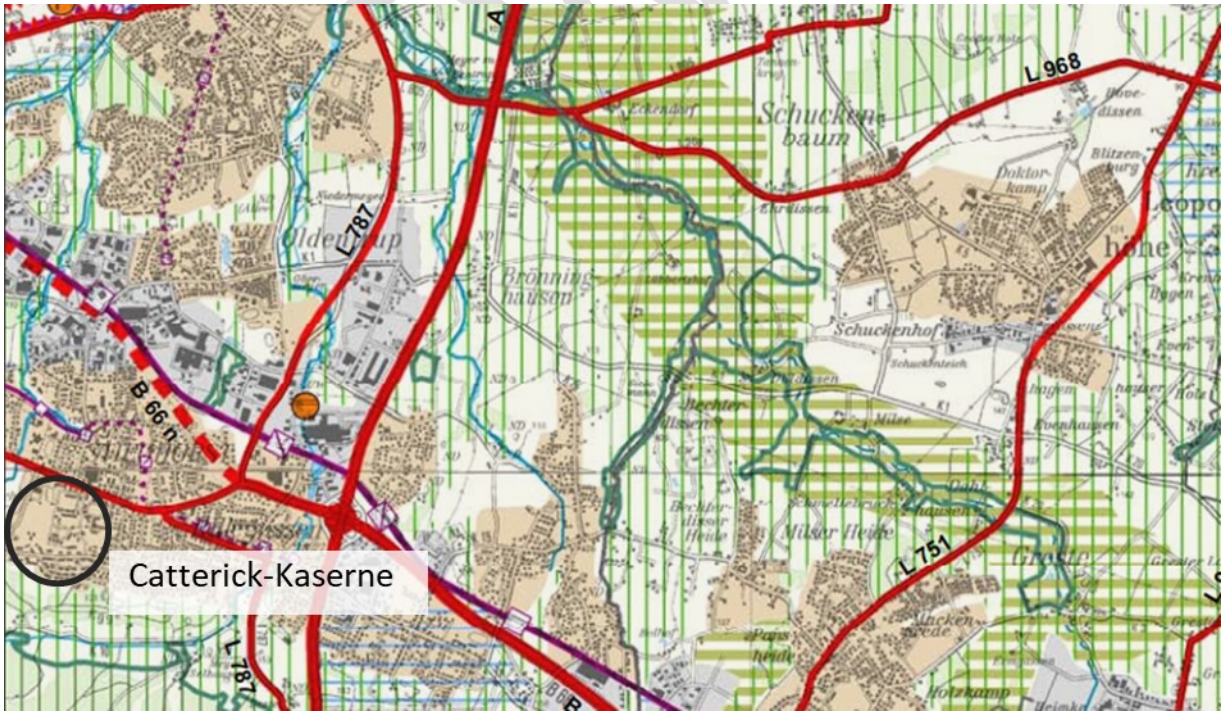


Abbildung 19: Auszug aus dem Regionalplan Bielefeld (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bielefeld)

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

2.8.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im aktuell rechtskräftig wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (Abbildung 22) ist die Entwicklungsfläche der Catterick Barracks überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf sowie geringfügig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportnutzung ausgewiesen. Zudem ist im südlichen Bereich die Zweckbestimmung Kirche als Symbol vermerkt. Im Zuge einer Entwicklung muss gegebenenfalls eine Anpassung des FNP über ein geeignetes Verfahren erfolgen.

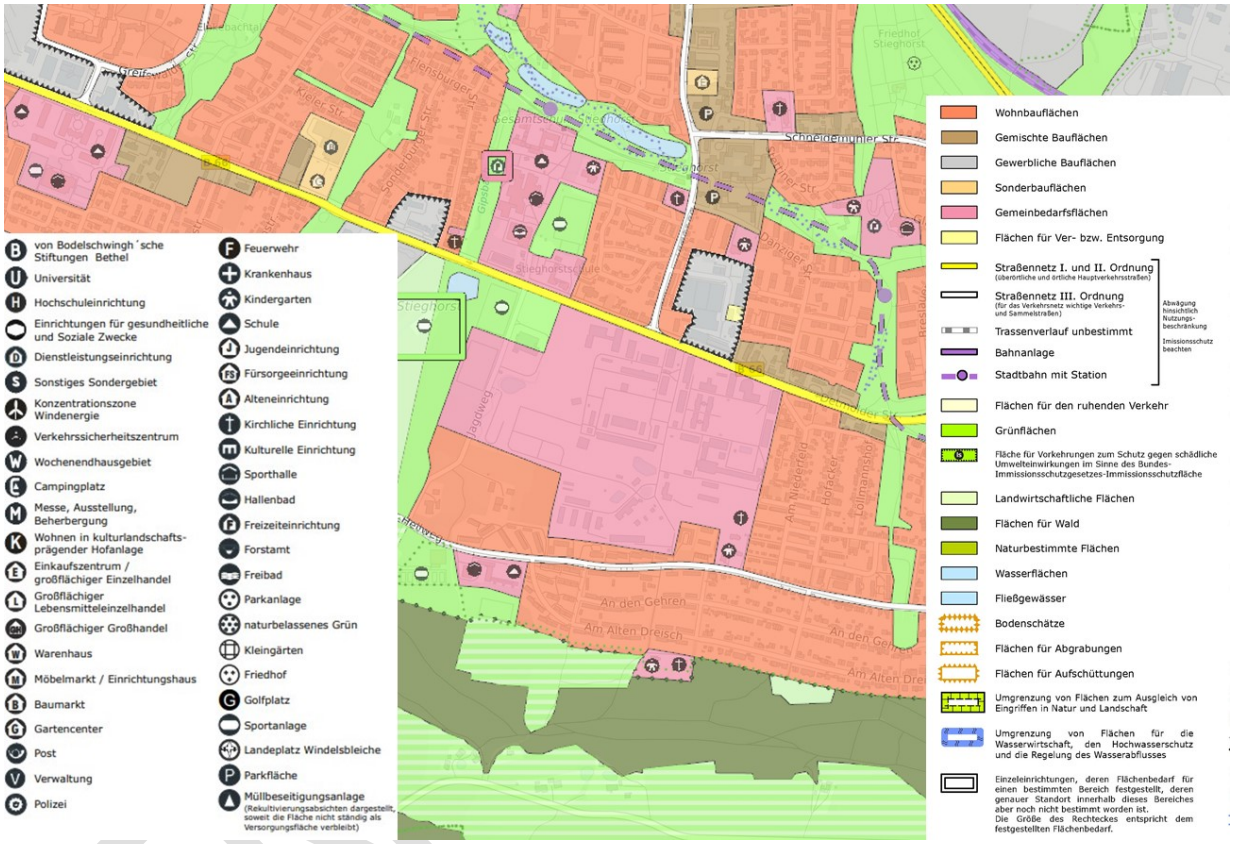


Abbildung 20: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bielefeld (Quelle: Stadt Bielefeld)

2.8.3 BEBAUUNGSPLAN

Der Untersuchungsbereich der Catterick Kaserne befindet sich geringfügig im Geltungsbereich des 1953 in Kraft getretenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. III/4/01.00. Für einen Großteil der Fläche liegt jedoch kein Bebauungsplan vor.

Umliegende Baufelder innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden B-Plans sind bis auf einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt mit überwiegend zwei Vollgeschossen als zulässige maximale Geschossigkeit.

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

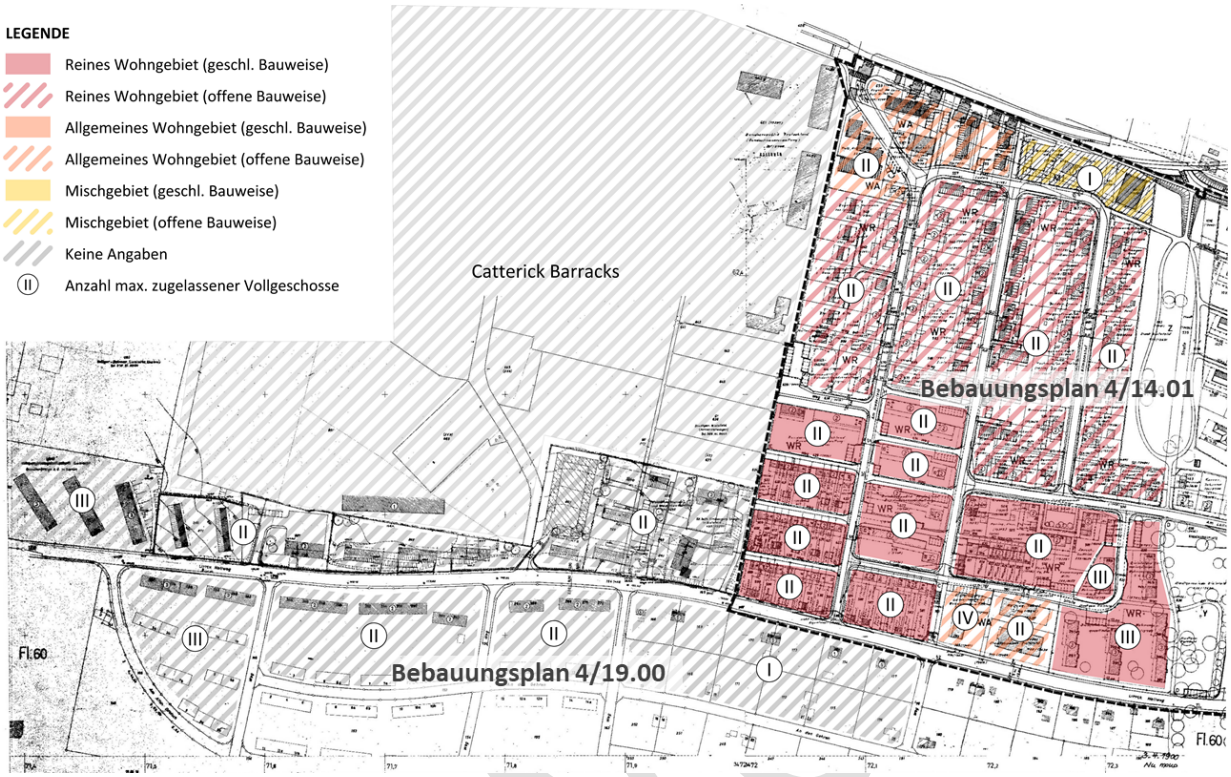


Abbildung 21: Angrenzende B-Pläne 4/14.01 und 4/19.00 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bielefeld)

2.8.4 LANDSCHAFTSPLANUNG

Über unterschiedliche informelle Instrumente, wie beispielsweise dem Landschaftsplan Bielefeld oder dem Strukturplan Grün wird eine nachhaltige Entwicklung zum Schutze der Landschafts- und Naturräume formuliert und damit eine zusammenhängende Grünentwicklung verfolgt. Anhand von definierten Entwicklungszielen, Festsetzungen von Schutzgebieten für Natur und Landschaft sowie konkreten Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft wird die Entwicklung unter Sicherung schützenswerter Landschaftsbestandteile vorangetrieben. Insgesamt verfügt Bielefeld über ca. 14.550 ha geschützte Natur- und Landschaftsräume, die es im Rahmen städtebaulicher Entwicklungen zu berücksichtigen und zu schützen gilt. Rund 8 % des Stadtgebiets sind als Naturschutzgebiete der höchsten Schutzkategorie zugeordnet. Neben den ausgewiesenen Flächen liegen im Stadtgebiet zudem zahlreiche geschützte Landschaftsbestandteile vor.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld Ost. Westlich der Catterick Barracks befindet sich, laut dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld von 2019, eine Grün- und Freifläche mit Frischluftfunktion und erster Schutzpriorität. Innerhalb der Fläche liegen Grünflächen vor, die als Planungshinweise „Stadtklima“ unter die zweite und dritte Schutzpriorität fallen. Darüber hinaus sind keine Naturdenkmäler vorhanden, die im planerischen Prozess berücksichtigt werden müssen.

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

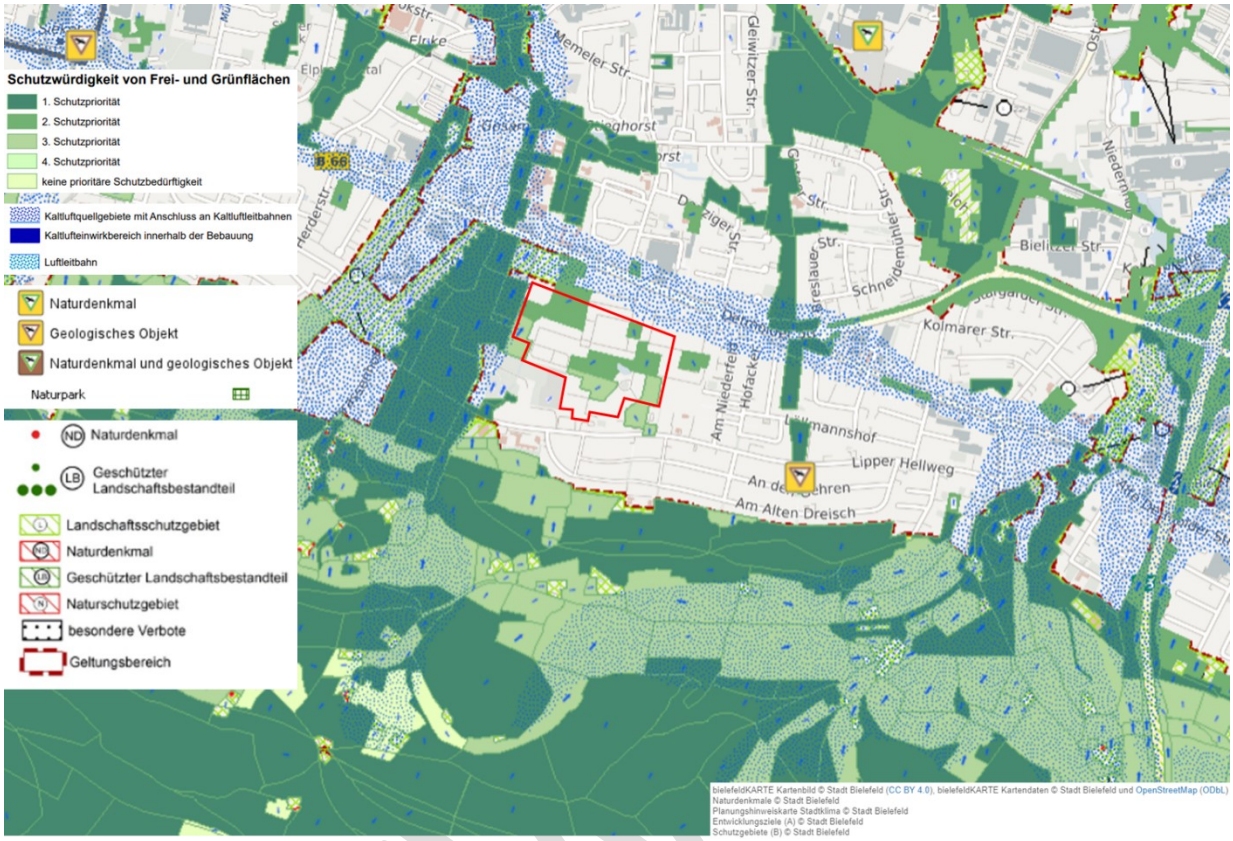


Abbildung 22: Übersicht Landschaftsplan, Planungshinweise Stadtklima und Naturschutz (Quelle: Stadt Bielefeld)

2.8.5 BESONDERES STÄDTEBAURECHT

Aktuell finden keine Stadtumbau- bzw. Sanierungsprojekte in der Umgebung des Untersuchungsgebiets statt. Im weiteren Betrachtungsraum befindet sich ein Beobachtungsgebiet im Stadtbezirk Stieghorst, für welches sich Themen des Stadtumbaus bzw. der Sozialen Stadt andeuten, deren aktueller Status jedoch keinen qualifizierten Handlungsbedarf im Hinblick auf das besondere Städtebaurecht zulassen. Ebenso befindet sich das Handlungsgebiet des integrierten Handlungskonzepts „INSEK Sieker-Mitte“ mit dem förmlich festgelegten Gebiet der Sozialen Stadt Sieker Mitte gemäß § 171 e BauGB in der Nähe des Untersuchungsgebiets.

2.9 INFORMELLE PLANUNG

2.9.1 MASTERPLAN WOHNEN

Mit dem Ziel, die Attraktivität Bielefelds als Wohnstandort mittel- bis langfristig zu steigern, wurde Anfang 2006 ein kooperativer Prozess zum Masterplan Wohnen für Bielefeld ins Leben gerufen. Dieser beinhaltet neben der Profilverschärfung der Stadt als lebenswerten Wohnstandort auch die allgemeine Verbesserung der Qualität im Wohnungsbestand und -neubau sowie die Förderung des sozialen Ausgleichs in der Stadt und Stadtteilentwicklung bis ins Jahr 2020. Zu unterschiedlichsten Themenfeldern wurden entsprechende Handlungsempfehlungen erarbeitet und im Rahmen der von der Stadt Bielefeld 2007 beschlossenen Wohnungspolitischen Leitlinie für Bielefeld zusammengestellt. Zu den Handlungsempfehlungen zählen neben „Zielgruppengerechtem Wohnen“ und „Nachhaltigen Wohnstandorten“ beispielsweise auch „Partizipative Quartiersentwicklung“. Inhalte sind unter anderem die Festlegung eines Anteils öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, die Entwicklung von Konversionsflächen im Rahmen einer Partnerschaft der lokalen Wohnungsmarktakteure oder auch die verstärkte Aktivität zur Schaffung von Wohnmöglichkeiten für benachteiligte BürgerInnen Bielefelds. (vgl. Masterplan Wohnen Bielefeld 2010)

2.9.2 WOHNFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Aktuell wird der Regionalplan OWL neu aufgestellt. Er enthält auch Aussagen zum Wohnungsbedarf in den Kommunen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW legt für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in den Erläuterungen zum Ziel 6.1-1 die Methodik für die Regionalplanbehörden fest. Für die Oberzentren Bielefeld und Paderborn sowie deren Umlandgemeinden wird bis 2040 Bevölkerungswachstum erwartet. Die Stadt Bielefeld verzeichnet bereits seit 2011 kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen. Auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW wird ein weiteres Bevölkerungswachstum von 2% und ein Haushaltswachstum von knapp 2,5% im Zeitraum 2018 bis 2040 zu Grunde gelegt. Im Entwurf des Regionalplans für die Stadt Bielefeld wird demnach ein Bedarf von 385 ha für Wohnsiedlungsflächen bzw. von ca. 12.300 zusätzlichen Wohneinheiten für den Prognosezeitraum bis 2040 berücksichtigt.

Im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf 2020 (s. Drucksachen-Nr. 0587/2020-2025) wird seitens der Stadt Bielefeld konstatiert, dass bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs folgende Voraussetzungen bzw. örtliche Bedarfe und Faktoren nicht berücksichtigt wurden:

Aufgrund der in den letzten Jahren nach dem Zensus 2011 aufgebauten Differenz zur amtlichen Einwohnerzahl liegt für die Stadt Bielefeld die Ausgangsbevölkerung gemäß Einwohnermelderegister am 01.01.2018 bei ca. 337.200, während IT.NRW von ca. 5.000 Einwohnern weniger (ca. 332.600) ausgeht. Weiterhin ist fraglich, ob in der Prognose von IT.NRW die zu erwartenden Effekte durch die neue medizinische Fakultät hinreichend abgebildet werden können, welche ab dem Jahr 2021 ihren Betrieb aufnehmen wird. Damit verbunden sind erwartete Zuzüge von (neuen) Mitarbeitern und Studenten. Insgesamt werden ab 2026 rd. 1.200 Mitarbeiter und bis 2032 rd. 2.000 Studenten an der medizinischen Fakultät arbeiten und lernen.

ENTWURF

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes geht in ihren Annahmen aufgrund der vom Land vorgegebenen Methodik zudem von einer Fluktuationsreserve (Leerstand) in Höhe von 1 % aus, die aus Sicht der Stadt Bielefeld jedoch zu niedrig bemessen ist. Um die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, regt die Stadt an, die Größe der Fluktuationsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes zu erhöhen, die auch allgemein gutachterlich angenommen wird. In den Erläuterungen des LEP ist diese Möglichkeit enthalten, wenn leerstehende Wohnungen zur Hälfte auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden. Die Stadt Bielefeld verfügt seit Jahren über entsprechende Aussagen aus der Wohnungsmarktberichterstattung. Danach betrug die strukturelle Leerstandquote 2018/2019 lediglich noch 0,3 %.

2.9.3 PERSPEKTIVPLAN WOHNEN

Vor dem Hintergrund der angespannten Lage des Wohnungs- und Immobilienmarkts, dem fehlenden zusätzlichen Wohnraum und dem damit verbundenen Handlungsdruck von Städten und Kommunen entwickelte die Stadt Bielefeld im Jahr 2017 den „Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020 / 2035“. Dieser hat zum Ziel, im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption den Masterplan Wohnen mit den Erfordernissen einer markt- und bedarfsgerechten Mobilisierung von Bauland zusammenzuführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Unter anderem wurden im Rahmen des „Perspektivplan Wohnen 2020 / 2035“ die im Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächenreserven analysiert und bewertet. Im Ergebnis wurden im Flächennutzungsplan (FNP) insgesamt 67 geeignete Wohnbaulandreserven erfasst mit einer Gesamtfläche von rund 200 ha. Auf Stadtbezirksebene ergibt sich ein heterogenes Bild, im Stadtbezirk Stieghorst ist die Catterick Kaserne, neben den 13 weiteren größeren Reserveflächen für Wohnbauland, mit ihrer Fläche von rund 34 ha das mit Abstand größte Flächenpotenzial (Abbildung 24).

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

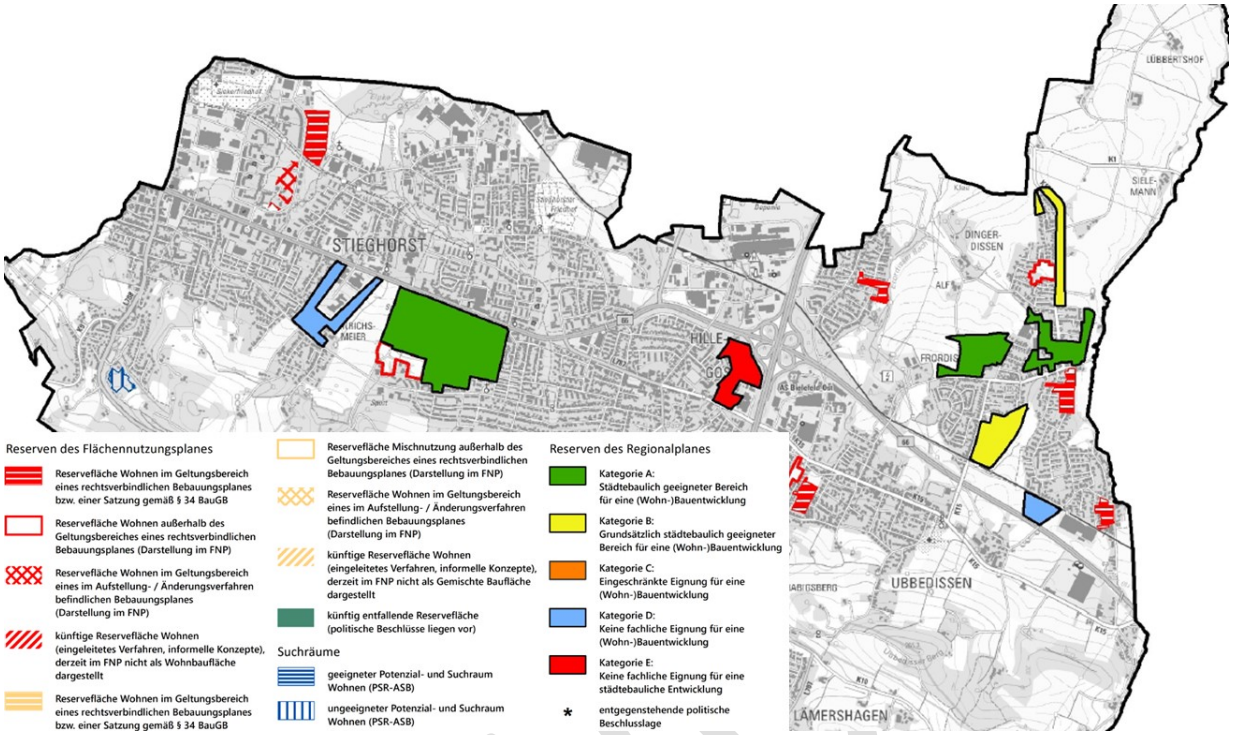


Abbildung 23: Auszug Wohnbauflächenreserven im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (Quelle: Perspektivplan Wohnen 2020/ 2035)

Die Eignung als Wohnbaufläche ist dabei grundsätzlich gegeben. Durch die Lage der Konversionsfläche in fußläufiger Nähe der Stadtbahn gilt eine erhöhte Entwicklungspriorität. Die innerstädtische Lage der ehemaligen Kaserne, das städtebauliche Umfeld und die gute Erschließung eignen grundsätzlich auch für eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Bei einer Entwicklung der Konversionsfläche sind die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Bielefeld zu berücksichtigen. (vgl. Stadt Bielefeld: Perspektivplan Wohnen 2020/2035)

2.9.4 BIELEFELDER BAULANDSTRATEGIE

Im Rahmen der „Bielefelder Baulandstrategie“ wird insbesondere die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Stadtgebiet Bielefeld verfolgt. Dementsprechend werden Baulandentwicklungen mit Flächen größer 1 ha nur in Verbindung mit mindestens 50 % der Fläche im kommunalen Zwischenerwerb erfolgen. Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) als 100 prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Bielefeld ist im Rahmen der Umsetzung der „Bielefelder Baulandstrategie“ beauftragt, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum Grundstücksflächen zu erwerben, für diese Baurecht zu schaffen und diese nach Erschließung wieder zu vermarkten bzw. vermarkten zu lassen. (vgl. Bielefelder Baulandstrategie 2019)

Um den Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum weiter zu steigern, wurde eine Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bielefeld im Frühjahr 2020 abgeschlossen. Die Vereinbarung schließt das Ziel der Stadt Bielefeld ein, die jährlichen Fertigstellungszahlen im freifinanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau zusammen von durchschnittlich rund 860 Wohneinheiten (2009 - 2018) auf 1.300 Wohneinheiten zu steigern. Mit verschiedenen kommunalen Strategien und Maßnahmen will die Stadt Bielefeld dafür sorgen, dass jährlich mindestens 350 neue Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Mit dem Ratsbeschluss vom 25. Juni 2015 bzw. 17. November 2016 wurde beispielsweise die 25 %-Quote eingeführt, anhand derer festgelegt wird, dass von geförderten Wohnungen als ein wesentliches kommunales Steuerungsinstrument zur Schaffung von bezahlbaren barrierefreien Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen von hoher Qualität eingeführt. Demnach sind im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der Regel 25 % der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsneubau, möglichst im Mietwohnungsbau, vorzusehen. (vgl. Bielefelder Baulandstrategie 2019)

2.9.5 GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Die Stadt Bielefeld hat in einem intensiven und mehrstufigen Arbeitsprozess ein Gewerbeflächenkonzept mit einem Betrachtungshorizont bis 2035 entwickelt. Bestandteil dieser Erarbeitung ist unter anderem die Identifikation von sogenannten Potential- und Suchräumen. In einer vorlaufenden Bedarfsermittlung wurde zunächst ermittelt, dass unter Berücksichtigung aller verfügbaren und aktivierbaren gewerblichen Bauflächen (auch unter Berücksichtigung der gewerblich nutzbaren Flächenreserven in GIB- und ASB-Bereichen) bis zum Jahr 2035 ein Fehlbedarf von rund 58 - 83 ha gewerblicher Bauflächen (Bruttobauland) auf der Ebene des Flächennutzungsplans besteht. Auf Ebene des Regionalplans besteht unter Berücksichtigung zusätzlicher Pufferflächen Flächenbedarf von 72,5 - 103,8 ha. Wobei insbesondere Flächen an qualitativ höherwertigen Standorten, aber auch an Standorten für das produzierende Handwerk, Logistik und für Technologie-/Büroparks fehlen. Faktisch liegen jedoch lediglich 0,6 ha Gewerbeflächen innerhalb des Bielefelder Stadtgebiets zur Verfügung, die von öffentlicher Hand verfügbar sind und ohne Restriktionen bebaut werden können. Demzufolge besteht im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 ein deutliches Defizit an gewerblichem Bruttobauland.

Bei der Bereitstellung von zusätzlichen Flächen geht es jedoch nicht nur um eine rein quantitative Flächenbereitstellung. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen muss sowohl im Hinblick auf eine ziel-

ENTWURF

gruppenorientierte Flächenentwicklung als auch in Bezug auf den langfristigen Funktions- bzw. Werterhalt der Standorte nach unterschiedlichen Qualitäten differenziert werden. Daher ergeben sich für die zukünftige Bedarfsdeckung folgende Perspektiven:

Flächenkategorie	Bedarfe	Angebot	Defizit / Überschuss
Einfaches Gewerbegebiet	52,8 ha	68,7 ha	**+15,9 ha**
Höherwertiges Gewerbegebiet	86,1 ha	19,7 ha	**-66,4 ha**
Produzierendes Handwerk	23,0 ha	8,0 ha	**-15,0 ha**
Logistikstandorte	36,6 ha	9,2 ha	**-27,4 ha**
Technologieparks/Büroparks	18,2 ha	1,7 ha	**-16,5 ha**

Abbildung 24: Gewerbeflächenbedarfe (Nettobauland) nach Flächenkategorien (Quelle: Stadt Bielefeld, Gewerbeflächenbedarfsprognose Bielefeld 2035)

Im Rahmen der Bedarfsermittlung wurden durch die Stadt Bielefeld stadtweit potenzielle Flächen für eine Gewerbeansiedlung ermittelt. Die Fläche der Catterick Kaserne war dahingehend jedoch nicht Bestandteil der Betrachtung, da diese im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist. Prinzipiell ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen möglich, soweit sie vom Störgrad mit der umgebenden Nutzung verträglich ist.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde analog durch die Stadt Bielefeld anhand bestimmter Kriterien die generelle Eignung der Konversionsfläche für die Ansiedlung gewerblicher Flächen geprüft, da der bestehende Gewerbebedarf bei vorhandener Eignung im Sinne der städtebaulich gebotenen vorrangigen Innenentwicklung gedeckt werden kann. Bei der Prüfung der Eignung zur Gewerbeansiedlung wurden Kriterien untersucht, wie beispielsweise das Potenzial zur Entwicklung qualitativ hochwertiger Gewerbegebiete, der Störgrad für Umgebungsnutzungen oder die Leistungs- und Eignungsfähigkeit der gegebenen Verkehrsanbindung.

Im Ergebnis ist der Standort der Catterick Kaserne geeignet, um insbesondere entlang der Detmolder Straße Flächen für gewerbliche Nutzungen auszuweisen. Die Nutzungen sollten dabei höherwertig und nicht störend sein sowie Flächen für Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe oder kleinteiliges Handwerk berücksichtigen.

2.9.6 EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT

Für die Steuerung des Einzelhandels hat die Stadt Bielefeld 2019 das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 überarbeitet, welches durch den Rat der Stadt Bielefeld politisch beschlossen wurde. Unter anderem Themen wie Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels unter Berücksichtigung ortsspezifischer Rahmenbedingungen, Marktentwicklung oder übergeordnete Regelungen sind Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der überarbeitete Zielkatalog geht dabei auf folgende Ansätze ein:

Die landesplanerische Funktion Bielefelds als Oberzentrum soll weiterhin gesichert werden. Somit obliegt der Stadt Bielefeld weiterhin eine Verantwortung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung als auch der Bevölkerung des Umlands. Diese Bedeutsamkeit impliziert gleichsam die Sicherung und den Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebots in Bielefeld. Attraktivität soll durch die Quantität des Einzelhandelsangebots sowie durch seine qualitative Zusammensetzung ermöglicht werden. Hierbei spielt die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten mit einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur eine besondere Relevanz. So sind zentrale Versorgungsbereiche mitsamt ihrer zuerkannten Versorgungsaufgaben zu erhalten und zu entwickeln. Auch soll eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung durch Nahversorgungszentren und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte sichergestellt werden. Darüber hinaus ist eine Weiterentwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung möglich. Jedoch ist im Rahmen solcher Maßnahmen deren städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit gesamtstädtischen Zielen nachzuweisen. (Stadt Bielefeld: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019)

Im Rahmen der Untersuchungen des Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzepts wurde unter anderem auch die Catterick Kaserne betrachtet. Im Umfeld der Catterick Barracks befindet sich zum einen der zentrale Versorgungsbereich „Stieghorst“, der aus sieben Einzelhandelsbetrieben besteht, zum anderen der zentrale Versorgungsbereich „Hillegossen“ mit insgesamt 18 Einzelhandelsbetrieben. Die Standorte beinhalten zahlreiche Einzelhandelbetriebe sowie Angebote zur Grund- und Nahversorgung. Entsprechend des Entwicklungskonzepts sollen daher von Neuansiedlungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abgesehen werden. Ziel ist es, die bestehende Struktur zu stärken, wobei die zukünftige städtebauliche Entwicklung auf dem Areal der Catterick Kaserne ein Potenzial zur positiven Weiterentwicklung der Struktur des Stadtteils Stieghorst bietet. Welche verträglichen Entwicklungsoptionen für einzelhandelsrelevante Nutzungen im Bereich der Konversionsfläche Catterick bestehen, soll gutachterlich betrachtet werden.

2.9.7 SCHULENTWICKLUNGSPLANUNG

Infolge der demografischen und bevölkerungsdynamischen Entwicklung der Stadt Bielefeld ergibt sich entsprechend den Erhebungen der Stadt Bielefeld ein grundsätzlicher Anstieg der Schülerzahlen. So wurde im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung für den Grundschulbereich bis 2025/26 ein Anstieg von über 1.800 SchülerInnen prognostiziert. Bereits heute besteht dementsprechend ein Mehrbedarf an Schulplätzen innerhalb der unterschiedlichen Schulformen. Die angestrebten Entwicklungen der Bielefelder Kasernenflächen lösen zudem einen zusätzlichen Bedarf an Bildungseinrichtungen aus, der perspektivisch mitzudenken ist. Ob die generierten und bestehenden Bedarfe durch die

ENTWURF

Entwicklung der Kaserne zu decken sind, oder ob alternative Standorte genutzt werden können, wird durch die jeweiligen Fachämter untersucht und vorläufige Ergebnisse hieraus herangezogen.

Gesamtstädtisch besteht nach der Ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung 2020 ein Bedarf von insgesamt 10 Zügen an Gymnasien, zudem ein zusätzlicher Zug an Realschulen (in Bielefeld Mitte) sowie ein Bedarf von 1 - 2 Zügen an Gesamtschulen, insbesondere in Sekundarstufe 1. Auch wird im Bereich der Sekundarschulen ein zusätzlicher Zug erfordert.

Zwar besteht momentan kein Bedarf an einem weiteren Grundschulstandort im Bereich der Catterick Barracks, doch perspektivisch ist bereits, ohne die angestrebte Entwicklung der Kasernenfläche, ein Mehrbedarf an Grundschulplätzen für das Umfeld der Catterick Barracks abzusehen. Dieser Anstieg ist im Bestand und Planung nicht vollständig kompensierbar, sondern erfordert Erweiterungen und Neubaumaßnahmen.

Innerhalb der Auslastung der Sekundarstufe 1 sind Defizite in der langfristigen Bedarfsdeckung erkennbar. Nach Schätzungen erhöhen sich bis 2028 die Schülerzahlen der Gymnasien um 1.762 und die Schülerzahlen der Realschulen um 553. Die Schülerzahlen an den Gesamtschulen werden den Berechnungen zufolge konstant bleiben. Die Sekundarschulen befinden sich derzeit im Aufbau und wachsen daher ebenfalls. Bei einer städtebaulichen Entwicklung der Catterick Barracks und den angrenzenden Flächen ist entsprechend der Stadt Bielefeld ein genereller perspektivischer Bedarf an schulischer Infrastruktur gegeben. Perspektivisch besteht für den Konversionsstandort sowohl der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen als auch an zusätzlichen Sekundarschulplätzen, wobei dahingehend die potenziellen Planungen zur Entwicklung der Catterick Barracks und daraus resultierende Bedarfe zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Um konkrete Bedarfe bei einer Entwicklung der Catterick Kaserne vorhersehen zu können, muss auf Grundlage der Planung eine potenzielle Bevölkerungsentwicklung abgeschätzt werden. Bis Ende 2020 soll zudem das Konzept zur Ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung Bielefelds politisch beraten werden. In diesem Rahmen wird der Bedarf an „Sekundarstufe I-Schulen“ ermittelt sowie die konkrete Prüfung potenzieller Standorte erfolgen.

2.9.8 KITA-PLANUNG

Aufgrund des Anstiegs der Geburtenzahlen (2019: +235) ist die Schaffung zusätzlicher Betreuungsangebote weiterhin dringlichstes Thema der Bielefelder Kindergartenplanung. Die Ausweitung der Kapazitäten der Bielefelder Kindergärten und Kindertagesstätten (Kitas) in Form von zusätzlichen Betreuungsplätzen ist laut dem Amt für Jugend und Familie der Stadt Bielefeld ein entsprechend dringlicher Aspekt der sozialräumlichen Infrastruktur. Die stetig wachsende Zahl an Kindern unter sechs Jahren (+ 5,2 % | 2015-2018) und die Zunahme der Nachfrage nach Kita-Plätzen für unter Dreijährige erfordern zusätzliche Betreuungseinrichtungen.

Entsprechend dem Amt für Jugend und Familie Bielefeld besteht in den nächsten Jahren unter Berücksichtigung der aktuellen Versorgungsquoten, der gegenwärtig bestehenden Kinderzahlen und der angenommenen Zuwächse ein Bedarf an 13 weiteren Kita-Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet. Für den Stadtteil Stieghorst und dem Kindergartenbezirk Stieghorst 1 liegt die Versorgungsquote bei 24,7 % für

ENTWURF

unter dreijährige Kinder und 98,8 % für über dreijährige Kinder. Dem gegenüber steht das Versorgungsziel von 55 - 60 % für unter dreijährige Kinder und 100 % für über dreijährige Kinder. Dies entspricht bereits heute einem Defizit von mindestens einer Kita ohne Berücksichtigung potenzieller Bedarfe aus einer Wohnentwicklung der Kasernenfläche Catterick.

2.9.9 PFLEGEBEDARFSPLANUNG

Die Prognosen der Pflegebedarfsplanung der Stadt Bielefeld kommunizieren im Betrachtungsraum bis 2021 zwar eine rückläufige Inanspruchnahme von stationärer Pflegeversorgung, jedoch ist die Nutzung von ambulanten Pflegediensten sowie Kurzzeitpflegeangeboten deutlich steigend. Ähnliches ist in den Prognosen der Nutzung von Tagespflegeeinrichtungen erkennbar. Diese verzeichnen einen aktuellen Anstieg bis 2021 um 60 %. Alle Angebote liegen jedoch deutlich unterhalb der Bedarfsdeckung. Gesamtstädtisch beträgt 2021 der Versorgungsgrad an Kurzzeitpflegeplätzen 2,5 % und an Tagespflegeeinrichtungen 2,9 %. (vgl. Stadt Bielefeld: Pflegebedarfsplanung für die stationären und teilstationären Pflegeplätze 2019 - 2021) Entsprechend der Bedarfsplanung des Dezernats für Soziales der Stadt Bielefeld besteht im gesamten Stadtgebiet für die Jahre 2020 bis 2022 ein Defizit von 148 stationären Pflegeplätzen. Insbesondere im Bielefelder Osten (Stieghorst und Heepen) besteht eine Unterversorgung von 170 Pflegeplätzen sowie einer Tagespflege deren Bedarf es zu decken gilt.

Darüber hinaus bestehen zusätzlich Bedarfe hinsichtlich selbstorganisierter generationenübergreifender Wohnprojekte sowie spezifischer Wohnraumangebote. Insbesondere kleinflächiger, kostengünstiger Wohnraum für Einzelpersonen oder Menschen mit Behinderung im Rahmen ambulant betreuten Wohnens oder kleinflächige Wohnungen für Alleinerziehende mit Möglichkeit zur Betreuung und Beratung sowie rollstuhlgerechter Wohnraum werden seitens der Stadt Bielefeld im Rahmen der Gemeinbedarfsplanung benannt.

2.9.10 SPIELFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG UND STADTTEILZENTREN

Gemäß der Spielflächenbedarfsermittlung der Stadt Bielefeld befindet sich die Catterick Kaserne angrenzend an zwei Untersuchungsräume, die mit 84 % bzw. 121 % gut bis sehr gut mit Spielflächen versorgt sind. Eine Unterversorgung des Untersuchungsbereichs liegt dementsprechend nicht vor. Abhängig von der geplanten Zugänglichkeit des Kasernengeländes müssen zukünftig die Untersuchungsräume gemäß der Spielflächenbedarfsermittlung jedoch neu abgegrenzt werden. Bei einer zukünftigen Wohnbebauung ergibt sich ein steigender Bedarf an Spielflächen, der nur zum Teil durch die Überversorgung des angrenzenden Untersuchungsraums aufgefangen werden kann.

Neben Angeboten für Betreuung und Pflegen besteht am Standort Catterick zudem ein Bedarf an einem zusätzlichen Stadtteilzentrum mit 600 m² Fläche als Ersatz für das „Begegnungszentrum KUNZ“ und das Stadtteilzentrum „Alter Dreisch“ im Stadtteil Stieghorst.

ENTWURF

2.9.11 KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

Mit dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld „BI Fit für den Klimawandel“ steht insbesondere der Stadtverwaltung, aber auch der Stadtgesellschaft, erstmals ein Dokument zur Verfügung, auf dessen Basis der Prozess zur Anpassung an die Folgen des lokalen Klimawandels zielgerichtet und wissensbasiert gesteuert werden kann. Das Konzept beinhaltet unter anderem eine Analyse zum Stadtklima und Starkregen, eine klimatische Prognose sowie Maßnahmenkatalog und Planungshinweiskarten. Es basiert auf einem intensiven fachübergreifenden verwaltungsinternen Austausch.

Ausgangspunkt ist die fachliche Analyse von Art und Ausmaß des zu erwartenden Klimawandels. Kernbotschaften sind hier vor allem die weitere Zunahme der Erwärmung inklusiver häufiger und intensiverer Hitzeereignisse sowie die steigende Gefahr von Starkregenereignissen. Insgesamt nehmen dabei die Jahresniederschlagsmengen moderat zu, die Niederschläge verschieben sich übers Jahr mit Trockenheitstendenzen im Sommerhalbjahr. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen stellt das Konzept zentrale Ergebnisse von räumlich hochaufgelösten Analysen zu Starkregen und Hitzegefahren als die wichtigsten lokalen Klimafolgen zur Verfügung. In je einer Planungshinweiskarte werden unter Berücksichtigung der komplexen Orographie, der Realnutzung, der Stadt- und Sozialstruktur Bielefelds besonders betroffene Teilräume konkret identifiziert. Auf der Basis dieser Informationen werden Stadt-, Verkehr-, Umwelt- und Sozialplanung zukünftig bei der Bewältigung ihrer zentralen Aufgaben wissensbasiert unterstützt.

Insbesondere für die in der Analyse identifizierten Belastungsschwerpunkte im Bestand, aber auch für Neuplanungen stellt das Konzept einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Hitze- und Starkregenvorsorge zur Verfügung. Im Rahmen dessen zeigt sich, dass sich eine Intensivierung der baulichen Entwicklung und der Erhalt eines gesunden Bielefelder Stadtklimas nicht ausschließen müssen, sondern in Form einer doppelten Innentwicklung vielfältiges Synergiepotential in sich tragen, so auch im Fall der Entwicklung der Catterick Barracks.

Exemplarisch relevante Aktionsfelder des Maßnahmenkatalogs werden im Folgenden dargestellt:

- Entsiegelung von Flächen
- Begrünung mit Bäumen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Helle Fassadenfarbgebung zur Albedoerhöhung
- Innenhofbegrünung
- Anlage offener Wasserflächen
- Anlage von Pocket Parks
- Optimierung der Gebäudeausrichtung und Bebauungsdichte

ENTWURF

- Sicherung kleinräumiger Belüftungsachsen
- Schutz und Vernetzung von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Belege
- Flächen-, Mulden- und Rigolenversickerung
- Anlage multifunktionaler Retentionsflächen
- Anlassbezogene Prüfung und Optimierung des Kanalnetzes
- Natürliche Gestaltung von Sportflächen zur Unterstützung der Kaltlufteffekte/-abflüsse

2.9.12 MOBILITÄSSTRATEGIE

Mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und der damit einhergehenden Siedlungsentwicklung steht die Stadt Bielefeld zukünftig auch vor der Herausforderung zunehmender Verkehrsströme. Vor diesem Hintergrund wurde bis Anfang 2020 die Bielefelder Mobilitätsstrategie als Leitlinie zur Entwicklung der Mobilität bis ins Jahr 2030 erarbeitet. Das Leitbild der Mobilitätsstrategie basiert auf einer Analyse der Mobilitätssituation mit einem identifizierten Handlungsbedarf und Fachplanungen aus den Bereichen Verkehr, Umwelt und Stadtentwicklung. Anhand von sechs übergeordneten und gleichwertig gestellten Leitzielen, die den derzeitigen Stand der verkehrs-, umwelt- und gesellschaftspolitischen Debatte in Bielefeld widerspiegeln und den Handlungsrahmen für eine veränderte Mobilitätspolitik im kommenden Jahrzehnt darstellen, soll der Umweltverbund aus Fußverkehr, Radverkehr und öffentlichem Personennahverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen bis 2030 auf 75 % gesteigert werden:

- Stadt- und Straßenräume lebenswert gestalten
- Umweltverbund in einem vernetzten Verkehrssystem stärken
- Gleichberechtigte Teilhabe aller Verkehrsteilnehmer sicherstellen
- Erreichbarkeit für Bürger und Wirtschaft in Stadt und Region gewährleisten
- Verkehrssicherheit erhöhen / „Vision Zero“
- Negative Wirkungen des Verkehrs auf Gesundheit und Umwelt deutlich reduzieren

Auf Grundlage dieser Ziele wurde ein Aktionsplan erarbeitet, der über eine Übersicht und Beschreibung an Maßnahmen verfügt. Für die Entwicklung der Konversionsflächen sind insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen prägend. (vgl. Mobilitätsstrategie Bielefeld 2018)

- Reduzierung des quartiersfremden Durchgangsverkehrs

ENTWURF

- Stadtverträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs
- Verknüpfungspunkte zwischen MIV, ÖPNV, Fußverkehr, Radverkehr entwickeln und optimieren
- Anordnung adäquater Höchstgeschwindigkeiten und Anpassung an räumliche Situation
- Minimierung der verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastung
- Förderung aktiver Mobilitätsformen (Attraktivierung der Fuß-/Radwegeverbindungen)

2.10 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ERKENNTNISSE

Die Stadt Bielefeld als größte Stadt der Region Ostwestfalen-Lippe bildet zusammen mit den dicht besiedelten Kreisen Herford und Gütersloh einen funktionalen Verdichtungsraum und damit das wirtschaftliche sowie kulturelle Zentrum der Region. Neben einer ausgeprägten Grün- und Freiraumlandschaft mit zahlreichen qualitativen Naherholungsflächen verfügt Bielefeld über eine abwechslungsreiche und erlebbare Stadtlandschaft. Bielefeld als wachstumsstarker Wirtschaftsraum stellt mitunter einen wesentlichen und wichtigen Arbeitsmarkt mit positiver Entwicklungsdynamik dar, was sich auch in der seit 2015 kontinuierlich sinkenden Arbeitslosenquote widerspiegelt.

Auch die Bevölkerung der 339.842 einwohnerstarken Stadt weist einen positiven Wachstumstrend auf, der bis ins Jahr 2045 ein Bevölkerungswachstum von mindestens 1,7 % auf eine Einwohnerzahl von 345.520 prognostiziert, wobei sich der relative Anstieg der Bevölkerungszahlen in den unterschiedlichen Entwicklungen der Stadtteile widerspiegelt. Während einige Stadtteile einen deutlichen Zuwachs an EinwohnerInnen verzeichnen, stagnieren die Bevölkerungszahlen in anderen Stadtteilen. Auch die Entwicklung der Bevölkerungsanteile fällt im Hinblick auf die einzelnen Altersgruppen in Bielefeld sehr unterschiedlich aus. Entsprechend der Tendenzen des Demografischen Wandels steigt jedoch auch hier insbesondere der Anteil an über 65-Jährigen.

Besonders vor dem Hintergrund der Stadtentwicklungs- und Bedarfsplanung für beispielsweise Kitaplanung, Pflegebedarfsplanung und Wohnungsmarktentwicklung stellen Prognosen zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen eine entscheidende Informationsgrundlage dar.

Parallel zur Bevölkerungsdynamik steht auch der Bielefelder Wohnungsmarkt in stetigem Wandel. Insbesondere im Bereich des Wohnungsmarkts ist dieser deutlich angespannt und durch stetig steigende Mietpreise geprägt. Durch die Bedeutung des Oberzentrums als regionaler Arbeitsmarkt und dem wirtschaftlichen Wachstum der Stadt Bielefeld in Verbindung mit einer ausgeprägten sozialräumlichen Infrastruktur sowie einem vielfältigen Stadt- und Landschaftsbild kommt es zu einer stetig steigenden Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für Wohnnutzung.

Bei Betrachtung der im Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächen wurden Reserven mit einer Gesamtfläche von ca. 200 ha identifiziert, darunter ebenfalls die ehemalige Catterick Kaserne als flächenumfangreichste Reserve im Stadtgebiet. Mit rund 34 ha ist die Catterick Kaserne mit Abstand die größte der 14 innerstädtischen Reserven für Wohnbauflächen im Bezirk Stieghorst in Bielefeld. Entsprechend der

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Kategorisierung der Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) ist eine grundsätzliche Eignung zur wohnbaulichen Nutzung gegeben.

Zwar reichen die Bielefelder Wohnbauflächenreserven unter Aktivierung der regionalplanerischen Siedlungsbereiche (unter anderem der Kasernenflächen) sowie der langfristigen Reserven der Potenzial- und Suchräume für eine quantitative Bedarfsdeckung auf gesamtstädtischer Ebene aus. Vor dem Hintergrund des geringen Angebots an potenziellen Reserveflächen im direkten Stadtgebiet Bielefelds ist jedoch weiterhin ein Defizit an Wohnbauflächen erkennbar und eine hohe Ausnutzung der Fläche durch eine insgesamt dichte Bebauung entsprechend sinnvoll. Besonders im Hinblick auf die integrierte innerstädtische Lage und die gute Erschließungssituation durch den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr eignet sich die Kasernenfläche für die Entwicklung einer Wohnbaufläche mit urbaner Dichte. Aufgrund der Größe der Potenzialfläche und der guten verkehrlichen Anbindung an übergenordnete Verkehrsachsen eignet sich der Standort zudem zur Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen.

Im Hinblick auf den angespannten Bielefelder Wohnungsmarkt und die hohen Bedarfe an Wohnbauflächen sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch in den Stadtbezirken ist die Schaffung von Wohnraum jedoch das bedeutsamste Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Kasernenflächen. Darüber hinaus ist bei der Entwicklung der Kasernenflächen zudem die Berücksichtigung der Ziele der Bielefelder Wohnungspolitik ein bedeutender Faktor. Die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente sollen bei einer städtebaulichen Entwicklung nachfrage- und bedarfsgerecht entwickelt werden. Insbesondere wird die Erfüllung einer Quote von mindestens 25 % gefördertem Mietwohnungsbau genannt, sodass auch die quantitativen Fertigstellungsziele erreicht werden können. Daneben sollen auch die genannten zielgruppenspezifischen und besonderen und bedarfsgerechte Wohnungsformen Berücksichtigung finden, um Themen wie inklusive sowie altengerechte Wohnumgebungen voranzutreiben.

Ähnliche Defizite lassen sich auch innerhalb des Gewerbeflächenbedarfs ermitteln. Auf Ebene des Regionalplans besteht, auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Erweiterungsflächen, Flächenbedarfe von 72,5 - 103,8 ha. Jedoch fehlen insbesondere Flächen für qualitative und höherwertige Standorte, sowie Standorte für das produzierende Handwerk, Logistik und für Technologie-/Büroparks. Faktisch liegen jedoch lediglich 0,6 ha Gewerbeflächen innerhalb des Bielefelder Stadtgebiets zur Verfügung, die von öffentlicher Seite verfügbar sind und ohne Restriktionen bebaut werden können. Demzufolge besteht im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 ein deutliches Defizit an gewerblichem Bruttobauland. Aufgrund der innerstädtischen Lage, den umgebenden Nutzungstypologien sowie den richtungsweisenden stadtentwicklungspolitischen Zielkorridoren eignet sich die Catterick Kaserne als Potenzialfläche zur Ansiedlung hochwertiger gewerblicher Nutzungen mit kleinteiligen Strukturen.

Um darüber hinaus langfristig die Quantität und Qualität des Einzelhandels sicherzustellen, orientiert sich die Stadtentwicklung Bielefelds an klaren räumlich-strukturellen Prioritäten mit einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur. Dabei liegt ein Schwerpunkt auf einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung. Entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Bielefeld ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsschwerpunkts im Bereich der Catterick Barracks nicht vorgesehen. Einzelhandelsnutzungen sind dementsprechend lediglich im Rahmen der durch eine Flächenentwicklung entstehenden Bedarfe zu sehen. Eine städtebauliche Entwicklung bietet jedoch das Potenzial, die städtebauliche Struktur des Stadtteils Stieghorst durch die damit einhergehenden Auswirkungen positiv weiterzuentwickeln.

ENTWURF

TEIL A – EINLEITUNG UND ALLGEMEINES

Bereits heute besteht im Betrachtungsraum der Stadt Bielefeld ein Mehrbedarf an Schulplätzen innerhalb der unterschiedlichen Schulformen. Die angestrebten Entwicklungen der Bielefelder Kasernenflächen lösen zudem einen zusätzlichen Bedarf an Bildungseinrichtungen aus, der perspektivisch mitzudenken ist. Infolge der demografischen Entwicklung der Stadt Bielefeld und den dynamischen Bevölkerungsentwicklungen ergibt sich entsprechend den Erhebungen der Stadt Bielefeld ein grundsätzlicher Anstieg der Schülerzahlen. So wurde im Rahmen der ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung allein für den Grundschulbereich bis 2025/26 ein Anstieg von über 1.800 SchülerInnen prognostiziert. Auch innerhalb der Auslastung der Sekundarstufe 1 sind Defizite in der langfristigen Bedarfsdeckung erkennbar. Nach Schätzungen erhöhen sich bis 2028 die Schülerzahlen der Gymnasien um 1.762 und die Schülerzahlen der Realschulen um 553 SchülerInnen. Aufgrund des innerstädtisches Flächenpotenzial sollte die Catterick Kaserne dabei perspektivisch als Standort für die Ansiedlung eines schulischen Nutzungsclusters in Betracht gezogen werden.

Auch innerhalb der Nutzung von Betreuungs- und Pflegeangeboten, sowohl in der Kinderbetreuung als auch in ambulanten Pflegediensten, Kurzzeitpflegeangeboten und Tagespflegeeinrichtungen lassen sich entsprechend steigende Nachfragen erkennen. Insbesondere die stetig wachsende Zahl an Kindern unter sechs Jahren (+ 5,2 % | 2015 - 2018) und die Zunahme der Nachfrage nach Kita-Plätzen für unter Dreijährige erfordern zusätzliche Betreuungseinrichtungen. Hinsichtlich der Pflegebedarfe lässt sich ein Anstieg im Betrachtungszeitraum bis 2021 von 60 % verzeichnen, wobei die derzeitigen Pflegeangebote im Bereich der Kinder- und Altenpflege bereits deutlich unter der Bedarfsdeckung liegen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden Anstieg des Anteils an älteren und hochbetagten Menschen, ist die künftige Schaffung zusätzlicher Betreuungsangebote im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung dementsprechend von wesentlicher Bedeutung.

Parallel zur bevölkerungs- und siedlungsstrukturellen Entwicklung der Stadt Bielefeld geht mit der baulichen Entwicklung auch der Umgang und die Berücksichtigung wertvoller Natur- und Freiräume einher. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Arbeitsstätten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Bildungs- und Pflegeinfrastruktur muss im Sinne einer doppelten Innenentwicklung erfolgen und die Belange und Funktionen wichtiger Grün- und Freiräume berücksichtigen. Die Catterick Kaserne befindet sich in einem Siedlungsraum mit hohem Grünanteil und umgebenden Grün- und Freiräumen mit prioritärem Schutzfaktor, die zur Aufrechterhaltung von wichtigen klimatischen Funktionen im zukünftigen Planungsprozess Berücksichtigung finden müssen.

Mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und der damit einhergehenden Siedlungsentwicklung steht die Stadt Bielefeld auch im Bereich „Mobilität“ zukünftig vor Herausforderungen, die sich insbesondere in zunehmenden Verkehrsströmen äußern. Vor diesem Hintergrund wurde bis Anfang 2020 die Bielefelder Mobilitätsstrategie als Leitlinie zur Entwicklung der Mobilität bis ins Jahr 2030 erarbeitet. Anhand von sechs übergeordneten Leitzielen wird die Grundlage zur Entwicklung von Verkehr und Mobilität in der Stadt Bielefeld gelegt. Als Ziele liegen hier beispielsweise die Stärkung des Umweltverbunds in einem vernetzten Verkehrssystem, die gleichberechtigte Teilhabe aller Verkehrsteilnehmer in lebenswert und sicher gestalteten Stadt- und Straßenräumen oder die Reduktion negativer Wirkungen durch den Verkehr. Im Hinblick auf eine perspektivische Entwicklung der Catterick Kaserne sind die Grundsätze der Mobilitätsstrategie als Basis für eine verträgliche und langfristig nachhaltige Ausgestaltung des Themas „Mobilität“ zu berücksichtigen.

ENTWURF

TEIL B

BESTANDSAUFNAHME

ENTWURF

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3 BESTANDSANALYSE DES KONVERSIONSUMFELDS

3.1 LAGE DER KONVERSIONSFLÄCHE IM STÄDTISCHEN GEFÜGE

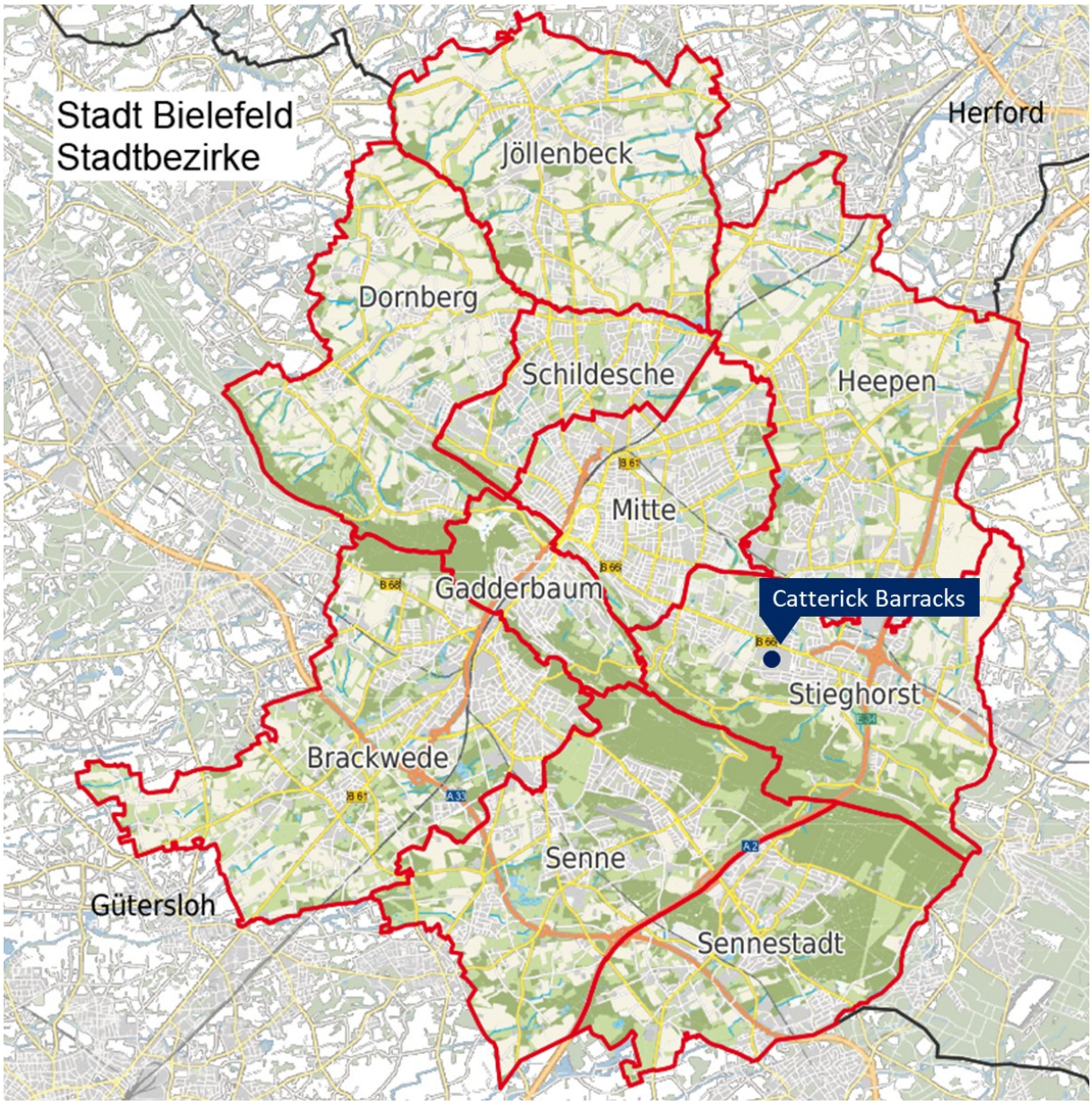


Abbildung 25: Lage der Konversionsfläche im übergeordneten Kontext (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bielefeld)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

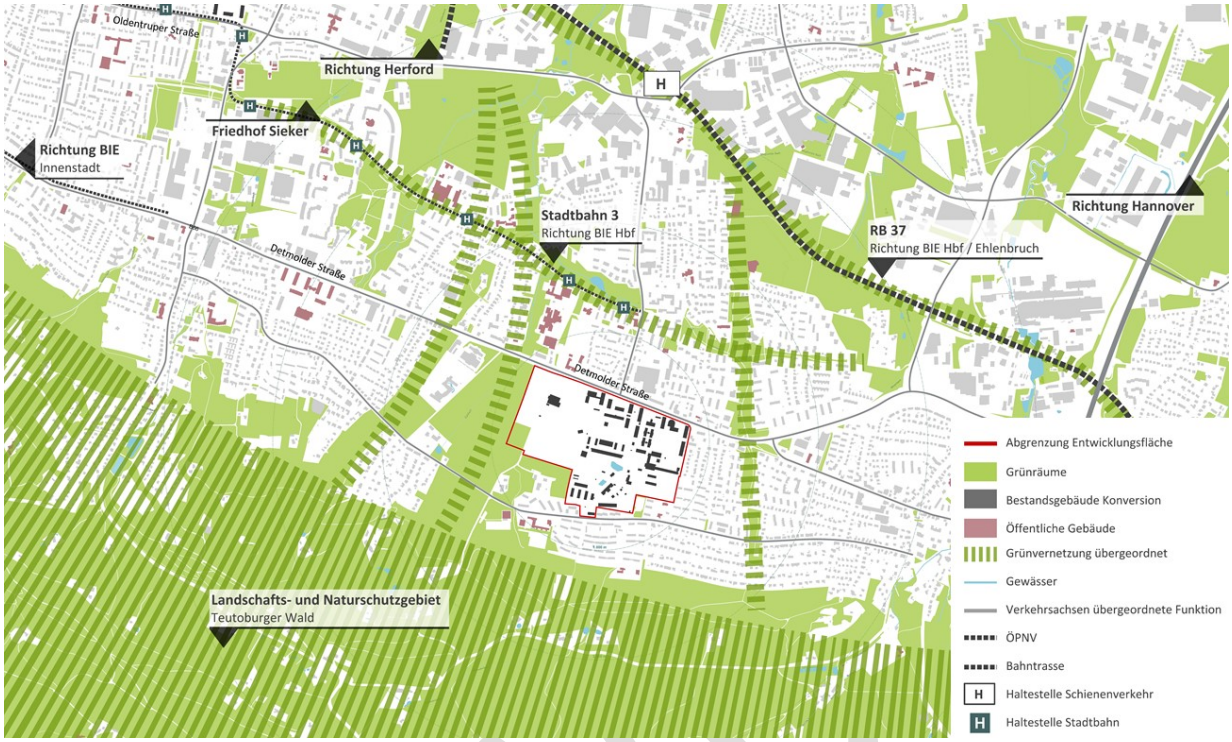


Abbildung 26: Lage Catterick Barracks im städtischen Gefüge (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Catterick Kaserne befindet sich im Stadtteil Stieghorst der Stadt Bielefeld. Das Untersuchungsgebiet ist über die Bundesstraße 66 Detmolder Straße angebunden, welche eine bedeutende Ost-West Verbindungsachse der Stadt Bielefeld darstellt und die Catterick Kaserne an die Autobahn 2 anbindet. Großstädte wie Münster, Paderborn und Osnabrück sind entsprechend schnell erreichbar. Das Bielefelder Stadtzentrum mit übergeordneter Versorgungsfunktion befindet sich ca. 6,0 km nordwestlich des Untersuchungsbereichs, der Hauptbahnhof Bielefeld ist ebenso in nordwestlicher Richtung in ca. 6,5 km zu erreichen.

Gesamtstädtisch betrachtet befindet sich das Gebiet in einem von lockeren Baustrukturen geprägten, heterogenen Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung. Der stadträumliche Kontext ist insbesondere durch großräumige Grünzüge mit innerstädtischer Grünvernetzung geprägt. Südlich des Untersuchungsgebiets beginnt das Naherholungsgebiet Teutoburger Wald.

Ein unmittelbarer Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die zentrale Lage im städtischen Gefüge stellen eine gute Anbindung der Konversionsfläche sicher. Das ausgeprägte ÖPNV-System verbindet die Kaserne zusätzlich mit allen Stadtbezirken. Regelmäßige Verbindungen über Bus, Bahn und Straßenbahn bieten zudem einen Anschluss an die umliegenden Gemeinden Bielefelds und das übergeordnete Fernverkehrsnetz.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.2 BAUTYPOLOGIEN UND STÄDTEBAULICHE KÖRNUNG

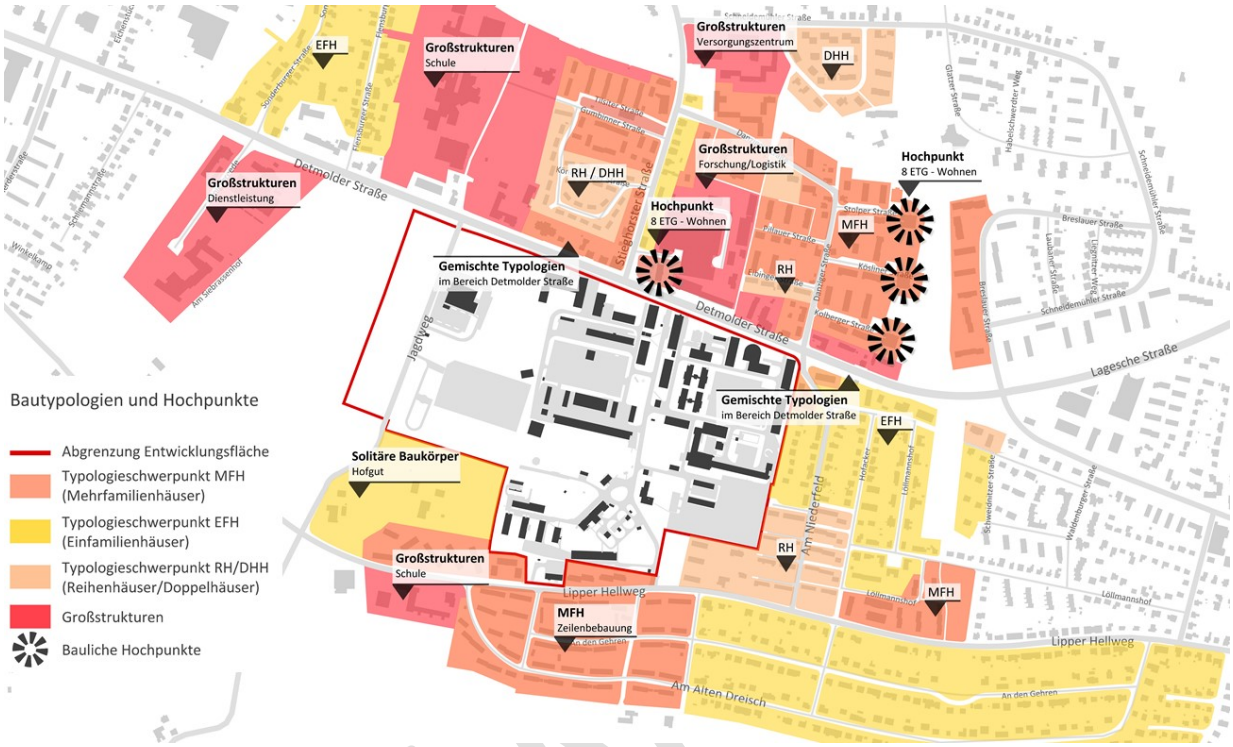


Abbildung 27:Bautypologien und städtebauliche Körnung (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Untersuchungsraum befinden sich überwiegend Siedlungsstrukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher baulicher Dichte und Körnung. Die umgebenden Bautypologien der Catterick-Barracks weisen eine Vielfalt an unterschiedlichen Baustilen, baulicher Dichte und Bevölkerungsdichte auf. Dominierende Bautypologie in der Umgebung ist jedoch das 2-3 geschossige Wohngebäude. Hierzu lässt sich die umgebende Bebauung in zwei wesentliche Bereiche gliedern.

Während das östlich angrenzende Wohngebiet durch klassische Wohngebietsstrukturen mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Reihenhausbebauung geprägt ist, befinden sich südlich an die Konversionsfläche angrenzend eine Wohnsiedlung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbebauung. Nördlich der Detmolder Straße ist eine durchmischte Struktur mit sowohl kleinteiliger als auch grober städtebaulicher Körnung vorzufinden. Punktuell gebündelte Großstrukturen wie schulische Einrichtungen oder gewerbliche Nutzungen brechen die bestehenden Wohntypologien aus vorwiegend Reihen- und Mehrfamilienhäusern auf.

Der Bereich westlich der Catterick-Barracks, zwischen Detmolder Straße und Lipper Hellweg ist ein von Bebauung freigehaltener Grünzug, der in den Teutoburger Wald mündet. Südwestlich des Konversionsareals ist dementsprechend eine aufgelockerte Bebauung vorzufinden mit zwei solitär stehenden Hofgütern.

Besonderheiten bei den vorliegenden Bautypologien liegen in Form von markanten Hochpunkten vor. Auf der gegenüberliegenden Seite des Zufahrtsbereichs der Konversionsfläche, Kreuzung Stieghorster

Straße / Detmolder Straße, befindet sich ein Wohngebäude mit acht Etagen. Weitere Hochpunkte in Form von Wohngebäuden mit acht Etagen sind entlang des östlich verlaufenden Grünzugs zu lokalisieren.

3.3 NUTZUNGEN UND NUTZUNGSCLUSTER

Abbildung 28: Nutzungen und Nutzungscluster (Quelle: Eigene Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet besteht zu einem überwiegenden Teil aus Wohnnutzung mit punktuell gemischten Nutzungen. Hinzu kommen Nutzungscluster, an denen Nutzungsaufkommen bestimmter Typologien räumlich gebündelt vorzufinden sind. Generell verfügt das Umfeld der Konversionsfläche über unterschiedliche Nutzungsstrukturen und bietet damit ein differenziertes Nutzungsangebot, besonders entlang der Haupterschließungsachsen Detmolder Straße und Stieghorster Straße.

Im Umfeld der Catterick Barracks befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche für Einzelhandel und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Zum einen das Nahversorgungs- und Gesundheitszentrum „Stieghorst Zentrum“, nördlich des Areals, zum anderen ein Nutzungscluster in Hillegossen, östlich des Areals. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind vereinzelt im Umfeld der Konversionsfläche zu finden. Der zentrale Versorgungsbereich in Stieghorst besteht aus sieben Einzelhandelsbetrieben mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter. Der zentrale Versorgungsbereich Hillegossen besteht aus 18 Einzelhandelsbetrieben, ebenso mit Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscountern. Damit sind zwei Nebenzentren mit Ausstrahlungskraft im Bereich der Grundversorgung im Umfeld der Konversionsfläche gegeben.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Neben Dienstleistungs- und Einzelhandelsstrukturen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs befinden sich im Umfeld Gewerbe- und Dienstleistungscluster, teilweise mit produzierendem Gewerbe wie beispielsweise der Abfüllanlage im Masurenweg oder Nutzungen des Automobilsektors wie Werkstätten, Automobilvertrieb und Tankstellen entlang der Detmolder Straße. Weitere Dienstleistungs-, Büro- und Gewerbenutzungen sind punktuell entlang der Detmolder Straße angeordnet.

Ein weiterer Nutzungsbaustein im Umfeld der Catterick-Barracks stellt die soziale Infrastruktur dar. Schul- und Bildungseinrichtungen sowie Sport- und Bewegungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Neben den vier städtischen Grundschulen ist in Stieghorst mit der „Friedrich-Wilhelm-Murnau-Gesamtschule“ eine weiterführende städtische Schule vorhanden. Dieses Angebot wird durch die privaten Georg-Müller-Schulen (Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule) ergänzt. Städtebaulich lassen sich die konfessionellen Standorte der Schulen in Cluster zusammenfassen. Neben Hillegossen und dem Standort der Georg-Müller-Schulen in Sieker ist der Standort der „Friedrich-Wilhelm-Murnau-Gesamtschule“ und der Stieghorst-Schule von bedeutendster Relevanz. Darüber hinaus sind in der Nachbarschaft soziale Einrichtungen wie Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen und Einrichtungen für kirchliche und kulturelle Zwecke zu finden.

Abbildung 29: Impressionen Untersuchungsbereich (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 30: Zentrum Stieghorst / Nutzungen entlang Detmolder Straße

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.4 GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR

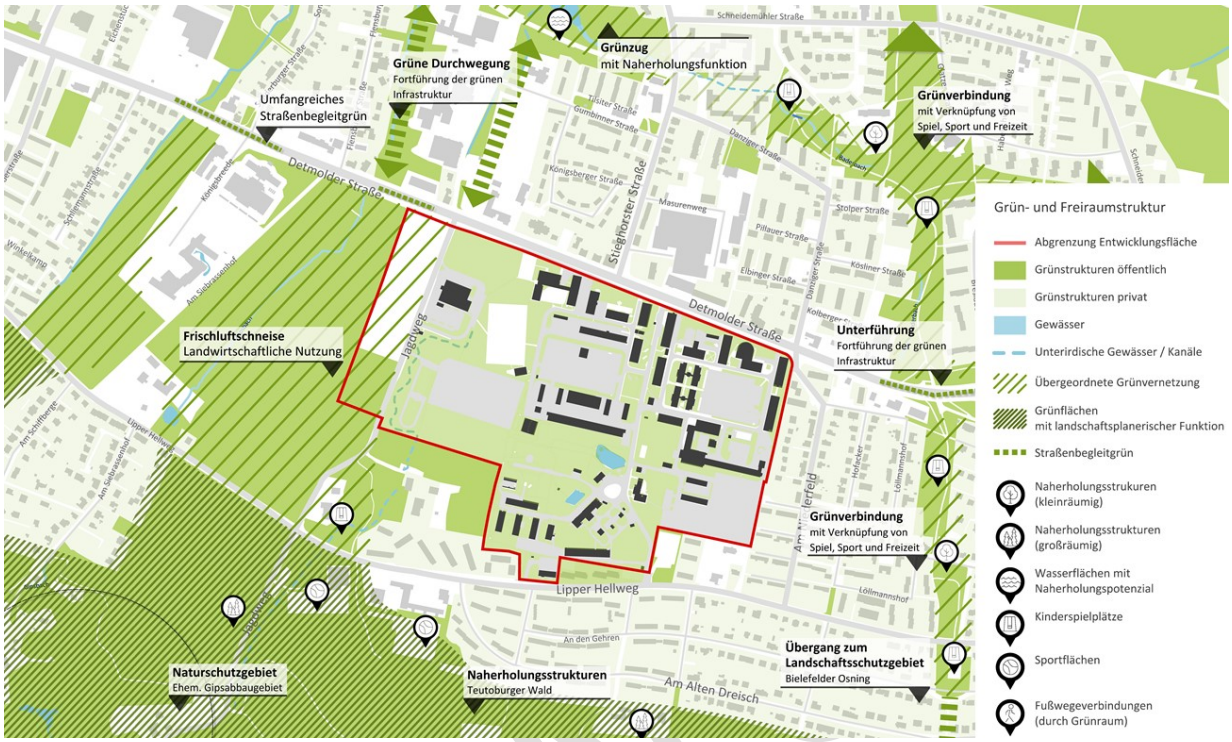


Abbildung 31: Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

Herauszustellen ist die ausgeprägte Versorgung an grüner Infrastruktur mit Naherholungsfunktion im Untersuchungsgebiet. Das Areal ist umgeben von qualitativen Grün- und Freiraumstrukturen unterschiedlicher Dimension und Funktion, die im umliegenden Stadtgebiet Bielefelds großräumlich vernetzt sind. Als besonderes qualitatives Merkmal der grünen Infrastruktur ist dabei die unmittelbare Nähe zum Naturraum Teutoburger Wald zu nennen mit zahlreichen Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Catterick Barracks grenzen im Westen direkt an eine Frischluftschneise mit großräumlicher Klimafunktion, die zudem den direkten Zugang zum Teutoburger Wald und dem Naturschutzgebiet um die ehemaligen Gipsabbauflächen bietet.

Östlich und Westlich der Konversionsfläche werden die großflächigen Naturräume des Teutoburger Walds über zwei Grünverbindungen ins Stadtgebiet vernetzt. Der östlich verlaufende Grünzug stellt dabei ein großräumliches grünes Band mit Fuß- und Radwegeverbindungen sowie integrierten Spiel- und Bewegungsflächen dar. Mittels Unterführungen wird die Barriere im Bereich der Detmolder Straße überwunden und der Grünzug nach Norden in das Stadtgebiet weitergeführt. Im Westen stellt der Jagdweg eine bedeutende Wegeverbindung zwischen dem Teutoburger Wald und dem Grünflächensystem nördlich der Detmolder Straße dar.

Im Bereich des westlich verlaufenden Grünraums sind zwei Fließgewässer zu finden; der Gipsbach, der im Bereich der Frischluftschneise verläuft, sowie ein unbenanntes Fließgewässer, das teilweise auf der Konversionsfläche verläuft. Beide Fließgewässer verlaufen streckenweise unterirdisch und sind nur teil-

weise in den freiraumplanerischen Kontext integriert. Im Umfeld der Catterick Barracks ist ein ausgeprägtes Angebot an Spiel- und Freizeiteinrichtungen vorzufinden, das den Untersuchungsraum aktuell ausreichend mit Angebot versorgt.

Abbildung 32: Impressionen Grünzüge nördlich und östlich (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 33: Zentrum Stieghorst / Wanderweg Jagdweg (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 34: Frischluftschneise westlich / Detmarshof (Quelle: Eigene Aufnahmen)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.5 UMWELT UND LÄRM

3.5.1 LÄRMEMISSIONEN

Das Untersuchungsgebiet der Catterick Barracks grenzt unmittelbar an die Detmolder Straße, die mit über 30.000 Fahrzeugen innerhalb 24 Stunden (Stand 2016) zu den verkehrlich an den stärksten belastetsten Straßen im Bielefelder Stadtgebiet zählt. Damit ist sie auch die Hauptlärmquelle für den Konversionsflächenstandort. (vgl. Stadt Bielefeld – Green City Masterplan)

Aus den nachfolgenden Lärmkarten (Abbildung 24, 25) lässt sich ablesen, dass insbesondere der nördliche Bereich der Catterick Kaserne mit 64 - 70 dB(A) tagsüber sowie mit 50 - 60 dB(A) nachts vom Straßenverkehrslärm belastet ist. Konkret ist straßennah eine Belastung von > 70 dB(A) LDEN (ganztags) und > 60 dB(A) LNight (22 bis 6 h) zu identifizieren. Rückwärtig ist eine Belastung von > 55 bis 60 dB(A) LDEN (ganztags) und > 50 bis 55 dB(A) LNight (22 - 6 Uhr) festzustellen. Ebenfalls Einfluss haben der südlich angrenzende Lipper Hellweg sowie der östlich angrenzende Jagdweg, deren ausgehender Verkehrslärm am Tag mit 55 - 60 dB(A) und in der Nacht < 50 dB(A) LNight (22 - 6 Uhr) ebenfalls den Randbereich des Kasernengeländes belastet. Außerdem ist am Lipper Hellweg von einer Lärmbelastung > 65 dB(A) LDEN (ganztägig) und > 55 dB(A) LNight (22 - 6 Uhr) auszugehen. Der Lärm von der nahegelegenen Autobahn im Osten betrifft das Untersuchungsgebiet nicht mehr. Die entfernten Bahngleise verursachen ebenfalls keine Lärmbelästigung. Damit werden die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags und nachts für Wohngebiete gemäß DIN 18005 straßennah und im gesamten nördlichen Teil des Gebiets deutlich überschritten. Entsprechend der Einschätzung durch die Stadt Bielefeld ist die Lärmbelastung für Wohnen innerhalb eines Abstandsbereichs von 70 Metern zur Mitte des nächstgelegenen Fahrbahnstreifens der Detmolder Straße nicht zumutbar.

Laut den Daten des Amts für Verkehr passieren 34.070 Fahrzeuge die Catterick Barracks auf der Detmolder Straße im Analysejahr 2018. Davon sind 18,72 % (Absolut 6.380) leichte und schwere LKW. Für das Prognosejahr 2030 wird ein leichter Anstieg auf 34.370 Fahrzeuge prognostiziert. Vor allem der Anteil der LKW wird hier zunehmen – auf 20,5 % (Absolut 7.030). Die verkehrliche Belastung wird sich zudem im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung weiter verstärken.

Die Detmolder Straße ist zudem die Hauptquelle für Luftschadstoffbelastung im Umfeld der Konversionsfläche. Eine Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV ist jedoch nicht gegeben.

Außerdem ist im Rahmen einer möglichen Nachnutzung der Sportanlagen auf den Catterick Barracks auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung gemäß der 18. BImSchV hinzuweisen. Möglicherweise einschlägig im Kontext der 18. BImSchV sind ebenfalls die nördlich angrenzenden Sportanlagen der Stieghorstschule sowie der Friedrich Wilhelm Murnau-Gesamtschule. Hierzu sind in beiden Fällen weitere Untersuchungen durchzuführen.

ENTWURF

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

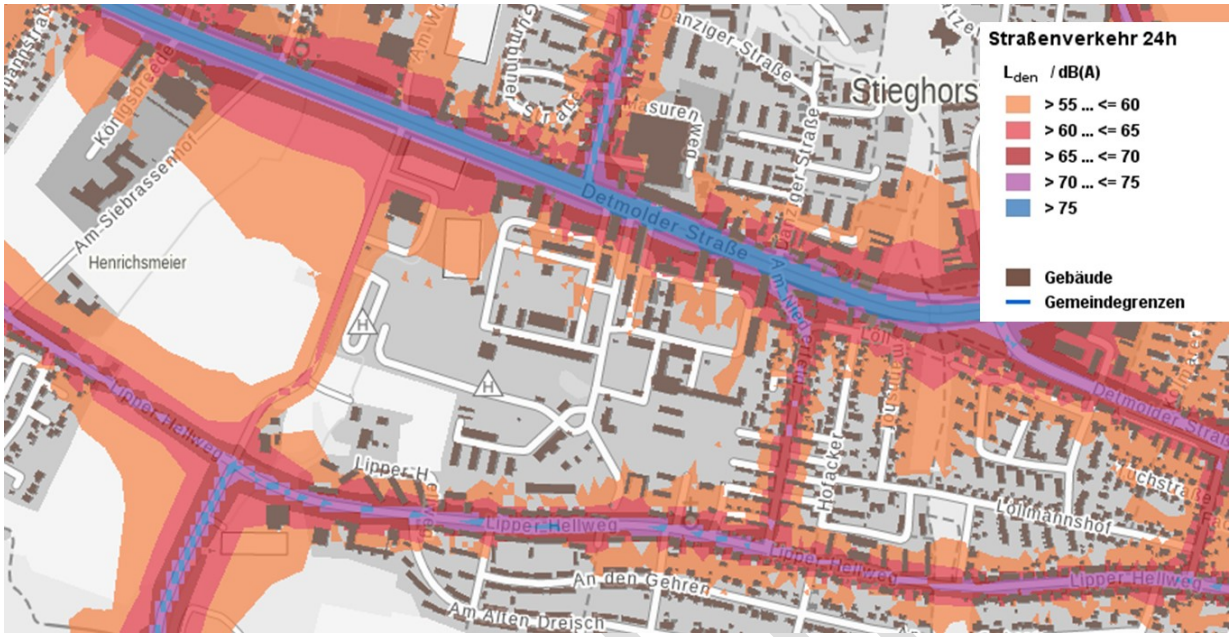


Abbildung 35: Lärmemissionen 24h im Konversionsumfeld (Quelle: LANUV NRW, Straßen.NRW, Geobasis.NRW, BKG, Planet Observer)

Abbildung 36: Lärmemissionen 24h im Konversionsumfeld (Quelle: LANUV NRW, Straßen.NRW, Geobasis.NRW, BKG, Planet Observer)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.5.2 STADTKLIMA

Der Untersuchungsbereich der Catterick Barracks grenzt im Westen an die einzige großflächige Freiraumverbindung zwischen dem Teutoburger Wald und dem Ravensberger Hügelland. Hier befinden sich die ehemaligen Sportflächen der Kasernen sowie das offengelegte Gewässer „Gipsbach“.

Darüber hinaus befindet sich die ehemalige Kaserne fast in Gänze innerhalb eines Kaltlufteinwirkbereichs in Verbindung zum Teutoburger Wald. Die Kaltluftschneise unterstützt über den Untersuchungsbereich hinaus die Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss nachweislich bis in die Wohnbebauung nördlich der Detmolder Straße und begünstigen das Bioklima. Die damit verbundenen nächtlichen Kaltluftkühleffekte sind für mögliche künftige Wohnnutzungen im Gebiet selbst vorteilhaft.

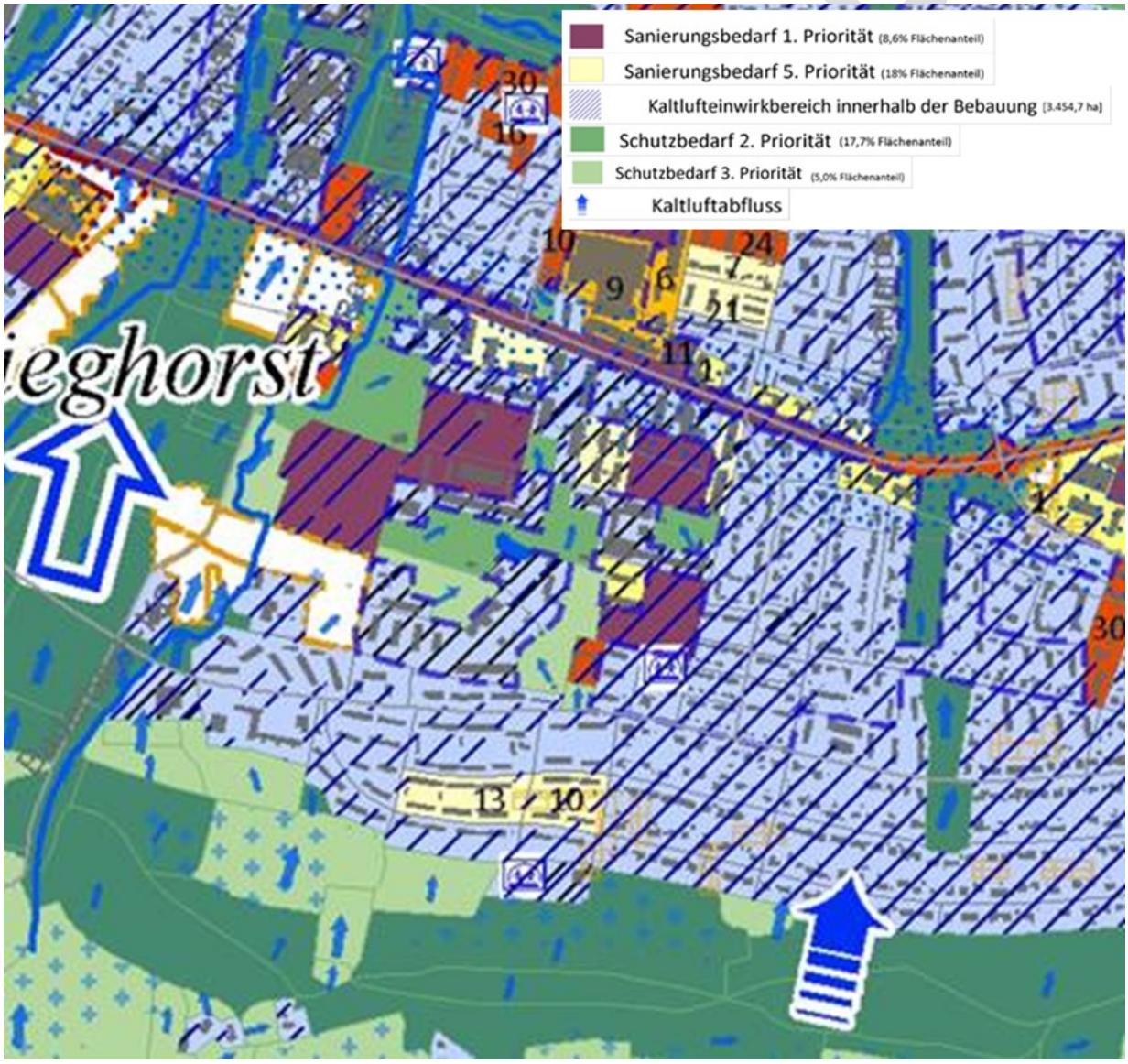


Abbildung 37: Bioklimatische Situation im Untersuchungsbereich (Quelle: Stadt Bielefeld)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.6 MOBILITÄT UND VERKEHR

3.6.1 INDIVIDUALVERKEHR

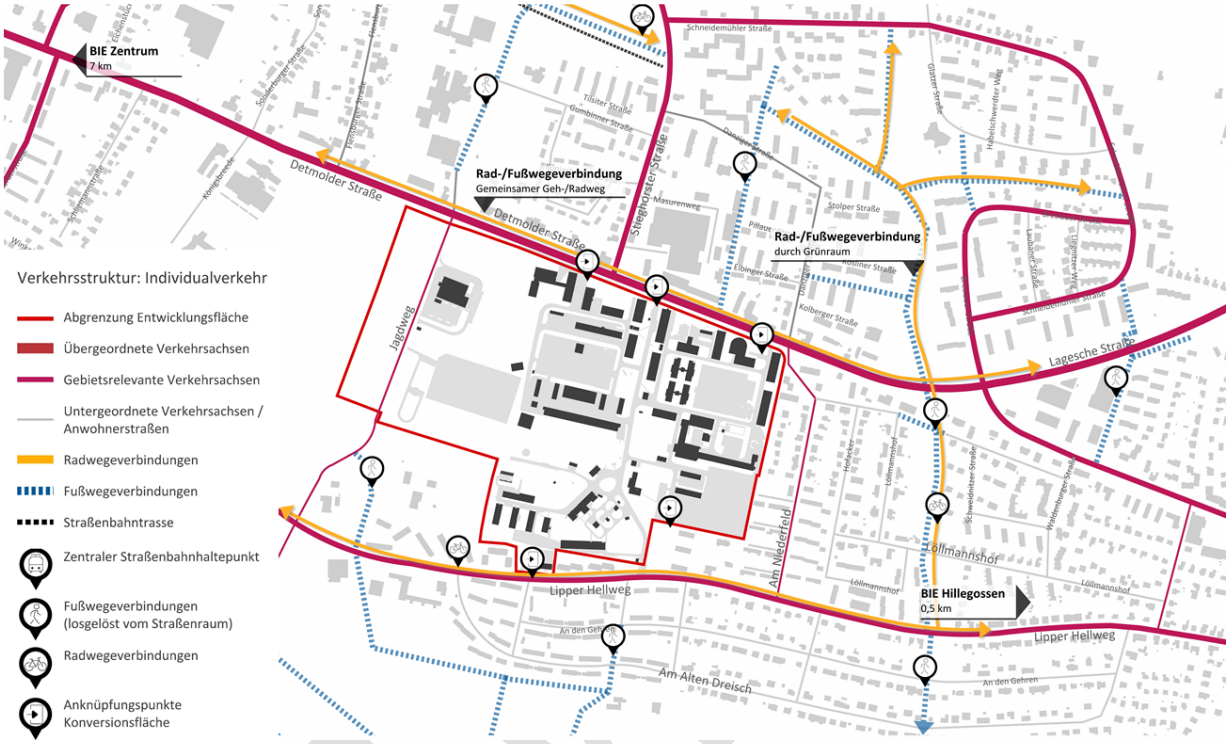


Abbildung 38: Individualverkehr (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Haupterschließung der Catterick-Barracks erfolgt über die nördlich der Fläche verlaufende Bundesstraße 66, der Detmolder Straße. Das Areal verfügt im Bereich dieser Verkehrsachse über eine Hauptzufahrt und weitere zusätzliche Zufahrtsbereiche. Eine weitere Erschließungsachse stellt der Lipper Hellweg dar, der südlich der Konversionsfläche verläuft und weitere Zufahrtsmöglichkeiten zum Konversionsgelände bietet. Über das Wohngebiet östlich der Flächen besteht kein direkter Zugang und auch über den Jagdweg im Westen ist das Areal nur bedingt zu erreichen.

Mit dem Anschluss an die Detmolder Straße verfügt das Areal über eine gute Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz. Darunter besonders der Anschluss an die Bundesautobahn 2 (Oberhausen-Dortmund-Hannover-Berlin) und eine gute Erreichbarkeit des Bielefelder Stadtzentrums in ca. 6 km Entfernung. Die Bundesstraße Detmolder Straße bringt jedoch nicht nur eine gute verkehrliche Anbindung mit sich, sondern mit über 30.000 Fahrzeugen innerhalb 24 Stunden (Stand 2016) auch eine erhebliche Verkehrsbelastung. Nicht nur durch das hohe Verkehrsaufkommen und die mehrspurigen Fahrbahnen entsteht diese Trennung, auch durch die geringe Anzahl an Querungsmöglichkeiten und den vorhandenen baulichen Trennungselementen zwischen den beiden Fahrtrichtungen wird diese räumliche Trennung begünstigt.

Das Konversionsareal ist gut eingebunden in ein übergeordnetes Radwegenetz. Entlang des Lipper Hellwegs wird der Radverkehr teilweise auf Radfahrstreifen auf der Fahrbahn geführt. Für den Radverkehr auf der Detmolder Straße erfolgt die Führung teilweise auf einem gemeinsamen Geh-Radweg, bei entsprechender Breite ist ein Radweg abgetrennt. Auch im Bereich der Grünverbindung östlich der Konversionsfläche befindet sich eine Radwegeverbindung, abgesetzt vom Straßenraum. Darüber hinaus wird gesamtstädtisch die Radwegeverbindung zwischen der Bielefelder Innenstadt und Stieghorst umfangreich ausgebaut, so dass diese Anknüpfung auch für das neue Quartier in den Fokus geraten sollte.

Die fußläufigen Verbindungen orientieren sich am Verlauf der Grünzüge östlich, südlich und westlich der Konversionsfläche. Die vorliegenden Fußwege sind im direkten Umfeld der Konversionsfläche jedoch unterbrochen. Besonders im Bereich der Grün- und Freiräume sind weitläufig vernetzte Fußwege vorzufinden. Durch die Unterbrechung der Wegeverbindung wird die Trennwirkung der Konversionsfläche deutlich. Dies eröffnet ein Erfordernis, eine fußläufige und mit dem Rad zu nutzende Verbindung zum nördlich gelegenen Stadtteil Stieghorst herzustellen, auch um eine mühelose Aufwertung des Stadtteilzentrums Stieghorst mit in die Planung einzubinden.

3.6.2 RUHENDER VERKEHR

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen bislang die Wohnstraßen der angrenzenden Wohngebiete sowie ausgewiesene Parkplätze im Bereich der Detmolder Straße und der Stieghorster Straße zur Verfügung. Parkanlagen oder öffentliche Parkflächen sind im Untersuchungsgebiet lediglich im Bereich des Zentrum Stieghorst zu finden.

ENTWURF

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.6.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

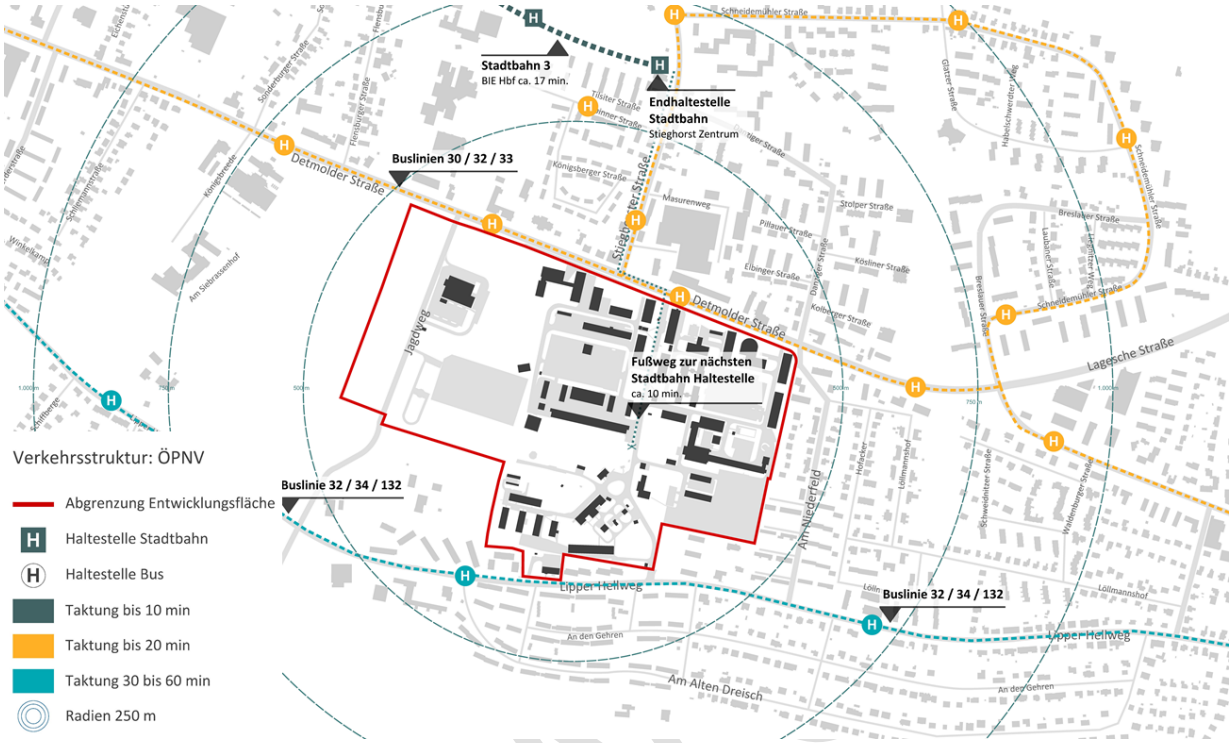


Abbildung 39: Öffentlicher Personennahverkehr (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Catterick-Barracks sind durch unterschiedliche Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs in das übergeordnete städtische Gefüge eingebunden. In einem Radius von 500 m - 750 m sind die Haltestellen der einzelnen Bus- und Straßenbahnlinien fußläufig erreichbar. Das Areal ist dabei überwiegend über den straßengebundenen Öffentlichen Nahverkehr mit den Buslinien 30, 32, 33 und 34 an die Bielefelder Stadtteile Sieker und Oldentrup angebunden. Direkte Bushaltestellen im Bereich der Detmolder Straße und dem Lipper Hellweg ermöglichen dabei eine direkte Anbindung mit kurzen Wegen.

Über einen Fußweg von ca. 5 bis 10 Minuten ist die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 von der Konversionsfläche aus zu erreichen. Damit ist eine direkte Verbindung von ca. 17 Minuten zum Bielefelder Hauptbahnhof und dem Fernverkehr gegeben. Mit einer Taktung von maximal 10 Minuten stellt die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr eine qualitative Verbindung dar. Die Anbindung durch den straßengebundenen Nahverkehr bietet derzeit zu Hauptverkehrszeiten auf den Linien 30 und 33 eine Taktung zwischen 10 und 20 Minuten, die Haltestellen der weiteren Buslinien werden jedoch lediglich ein- bis zweimal pro Stunde angefahren. Darüber hinaus wird gegenwärtig eine Machbarkeitsstudie zur Stadtbahnverlängerung der Stadtbahnlinie 3 vollzogen.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Abbildung 40: Fahrradwege Detmolder Straße / Stieghorster Straße (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 41: Verkehrsraum Detmolder Straße (Quelle: Eigene Aufnahmen)

ENTWURF

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

3.7 ENTWICKLUNGSIMPULSE IM UMFELD

Abbildung 42: Entwicklungsimpulse im Umfeld der Catterick Barracks (Quelle: Eigene Darstellung)

Parallel zu der Entwicklung der Konversionsfläche liegen im direkten Umfeld weitere Entwicklungspotenziale vor, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung freigesetzt werden können. Zum einen bedingt durch städtebauliche Umstrukturierungsprozesse, zum anderen einhergehend mit dem Abzug britischer Streitkräfte von den Kasernen Rochdale und Catterick Barracks.

Neben den beiden Konversionsflächen werden insgesamt sieben Wohnstandorte frei, die bislang durch die britischen Streitkräfte genutzt wurden. Mit 486 Wohneinheiten in den Stadtbezirken Mitte, Stieghorst, Heepen und Brackwede wurden auf rund 20 ha verschiedenste Wohngebäude nahezu zeitgleich leergezogen. Östlich angrenzend an den Standort Catterick Barracks befindet sich der Wohnstandort „Niederfeld“ mit einer Fläche von rund 1,3 ha und 52 WE sowie nördlich der Kaserne der Wohnstandort „Königsberger Straße“ mit ca. 2,4 ha und 54 WE. Der Wohnstandort wurde veräußert und durch die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW) entwickelt.

Weitere Entwicklungspotenziale ergeben sich im direkten Umfeld der Catterick Kaserne. Nördlich der Detmolder Straße die ehemalige Abfüllanlage am Masurenhof sowie südwestlich der Kaserne das Hofgut „Detmarshof“, die im weiteren Planungsprozess Potenziale für eine gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung darstellen.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4 BESTANDSANALYSE DER KONVERSIONSFLÄCHE

4.1 HISTORIE UND CHARAKTERISTIK DER KONVERSIONSFLÄCHE

Die Catterick Barracks gehört zusammen mit den Rochdale Barracks zu den letzten britischen Armee-Standorten in Bielefeld. Seit 2013 war der Kasernenstandort das Hauptquartier der britischen Streitkräfte. Hervorgegangen ist der Standort aus den beiden deutschen Kasernen „Lauter-Kaserne“ und „Wangenheim-Kaserne“, die gegen 1965 zusammengeschlossen wurden. Nach dem Ende des zweiten Weltkriegs wurden die militärischen Standorte durch die britischen Streitkräfte belegt.

Abbildung 43: Abgrenzung der Catterick Barracks (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild © ESRI)

Städtebaulich prägend am Kasernenstandort sind die in den 1930er Jahren entstandenen ehemaligen Mannschaftsunterkünfte, die sich insbesondere im nordöstlichen Teilbereich der Fläche wiederfinden und zusammen mit dem ehemaligen Exerzierplatz ein großzügiges städtebauliches Ensemble bilden. Neben den charakteristischen Bestandsgebäuden sind auch der ausgeprägte Grünbestand und die historische Hofstelle identitätsstiftende Bestandteile.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4.2 GEBÄUDETYPOLOGIEN UND GEBÄUDENUTZUNGEN

Bis zuletzt wurde auf der Catterick Kaserne hauptsächlich die Instandsetzung von Militärfahrzeugen der britischen Streitkräfte koordiniert. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der Bestandstypologien auf Lager- und Fahrzeughallen sowie Gebäude für Büro und Verwaltung. Die nachfolgende Grafik zeigt die Zuordnung der einzelnen Gebäude zu den jeweiligen Typologien.

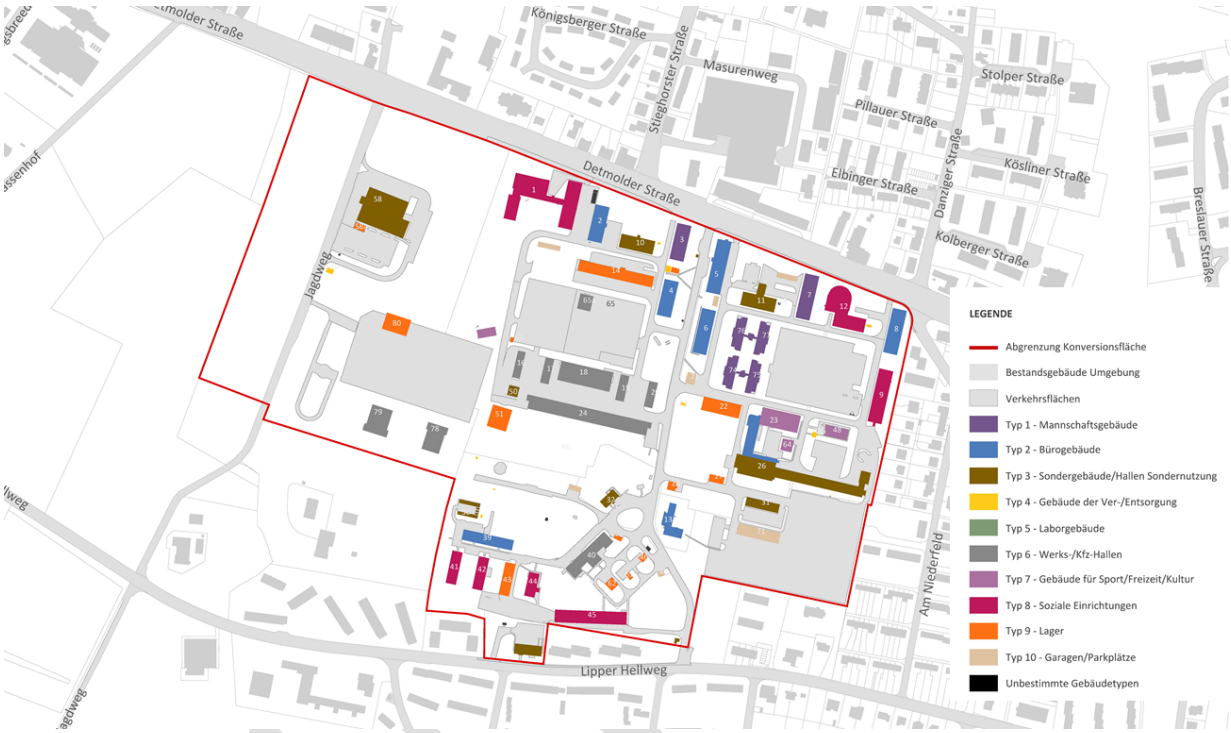


Abbildung 44: Gebäudetypologien (Quelle: Eigene Darstellung)

Gebäudetypologie	Zugeordnete Gebäudenr.	Beispielhafte Nutzungen
Mannschaftsunterkunft	3, 7, 74-77	Wohnnutzung
Büro	2, 4, 5, 6, 8, 13, 26, 39	Verwaltung, Militärpolizei
Sondergebäude	10, 11, 26, 31, 32, 38, 50, 52, 58	Lakehouse, NAAFI-Shop, Offiziersmesse, Tankstelle
Ver- und Entsorgung	15, 68	Trafohaus, Müllboxen
Lager	14, 22, 27, 28, 33, 43, 46, 51, 58a, 61-63, 80	Lagerhalle
Werks-/Kfz-Hallen	16-20, 24, 40, 65a, 65, 78, 79	Werkstatt, Waschhalle, Wartungshalle
Sport, Freizeit, Kultur	23, 34, 48, 64	Sporthalle, Squashhalle
Soziale Infrastruktur	1, 9, 12, 41, 42, 44, 45	Schule, KiTa, Krankenstation, Kindergarten, Kirche, Mensa
Garagen	21, 25, 30, 35, 47, 55, 71	Garage

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Der Gebäudebestand der Catterick Kaserne besteht im nördlichen Teilbereich der Fläche überwiegend aus charakteristischen zwei- bis dreigeschossigen Büro-, Verwaltungs- und Unterkunftsgebäuden sowie Gebäuden der ehemaligen sozialen Infrastruktur, darunter ein Offizierskasino, eine Mensa, eine Sporthalle sowie eine Schule und ein Kindergarten. Im mittleren Teilbereich der Fläche befinden sich überwiegend Lager- und Logistikhallen sowie Werks- und Kfz-Hallen. Im südlichen Teilbereich der Fläche sind weitere Einrichtungen der ehemaligen sozialen Infrastruktur vorzufinden, darunter Einrichtungen zur Kinderbetreuung, eine Kirche sowie ein ehemaliges Theater. Darüber hinaus ist im südlichen Teil der Kaserne eine ortsbildprägende ehemalige Hofstelle mit charakteristischen Gebäuden vorzufinden. Der ehemalige Exerzierplatz im Nordosten der Kaserne wird heute als Parkplatz genutzt.

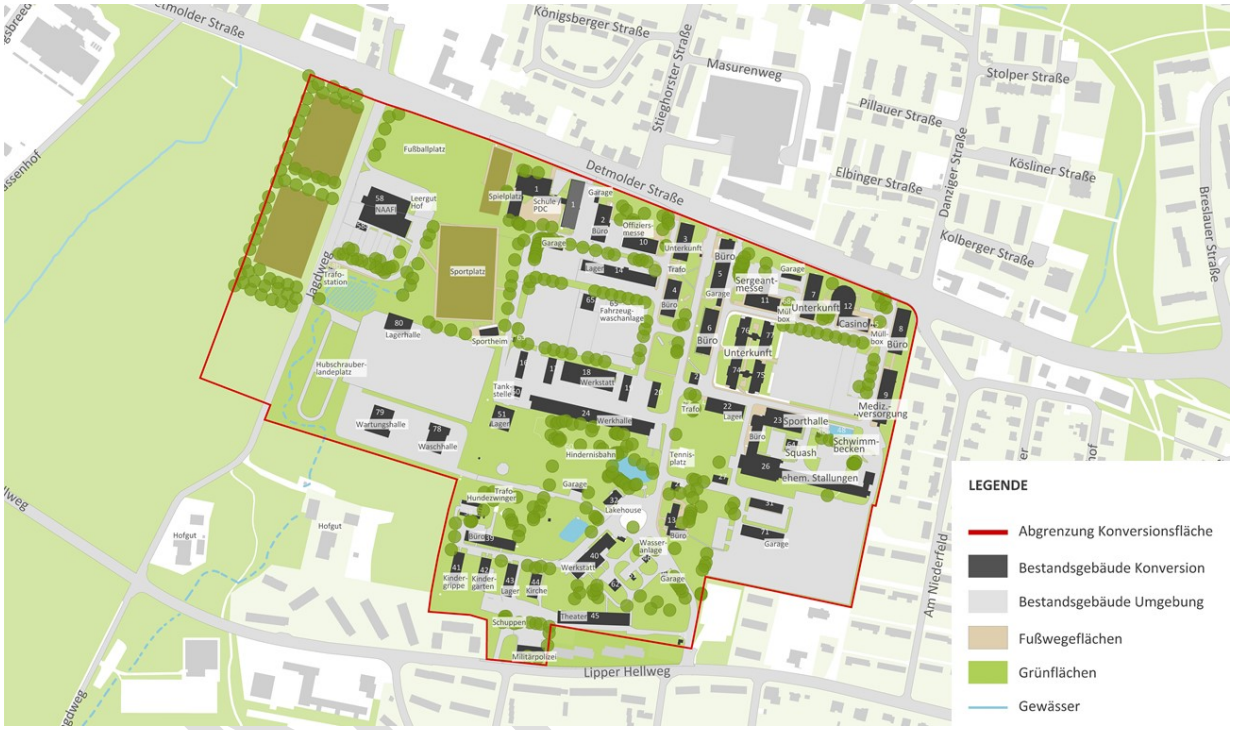


Abbildung 45: Nutzungen (Eigene Darstellung)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4.3 GEBÄUDEBAUJAHRE

Die ersten Gebäude der Catterick Kaserne lassen sich einem Entstehungszeitraum zwischen 1930 und 1940 zuordnen. Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Kasernengelände sukzessive aufgesiedelt. Die letzten Gebäude entstanden zwischen 2000 und 2009.

Abbildung 46: Gebäudebaujahre (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4.4 GEBÄUDEZUSTAND

Zur Einschätzung des Gebäudebestands der Catterick Kaserne wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine technische Gebäudebestandsaufnahme durchgeführt. Aus den in Kapitel 4.2 „Gebäudetypologien und Nutzungen“ beschriebenen Gebäudetypologien wurde mindestens ein Gebäude als Referenzgebäude exemplarisch untersucht.

Die Beurteilung der Objekte beschränkt sich dabei auf die vor Ort gewonnenen Eindrücke und Begehungen der Objekte im Betrachtungszeitraum und mit der aktuellen Nutzung als Grundlage. Die Bestandsaufnahme dient als Grundlage für die nachfolgende Einschätzung des Gebäudebestands sowie den weiteren Umgang mit dem Gebäudebestand im Hinblick auf die städtebaulichen Konzeptionen.

Für die Bewertung des Zustands der Bestandsgebäude wurden folgende Parameter herangezogen:

- **Allgemeine Objektdaten** (Nutzung, Baujahr, Anzahl der Geschosse und Grundfläche)
- **Gebäudeausstattung** (Technische und sanitäre Ausstattung, Ausstattungsstandards)
- **Energetische Bewertung** (Erfassung und Bewertung energetischer Merkmale)

Als Ergebnis wurde für jedes untersuchte Gebäude ein Objektsteckbrief angelegt, welcher nachfolgend exemplarisch abgebildet ist.

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 1-A

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Schule Altbaugebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	4.720 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2012
Umfang der letzten Sanierung	Neubau Klassenräume, Dacherneuerung

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Ja
– Stagnationsleitung vorhanden	vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein

Energetische Bewertung

0 KWh/(m²a) — Heizenergieverbrauch dieses Gebäudes — Heizenergieverbrauch Referenzobjekt — Stromverbrauch dieses Gebäudes — Stromverbrauch Referenzobjekt — 210 KWh/(m²a)

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Ja
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Ja
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Ja
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	105 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Teilweise
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Teilweise
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

Abbildung 47: Beispielhafter Objektsteckbrief Gebäudebestandsaufnahme

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Abbildung 48: Dachgeschosse Mannschaftsgebäude

Abbildung 49: Impression Gebäudeausstattung

Abbildung 50: Gebäudeausstattung Sporthalle / Lagerhalle

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Der Erhaltungszustand der Bestandsgebäude auf der Catterick Kaserne lässt sich entsprechend der Bestandsaufnahme und -bewertung in drei Kategorien untergliedern. Gebäude mit einem guten Erhaltungszustand, Gebäude mit mittlerem Erhaltungszustand und Gebäude mit geringem Erhaltungszustand. Für die Zuordnung der Gebäude wurden unter anderem Erhebungen zum Gebäudezustand und dem Gebäudealter ausgewertet.

Einen guten Erhaltungszustand weisen dabei insbesondere die Mannschafts- und Verwaltungsgebäude aus den 1930er bis 1940er Jahren sowie aus den frühen 2000er Jahren südlich der Detmolder Straße auf, was auf eine massive Bauweise zurückzuführen ist, die bis in die Keller- und Dachgeschosse reicht. Die Gebäude aus den frühen 2000er Jahren verfügen über eine gut erhaltene Ausstattung mit entsprechend zeitgemäßen Standards und Bauweisen. Alle weiteren Gebäude verfügen über keine herauszustellenden Gebäude- oder Ausstattungsmerkmale. Insbesondere die Lager, Werks- und Kfz-Hallen weisen deutliche Gebrauchsspuren auf und befinden sich zu großen Teilen in keinem erhaltungswürdigen Zustand.

Abbildung 51: Gebäudezustand (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Abbildung 52: Bestandsprägende Mannschaftsgebäude / Gebäudeensemble ehem. Exerzierplatz (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 53: Gebäude der ehem. sozialen Infrastruktur (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 54: Bestandsgebäude Kfz-Werkshalle / Lager (Quelle: Eigene Aufnahmen)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Abbildung 55: Umgang mit Bestandsgebäuden (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Einschätzung zum Umgang mit dem Gebäudebestand ergibt sich aus der Zustandsbewertung und dem Erhaltungswert im Hinblick auf den städtebaulichen Wert und das Nachnutzungspotenzial der jeweiligen Gebäude. Gebäude mit Erhaltungswert sind demnach Gebäude, die neben einem gewissen Nachnutzungspotenzial über eine städtebauliche Funktion verfügen oder aufgrund des historisch identitätsprägenden Potenzials im weiteren Verlauf berücksichtigt werden. Der Umgang mit Gebäuden mit optionalem Erhaltungswert hängt von der späteren städtebaulichen Entwicklung des Quartiers und des Eingliederungspotenzials in die städtebauliche Struktur ab. Gebäude ohne Erhaltungswert finden im weiteren Prozess keine weitere Berücksichtigung.

Insbesondere die Bestandsgebäude südlich der Detmolder Straße sind aufgrund des Wiedererkennungswerts und des Nachnutzungspotenzials als erhaltenswert zu betrachten. Ebenso das Gebäudeensemble um die alte Hofstelle mit dem Lakehouse (Blöcke 13, 32) und die schulische Einrichtung (Block 1). Gebäude mit optionalem Erhaltungswert sind beispielsweise die Sporthalle (Block 23), die Squash-Halle (Block 64) sowie die Mannschaftsunterkunft (Block 10). Alle weiteren Gebäude wie beispielsweise die Lager- und Kfz-Hallen, Werkstätten, oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im südlichen Teilbereich der Fläche sind aufgrund ihres Zustands und des Nachnutzungspotenzials als Gebäude ohne Erhaltungswert zu betrachten. Trotz des guten baulichen Zustands werden auch die Gebäude 78 und 79 als Gebäude ohne Erhaltungspotenzial betrachtet, da eine Nachnutzung durch sensible Nutzungen, wie beispielsweise Wohnbebauung, zu Nutzungskonflikten führen würde.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4.5 VERKEHRSINFRASTRUKTUR

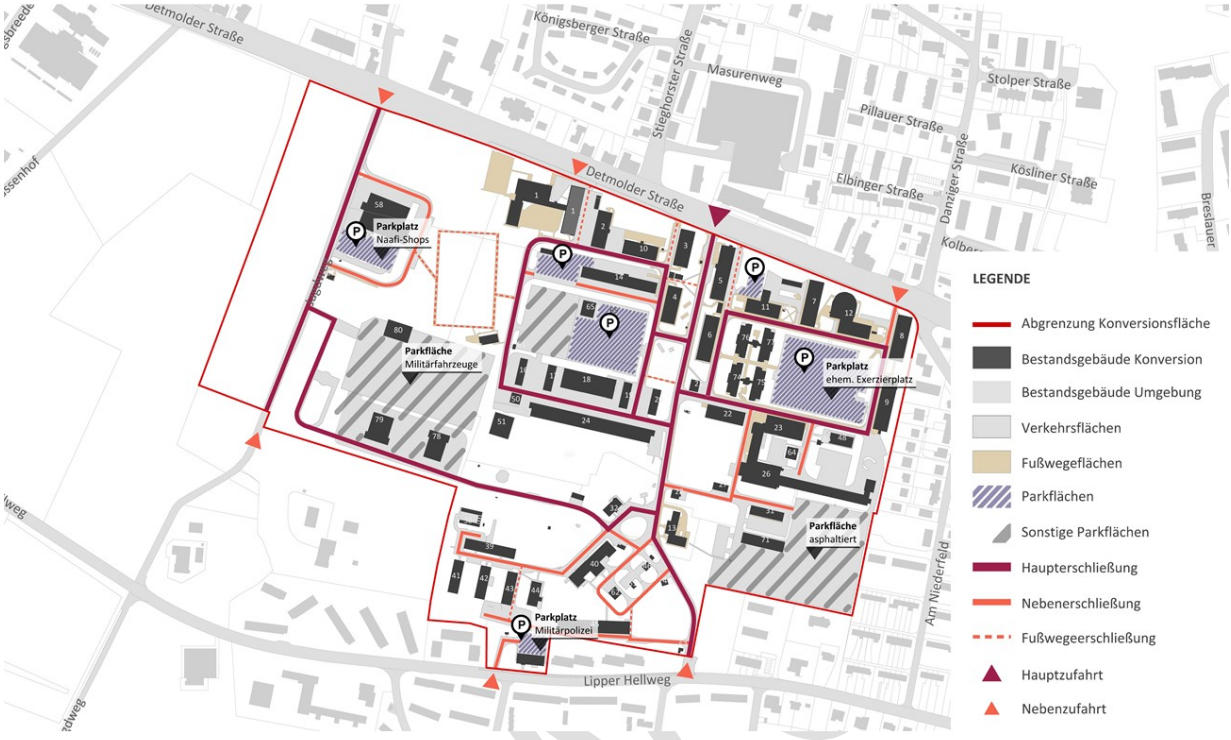


Abbildung 56: Verkehrsinfrastruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Haupterschließung der Catterick Barracks erfolgt über die nördlich verlaufende Detmolder Straße. Darüber hinaus bestehen sechs Nebenerschließungen, über die das Gelände erreichbar ist. Nebenzufahrten liegen im Bereich der Detmolder Straße im Norden, dem Jagdweg im Westen sowie dem Lipper Hellweg im Süden vor. Durch eine durchgehende Zaunanlage ist das Gelände vollständig abgesichert.

Neben einem hohen Grün- und Freiflächenanteil bestehen großflächig versiegelte Bereiche, die ehemals als Fahrzeugabstellflächen für Militärfahrzeuge, Lagerflächen und Exerzierplätze genutzt wurden. Insbesondere der ehemalige Exerzierplatz wird heute als großzügige Parkplatzfläche genutzt. Im Bereich der ehemals als Parkfläche für Militärfahrzeuge genutzten Fläche befindet sich zudem eine geländeinterne Tankstelle.

Die innere Erschließung des Kasernenareals besteht aus großzügigen, asphaltierten und teils gepflasterten Flächen mit abschnittsweise beidseitigen Gehsteigen. Die Verkehrsführung verfügt partiell über geschwindigkeitsmindernde bauliche Maßnahmen, wie Bremsschwellen. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle befindet sich zudem eine Art Kreisverkehr. Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung befinden sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Der Erhalt der Verkehrsführung und die Eignung zur Nachnutzung der Verkehrsflächen ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4.6 INFRASTRUKTUR (VER- UND ENTSORGUNG)

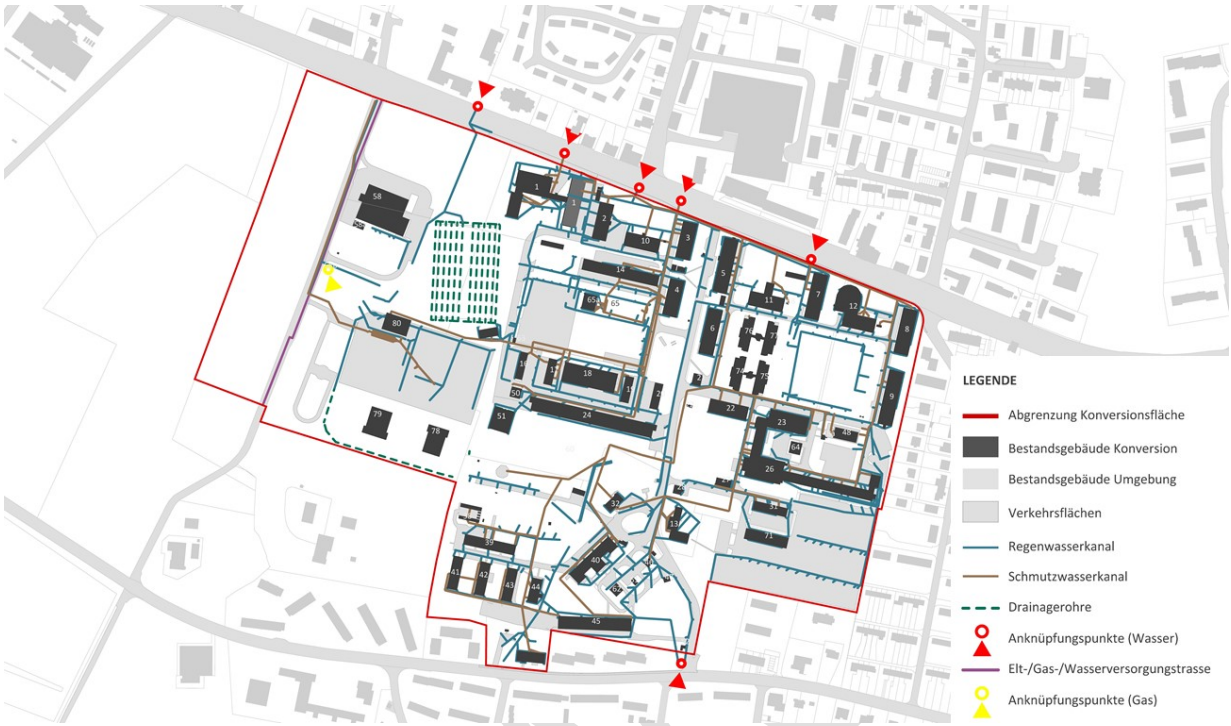


Abbildung 57: Infrastruktur Entsorgung Schmutz- und Regenwasser (Eigene Darstellung)

Die Entwässerung des Kasernenstandorts erfolgt über ein Trennsystem und befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Stieghorst/ Oldentrup“. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentlichen Schmutzwasserkanäle in der Detmolder Straße und im Jagdweg und wird der Kläranlage Brake zugeleitet, die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wird an mehreren Stellen ins das Nebengewässer 22.09 eingeleitet.

Innerhalb des Kasernengeländes der Catterick Barracks befindet sich unter anderem ein Entwässerungssystem aus Regenwasserkanälen, sowie oberirdischen Rückhalteteichen im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Versorgungsleitungen für ELT, Gas und Wasser inklusive einer Erdgashochdruckleitung und einer Gasreglerstation befinden sich im Verlauf des Jagdwegs. Die Kaserne befindet sich außerhalb des bestehenden Fernwärmegebiets der Stadtwerke Bielefeld.

Zusätzlich wird aus dem südlich liegenden Siedlungsgebiet am „Lipper Hellweg“ Oberflächenwasser durch die Kanäle des Kasernengeländes geleitet. Die Durchflussstrecke innerhalb des Geländes ist unentgeltlich vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer der Kaserne und der Stadt Bielefeld gesichert und ist im weiteren planerischen Verlauf, auch durch mögliche Rechtsnachfolger, zu berücksichtigen. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den beiden südlich gelegen Kanalanknüpfungspunkten ist auch weiterhin sicherzustellen.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Bei einer Nachnutzung der Fläche mit einem gegebenenfalls höheren Ausnutzungsgrad ist die bauliche und hydraulische Leistungsfähigkeit der vorliegenden Kanäle durch weitere Datenerhebungen und Untersuchungen zu überprüfen. Bei Planungen sind die entsprechenden rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hinsichtlich anfallenden Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

4.7 GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR

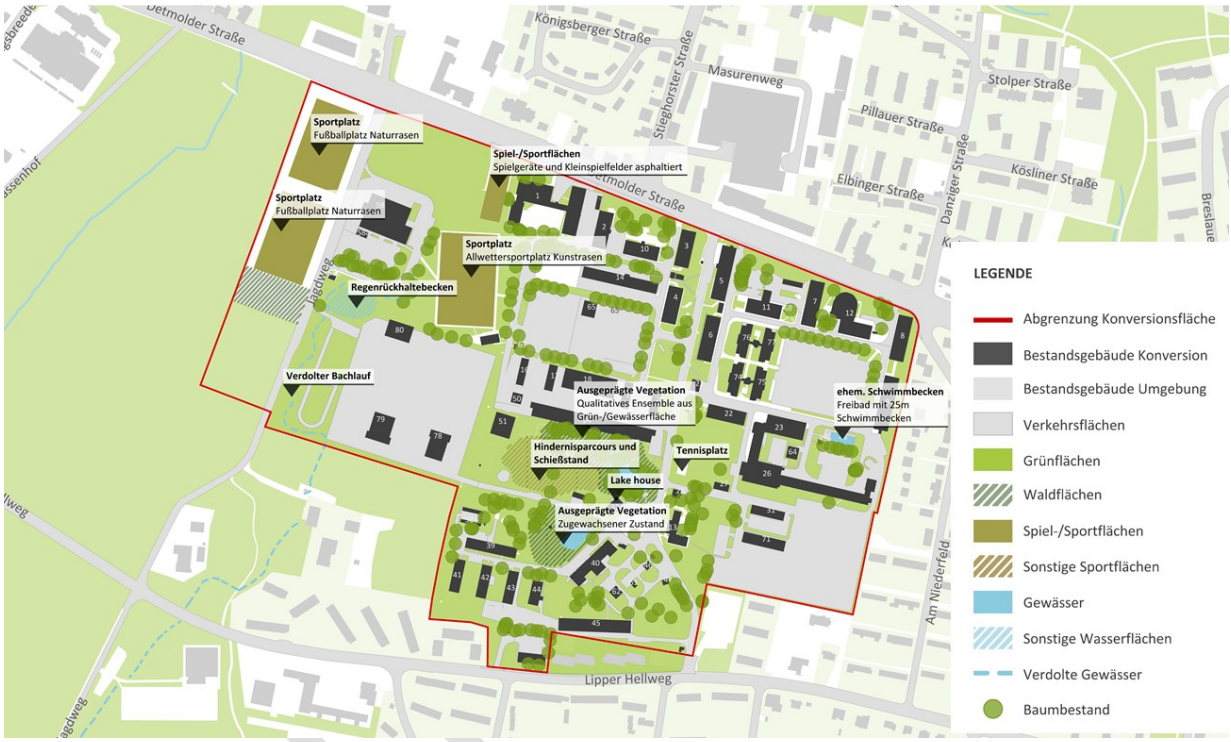


Abbildung 58: Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Catterick Kaserne verfügt über einen hohen Grünanteil mit ortsbildprägenden Grünbestandteilen. Insbesondere im Zentrum des Kasernengeländes um die ehemalige Hofstelle sind großzügige Grünbestände mit ausgeprägtem Vegetations- und Baumbestand, parkartigen Strukturen sowie zwei angelegten Gewässern vorzufinden. Neben den beiden stehenden Gewässern verläuft innerhalb der Fläche zudem ein stationiertes Gewässer, teilweise verrohrt. Die Platz- und Verkehrsflächen liegen größtenteils als asphaltierte Platz- und Lagerflächen vor.

Prägende Grünbestandteile sind neben den großkronigen Bäumen zudem die straßenbegleitenden Baumreihen und Baumreihen im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes.

Ein Großteil der bestehenden Grünflächen der Kaserne wurde für Sportnutzungen verwendet. Darunter beispielsweise der ehemalige Hindernisparcours, Schießstände oder die ehemaligen Rasenfußballplätze westlich des Jagdwegs. Insbesondere die Fußballplätze westlich des Jagdwegs sind nicht mehr in Nut-

zung und als solche nicht mehr zu identifizieren. Ebenso der ehemalige Tennisplatz und das Schwimmbecken weisen einen Zustand auf, der eine Nachnutzung nicht begünstigt. Der Allwettersportplatz befindet sich hingegen in einem guten Zustand.

Abbildung 59: Prägende Baumbestände (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 60: Gewässer und Bachlauf N.N. (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Abbildung 61: Sportanlage Hindernisparcours / Allwettersportplatz (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

4.8 DENKMALSCHUTZ UND SCHÜTZENSWERTER BESTAND

Grundsätzlich ist die obere Denkmalbehörde für das Verfahren zur Umsetzung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW zuständig, solange der Bund Eigentümer oder Nutzungsberechtigter der Kasernenflächen und deren Gebäuden ist. Bei einem Verkauf geht die Zuständigkeit an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld über. Eine Eintragung erfolgt in beiden Fällen im Benehmen mit dem LWL. Alle drei AkteurInnen befinden sich in enger Abstimmung miteinander, um zu einer einheitlichen Einschätzung zu kommen, welche auch über den Wechsel von Zuständigkeiten hinaus Bestand hat.

Da die Gebäude der Catterick Kaserne bislang noch nicht vollständig in Augenschein genommen werden konnten, kann zum bisherigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage zum Thema Denkmalschutz getroffen werden.

Ein erster Anfangsverdacht für Denkmalwert besteht für die Blöcke entlang der Detmolder Straße sowie die Platz- und Wegestruktur und die Reste der ehemaligen Hofstelle. Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungen auf dem Kasernengelände müssen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden, um denkmalwerte Gebäude sowie denkmalwerte städtebauliche Strukturen zu definieren.

4.9 TOPOGRAFIE

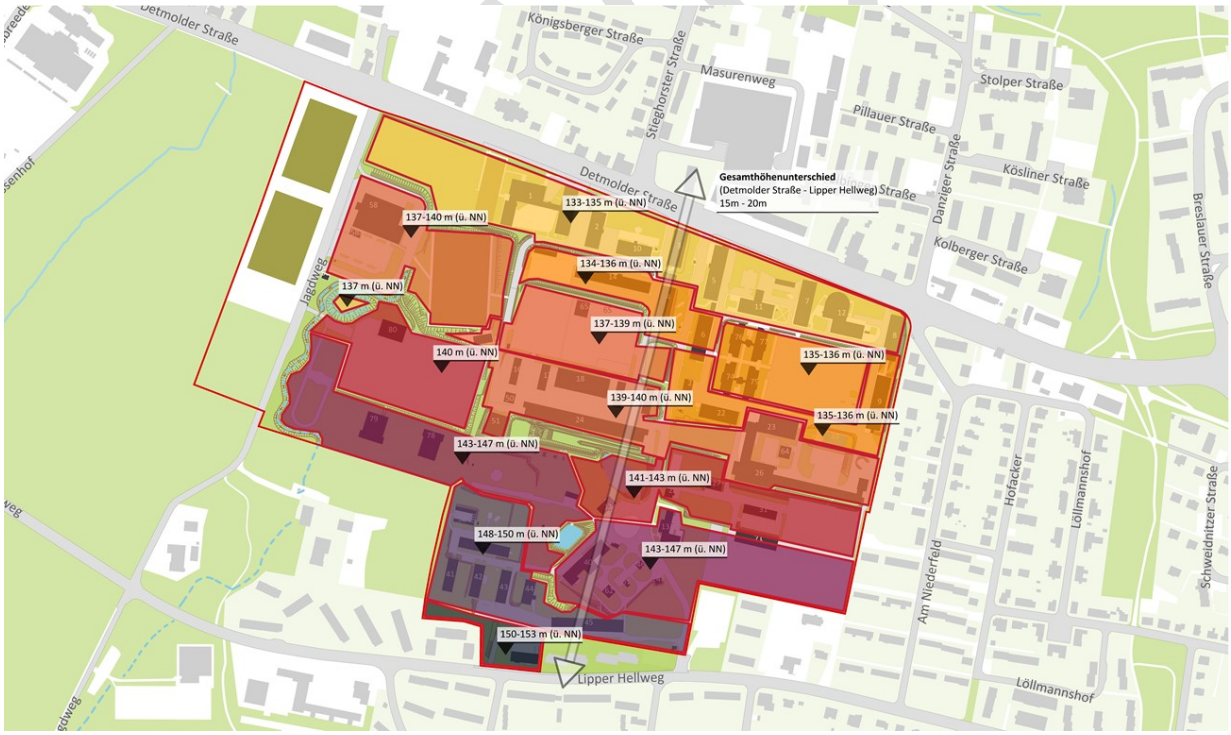


Abbildung 62: Topografie (Quelle: Eigene Darstellung)

Die topografische Situation auf der Catterick Kaserne weist einen deutlichen Höhenunterschied mit einem Gefälle von Süd nach Nord mit ca. 15 m - 20 m Höhenunterschied auf. Charakteristisch ist dabei die

Terrassierung des Areals, wodurch die Konversionsfläche in unterschiedliche Flächen untergliedert wird. Ein Hindernis durch den Höhenunterschied besteht jedoch lediglich im südwestlichen Teilbereich der Fläche am Übergang zur historischen Hofstelle.

4.10 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

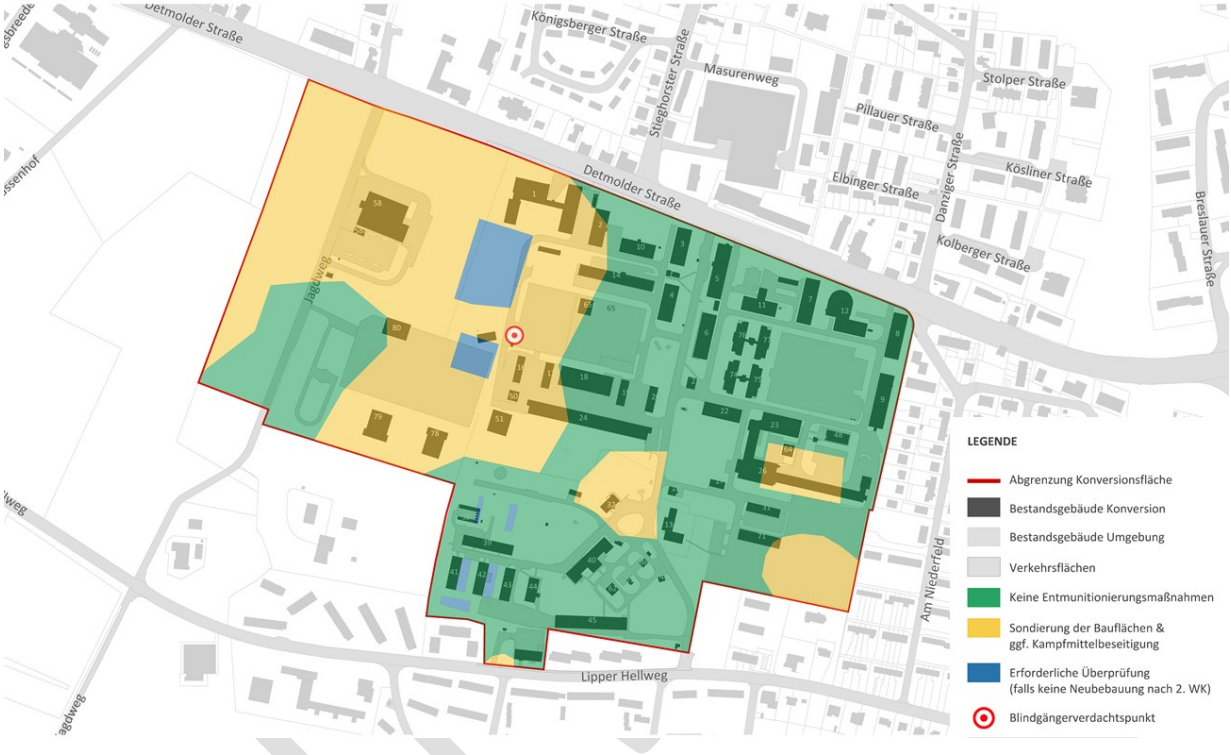


Abbildung 63: Kampfmittel (Quelle: Eigene Darstellung)

Bislang konnten aufgrund der Unzugänglichkeit keine Informationen über mögliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen erhoben werden. Auch im Hinblick auf eine Schadstoffbelastung der Gebäude haben bislang keine Untersuchungen stattgefunden.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden mit VertreterInnen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Bielefeld lediglich kleinere Havarien untersucht und bearbeitet. Bisherige Untersuchungen des Standorts durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hinsichtlich Altlasten und Kampfmittelbelastungen weisen großflächige Bereiche auf, für die Sondierungen der Bauflächen und gegebenenfalls Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt werden müssen. Auf der Fläche befindet sich zudem ein Verdachtspunkt für einen möglichen Blindgänger.

Die ursprüngliche Nutzung der Konversionsfläche und die damit einhergehende Flächennutzung für Kfz-Instandhaltung kann zudem auch einen Verdacht auf potenzielle Bodenrückstände bedeuten. Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungen auf dem Kasernengelände müssen entsprechende Untersuchungen der Fläche zur Altlastensituation durchgeführt werden, auch hinsichtlich potenzieller Schadstoffbelastungen der zur Nachnutzung in Frage kommenden Gebäude.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

5 ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE

5.1 STÄRKEN UND POTENZIALE

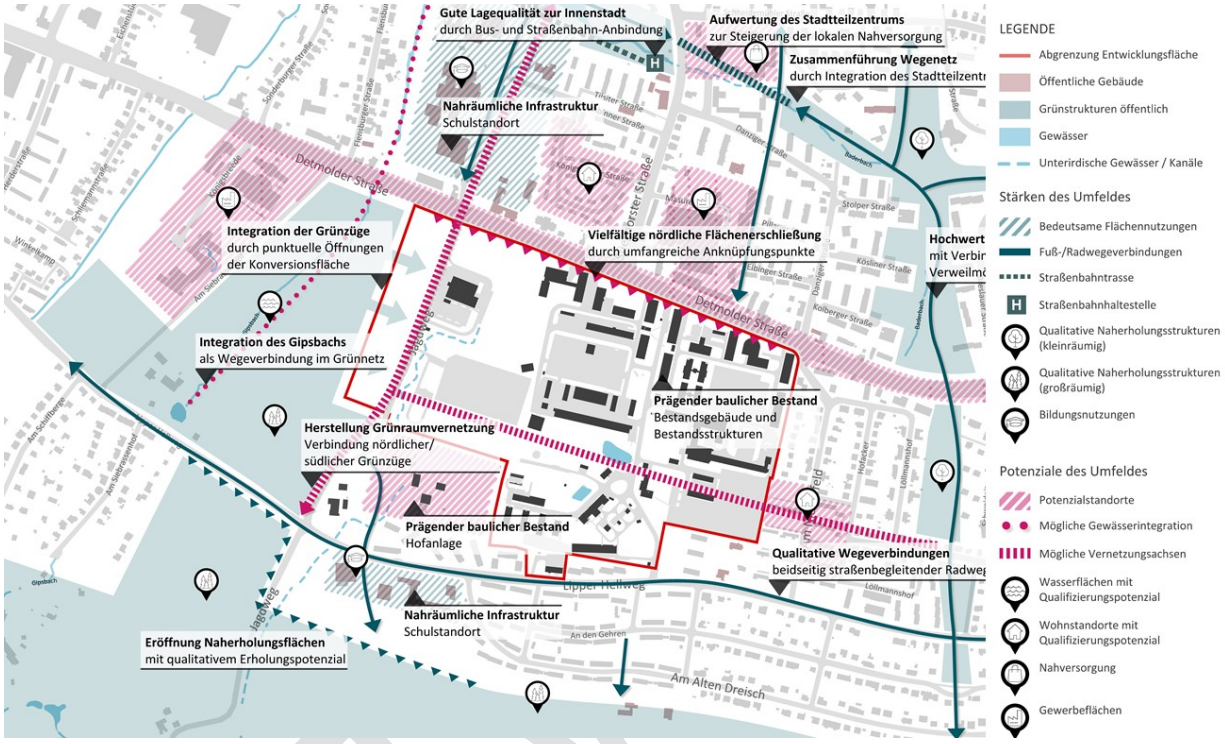


Abbildung 64: Stärken und Potenziale des Umfeldes (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Konversionsfläche Catterick verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung sowohl zur Bielefelder Innenstadt als auch zu übergeordneten Verkehrsachsen. Zum einen durch den unmittelbaren Anschluss an die nördlich verlaufende Detmolder Straße, zum anderen durch die Anbindung über den schienengebundenen ÖPNV in fußläufiger Entfernung. Ergänzend dazu stellen die umgebenden Fuß- und Radwegeverbindungen, die in die arrondierenden Grünräume eingebunden sind, eine Stärke des Standorts dar.

Die ehemalige Kaserne befindet sich in innenstadtnaher Lage und gleichzeitig in direkter Nähe zu großräumlichen und überregional bedeutenden Grünräumen wie dem Teutoburger Wald. Die Umgebung der Catterick Barracks weist grundsätzlich einen hohen Anteil an qualitativen Grünflächen auf, die in fußläufiger Entfernung zahlreiche Kinderspielplätze sowie kurzzeitige Verweilmöglichkeiten bieten. Durch eine städtebauliche Entwicklung der Fläche eröffnet sich das Potenzial zum Lückenschluss umliegender Grünverbindungen, zur Stärkung der bestehenden Grünstrukturen sowie zur Freisetzung freiraumplanerischer Potenziale wie der Integration des Fließgewässers. Auch die Wegeverbindungen ermöglichen im Zuge einer Entwicklung das Potenzial zur Steigerung der Durchlässigkeit des Stadtgebiets und zur Qualifizierung hinsichtlich Fuß- und Radwegeverbindungen.

Das Umfeld der Konversionsfläche ist geprägt durch vielschichtige Bildungseinrichtungen, die das Potenzial zur Ausbildung eines Bildungsclusters besitzen. Entwicklungspotenzial besteht zudem im Bereich der

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

Gewerbeflächen entlang der Detmolder Straße. Die bereits bestehenden, mitunter vereinzelten Gewerbestrukturen begünstigen die Erweiterung und Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen.

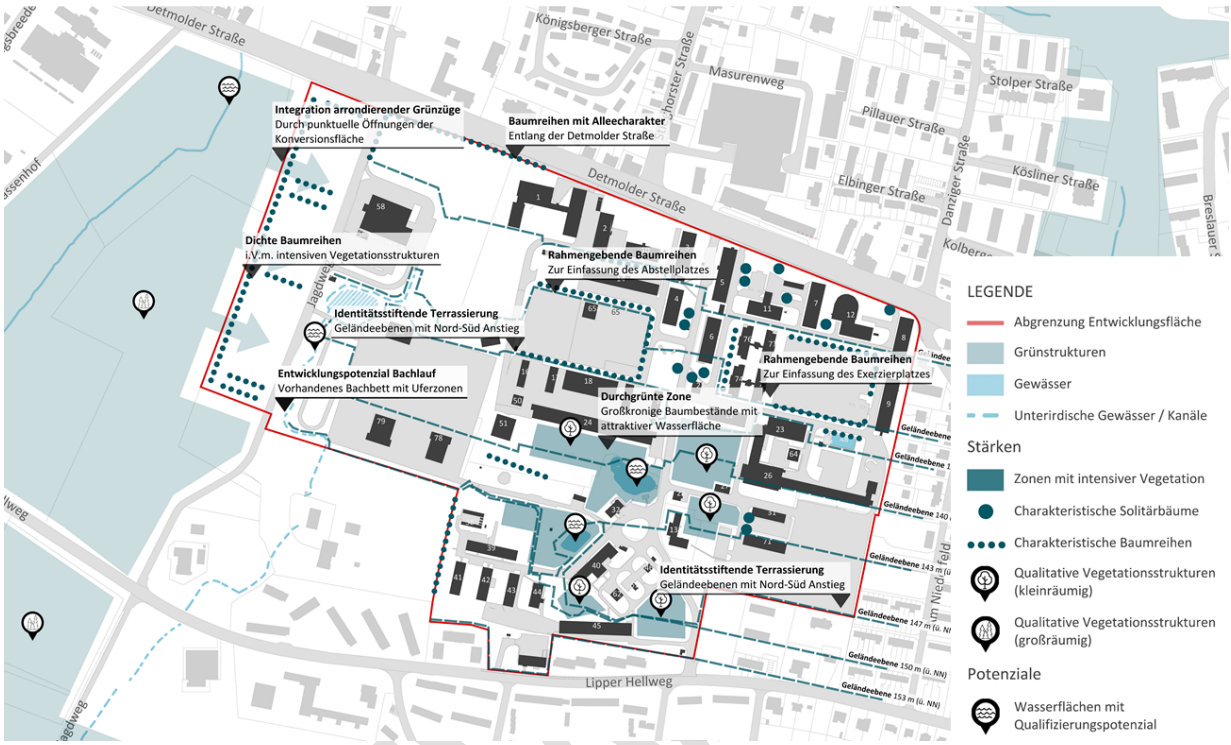


Abbildung 65: Stärken und Potenziale des Standorts - Grün- und Freiraumstruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

Als wesentliche Stärke des Standorts selbst lässt sich der teilweise gut erhaltene Gebäudebestand mit den charakteristischen Gebäudeensemble südlich der Detmolder Straße und im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes benennen. Die charakteristischen Gefüge der Bestandsgebäude stellen ein wesentliches Potenzial für eine spätere Nachnutzung und Gebietsentwicklung dar, die den historischen Bezug und Identität der ehemaligen Kaserne wahrt.

Positiv herauszustellen ist zudem der hohe Grünanteil auf der Kasernenfläche. Insbesondere die parkartigen Grünstrukturen mit angelegten Gewässern um die ehemalige Hofstelle im Zentrum der Fläche stellen einen charakteristischen Grünraum mit Potenzial zur Stärkung dar. Darüber hinaus sind auf der Fläche zahlreiche prägende Baumbestände vorzufinden.

Charakteristisch ist zudem die Terrassierung des Areals in Folge des deutlichen Höhenunterschieds zwischen Detmolder Straße und Lipper Hellweg. Anhand der Höhenabstufung wird die Entwicklungsfläche in einzelne Teilflächen untergliedert und lässt gleichzeitig prägnante Sichtachsen über die Fläche entstehen.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

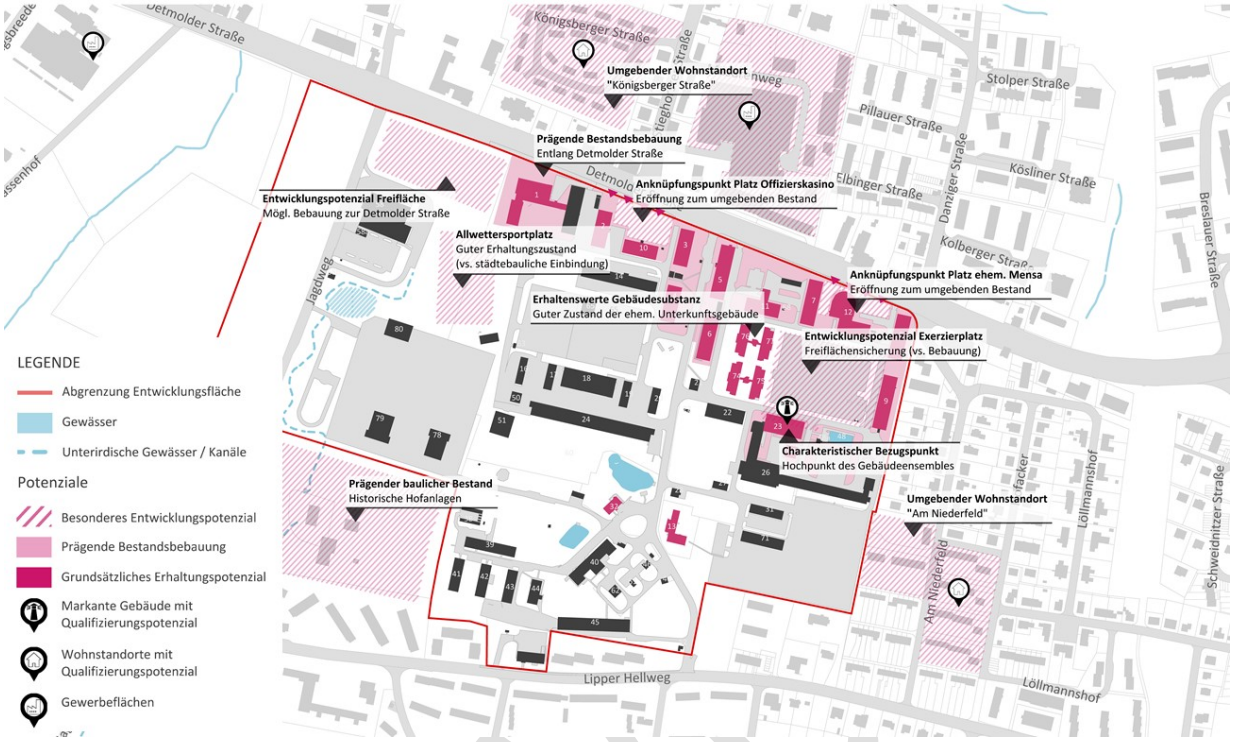


Abbildung 66: Stärken und Potenziale des Standorts - Baustruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

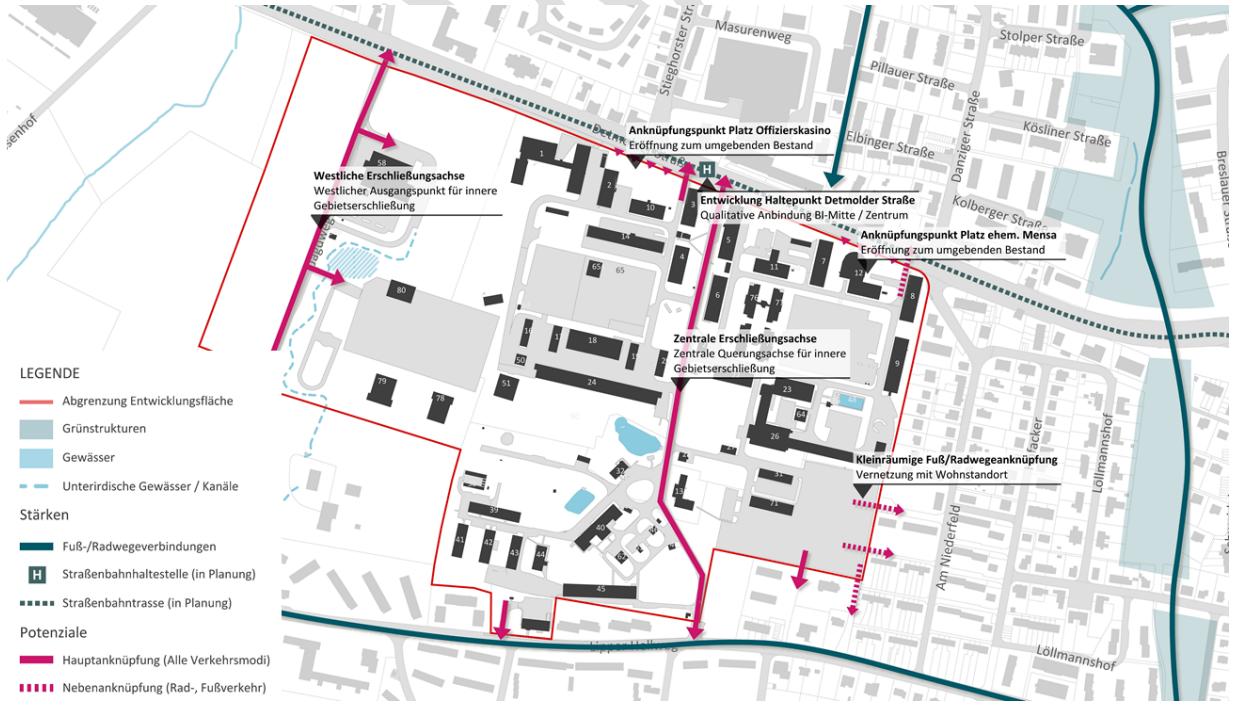


Abbildung 67: Stärken und Potenziale des Standorts - Erschließung (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

5.2 SCHWÄCHEN UND MISSSTÄNDE

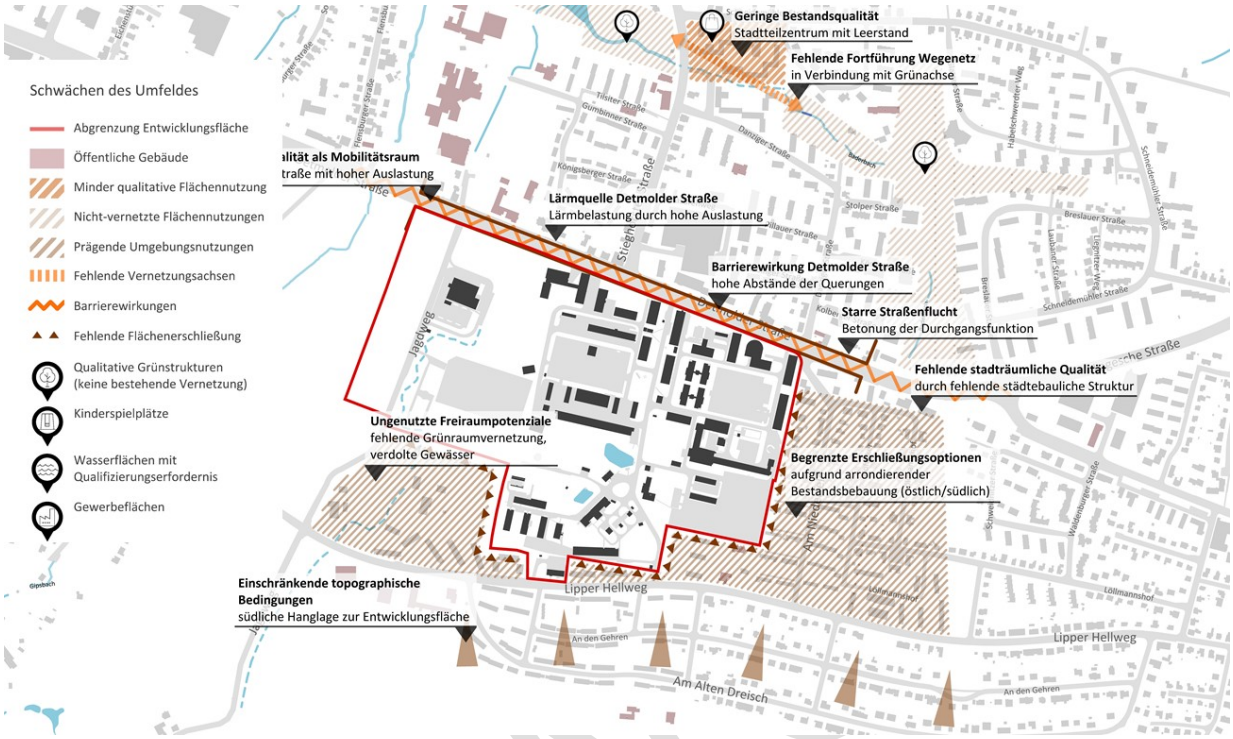


Abbildung 68: Schwächen und Missstände des Umfeldes (Quelle: Eigene Darstellung)

Als Schwäche im Umfeld der Catterick Barracks lässt sich insbesondere die stark befahrene Verkehrsachse Detmolder Straße mit ihrer hohen Lärmemission herausstellen. Die starke Belastung bedeutet hohe Lärmemissionen für die umliegenden Nutzungen und beeinflusst damit auch die zukünftige Ansiedlung von Nutzungen auf der Konversionsfläche. Darüber hinaus stellt die Detmolder Straße einen Mobilitätsraum mit minderer Qualität als Fuß- und Radwegeverbindung.

Aufgrund der bisherigen Unzugänglichkeit der Catterick-Barracks und der isolierten Lage im städtischen Gefüge, besitzt das Areal bislang eine trennende Wirkung für den Stadtteil Stieghorst. Die fehlenden Verbindungen bedeuten lange (Fuß-)Wege und Barrieren hinsichtlich der Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und begünstigt damit eine Mindernutzung der öffentlichen Verkehrsmittel. Auch für die nahegelegenen Versorgungszentren stellt die trennende Wirkung eine Einschränkung der Erreichbarkeit dar.

Eine weitere Herausforderung für zukünftige Planungen stellen zudem die topografischen Bedingungen dar. Insbesondere südlich der Entwicklungsfläche bedeutet der Höhenunterschied Einschränkungen in der Nutzungsflexibilität sowie hinsichtlich der Anknüpfung an das ehemalige Kasernenareal.

Als nächstgelegenes Versorgungszentrum weist das Zentrum Stieghorst zudem deutliche Qualitätsmängel auf, die im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung jedoch die positiven Veränderungen einer Entwicklung gewinnbringend mittragen kann.

TEIL B – BESTANDSAUFNAHME

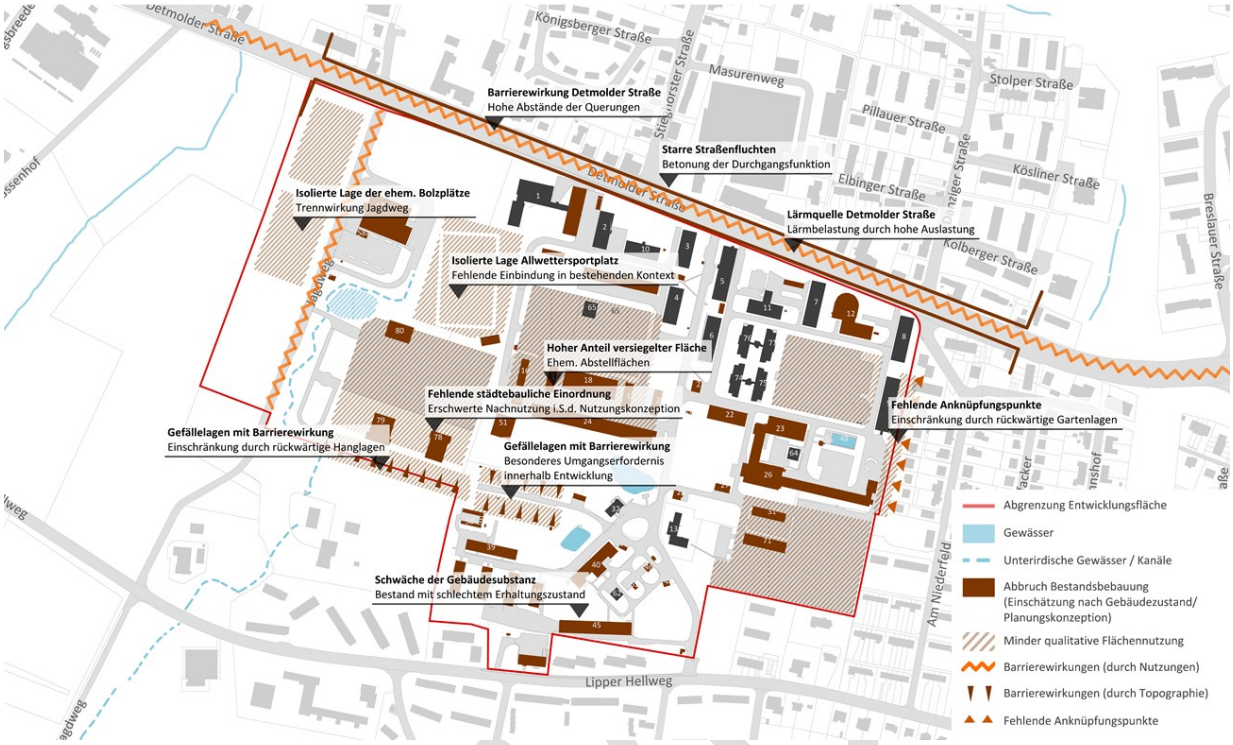


Abbildung 69: Schwächen und Missstände des Umfelds (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Schwächen des Standorts selbst beziehen sich größtenteils auf den Gebäudebestand, der aufgrund des Erhaltungszustands zu großen Teilen kein Nachnutzungspotenzial aufweist. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist der Standort darüber hinaus in einigen Bereichen großflächig versiegelt. Die ursprüngliche Nutzung der Konversionsfläche und die damit einhergehende Flächennutzung für Kfz-Instandhaltung kann zudem auch einen Verdacht auf potenzielle Bodenrückstände bedeuten.

Auch die topografische Situation des Untersuchungsbereichs stellt eine Herausforderung im Hinblick auf eine Nachnutzung dar. Die Erschließungsachsen und die daraus resultierende Terrassierung bedeuten Einschränkungen hinsichtlich Flexibilität der Flächeneinteilung für potenzielle Nachnutzungen und darüber hinaus auch Einschränkungen für eine zukünftige Anbindung und Erschließung des Geländes.

TEIL C

ENTWICKLUNGS-KONZEPTION

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

6 PLANUNGSPRÄMISSEN

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zur Entwicklung der Catterick Barracks erarbeiteten Planungsprämissen dienen dazu, die Vielzahl an planungsrelevanten Inhalten zielführend zu bündeln und eine inhaltliche Grundlage im weiteren Konversionsprozess zu schaffen. Zur Ableitung von planerischen Grundsätzen und Annahmen für den weiteren Planungsprozess wurden die Informationen und Ergebnisse der unterschiedlichen Beteiligungs- und Planungsformate, der Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Analyseergebnisse verarbeitet und planerisch aufbereitet.

Abbildung 70: Planungsprämissen (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

7 ENTWICKLUNGSSZENARIEN UND STRUKTURKONZEPT

7.1 HERLEITUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Die aus den Planungsprämissen resultierenden Konzeptvorgaben wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung anhand von Entwicklungsszenarien grafisch aufbereitet und auf verortbare übergeordnete Ziele konsolidiert. Durch eine konsequente Berücksichtigung der Entwicklungsszenarien im weiteren Planungsverlauf kann eine zielorientierte planerische Entwicklung im Konversionsprozess gesichert werden.

Insgesamt wurden drei Entwicklungsszenarien erarbeitet, die sich im Wesentlichen durch die Nutzungsverteilung, die Nutzungsanteile und die Erschließungskonzeption unterscheiden und dabei die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten beleuchten. Die Szenarien beziehen sich dabei auf die gesamte Entwicklungsfläche der Catterick Barracks und enthalten grundlegende Aussagen in einem gewissen Abstraktionsgrad vor dem Hintergrund der getroffenen Zielformulierungen und Planungsprämissen. Mittels der Entwicklungsszenarien werden zum einen städtebauliche und landschaftsplanerische Leitlinien für die folgende planerische Entwicklung der Fläche vorgegeben und gleichzeitig Raum für planerische Ideenvielfalt, z. B. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahren ermöglicht.

7.2 ERLÄUTERUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Das Entwicklungsszenario 1 legt den Nutzungsschwerpunkt auf die Wohnnutzung und gemischte Nutzung mit Wohnanteil mit einem oder mehreren Bildungs- und Sportnutzungen im Bereich der bestehenden bzw. ehemaligen Sportflächen. Südlich der Detmolder Straße befinden sich weniger sensible Nutzungen wie gewerbliche Nutzungen und gemischt genutzte Strukturen. Der südliche Teilbereich der Fläche besteht aus reiner Wohnnutzung als Übergang zu den bestehenden, umgebenden Nutzungsstrukturen.

Charakteristisch sind zudem die Grünachsen, die das übergeordnete Grün vernetzen, einen hohen Grünanteil im Quartier ermöglichen und gleichzeitig Fuß- und Radwegeverbindungen bereitstellen. Vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen insbesondere im Zentrum der Fläche bleiben weitestgehend erhalten und bilden ein „grünes Zentrum“ aus. Im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen südlich der Detmolder Straße befindet sich ein „urbanes Zentrum“, welches über eine urbane Quartiersachse mit umliegenden gemischt genutzten Strukturen verbunden wird und darüber hinaus über eine direkte Verbindung zum Zentrum Stieghorst und den umliegenden ÖPNV-Anbindungen verfügt.

Das neue Quartier verfügt über eine bestandsorientierte Erschließungsstruktur mit Anknüpfungspunkten sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr. Die Haupterschließung erfolgt rasterförmig über die Detmolder Straße, den Jagdweg und den Lipper Hellweg und ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Entwicklungsszenario 1:

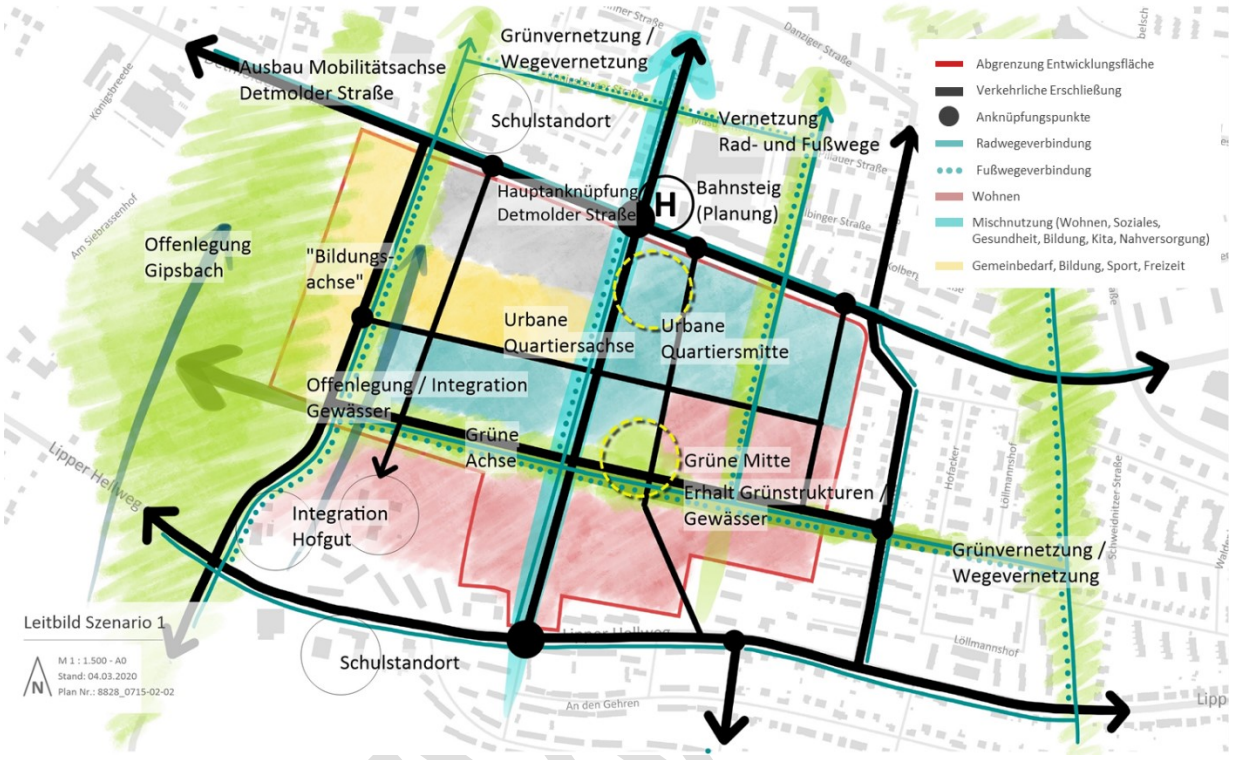


Abbildung 71: Entwicklungsszenario 1 (Quelle: Eigene Darstellung)

Das Entwicklungsszenario 2 legt den Nutzungsschwerpunkt auf die Wohnnutzung und gemischte Nutzung mit Wohnanteil sowie gewerbliche Nutzungen. Die weniger sensiblen Nutzungen wie gewerbliche Nutzungen und gemischt genutzte Strukturen befinden sich zur Abschirmung sensibler Wohnnutzungen südlich der Detmolder Straße bzw. aufgrund der Anbindung westlich des Jagdwegs. Der südliche Teilbereich der Fläche besteht aus reiner Wohnnutzung als Übergang zu den bestehenden, umgebenden Nutzungsstrukturen.

Charakteristisch sind zudem die Grünachsen, die das übergeordnete Grün vernetzen, einen hohen Grünanteil im Quartier ermöglichen und gleichzeitig Fuß- und Radwegeverbindungen bereitstellen. Vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen insbesondere im Zentrum der Fläche bleiben weitestgehend erhalten und bilden ein „grünes Zentrum“ aus. Im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen und des ehemaligen Exerzierplatzes südlich der Detmolder Straße befindet sich ein „urbanes Zentrum“. Über eine „urbane Quartiersachse“ werden die gemischt genutzten Strukturen im Quartier direkt mit Zentrum Stieghorst und den umliegenden ÖPNV-Anbindungen verknüpft.

Das neue Quartier verfügt über eine bestandsorientierte Erschließungsstruktur mit Anknüpfungspunkten sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr. Die Haupterschließung erfolgt rasterförmig über die Detmolder Straße, den Jagdweg und den Lipper Hellweg und ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit.

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Entwicklungsszenario 2:

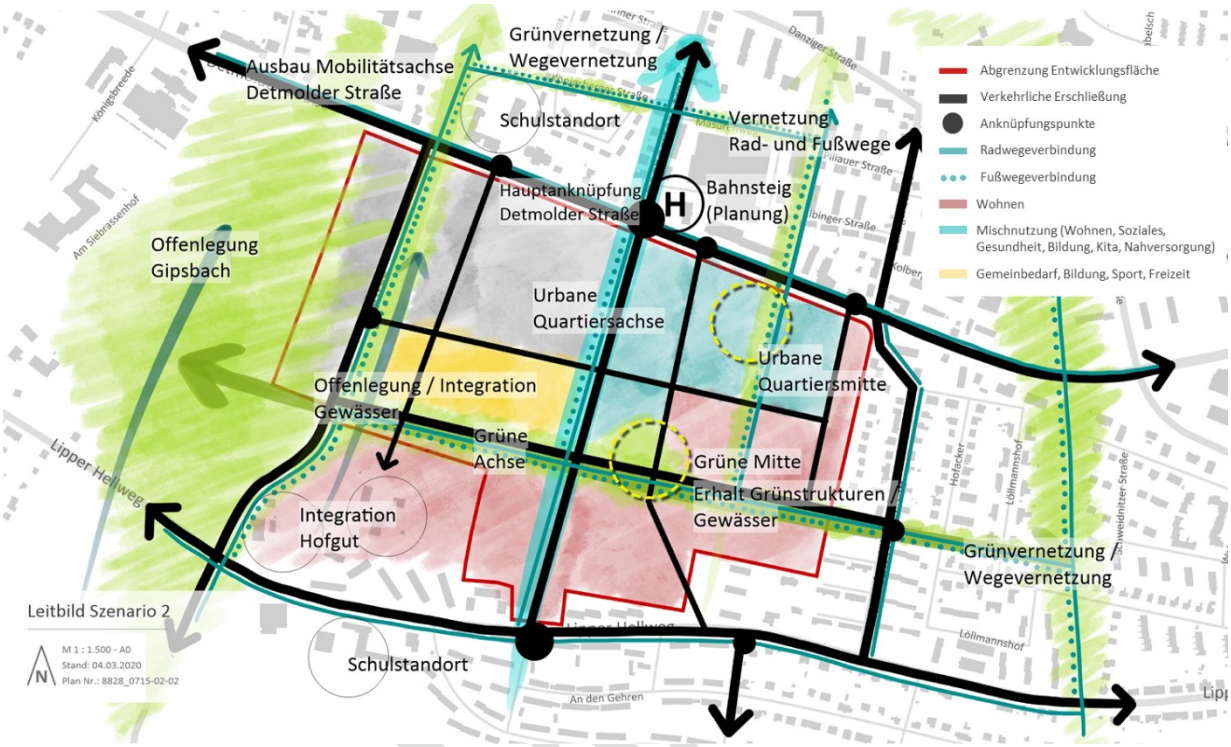


Abbildung 72: Entwicklungsszenario 2 (Quelle: Eigene Darstellung)

Das Entwicklungsszenario 3 legt den Nutzungsschwerpunkt auf die Wohnnutzung und gemischte Nutzung mit Wohnanteil sowie Bildungs- und Freizeitnutzung. Die weniger sensiblen Nutzungen wie gewerbliche Nutzungen und Bildungsnutzungen befinden sich zur Abschirmung sensibler Wohnnutzungen südlich der Detmolder Straße. Der südliche Teilbereich der Fläche besteht aus reiner Wohnnutzung. Westlich des Jagdwegs befinden sich Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen.

Charakteristisch sind zudem die Grünachsen, die das übergeordnete Grün vernetzen, einen hohen Grünanteil im Quartier ermöglichen und gleichzeitig Fuß- und Radwegeverbindungen bereitstellen. Vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen insbesondere im Zentrum der Fläche bleiben weitestgehend erhalten und bilden ein „grünes Zentrum“ aus. Eine „urbane Quartiersachse“ verbindet die umliegenden gemischt genutzten Strukturen mit dem Zentrum Stieghorst und den umliegenden ÖPNV-Anbindungen. Im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes befindet sich eine urbane Quartiersmitte.

Die neue Quartiersstruktur verfügt über eine bestandsorientierte Erschließungsstruktur mit Anknüpfungspunkten sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr. Die Haupterschließung erfolgt rasterförmig über die Detmolder Straße, den Jagdweg und den Lipper Hellweg und ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit.

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Entwicklungsszenario 3:

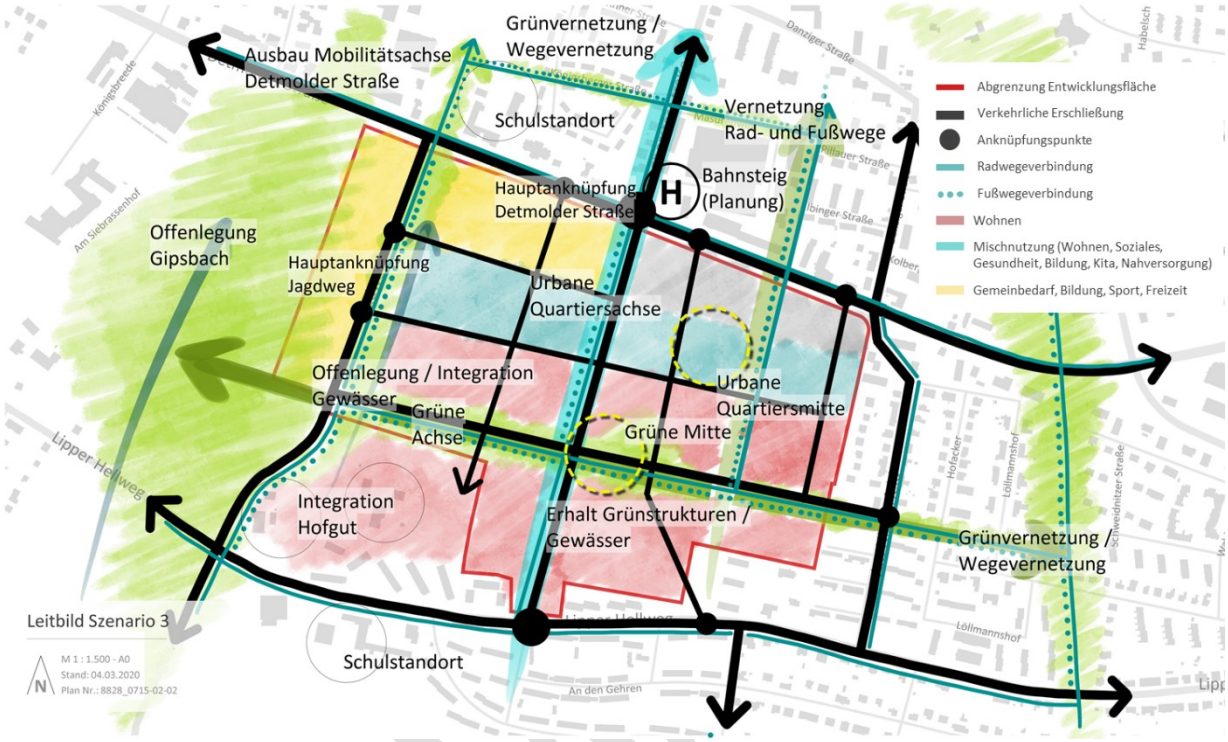


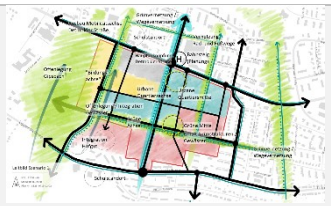
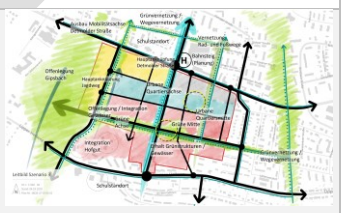
Abbildung 73: Entwicklungsszenario 3 (Quelle: Eigene Darstellung)

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

7.3 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN

In der nachfolgenden Übersicht werden die Szenarien erläutert und hinsichtlich Stärken und Schwächen eingeschätzt. Die sich daraus ergebende Bewertung stellt die Grundlager der Entscheidung für die weitere Berücksichtigung im städtebaulichen Strukturkonzept dar.

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Leitbild			
Haupt-nutzung	• Wohnen • Mischnutzung • Bildung, Sport und Freizeit	• Wohnen • Mischnutzung • Gewerbe	• Wohnen • Bildung, Sport und Freizeit
Stärken & Chancen	• Großer Anteil an gemischt genutzten Strukturen für lebendiges und durchmischtes Quartier • Etablierung „Bildungsachse“ als Verbindung zwischen bestehenden Schulstandorten (Stieghorstschule, Georg-Müller-Grundschule) • Deckung der Flächenbedarfe an Bildungsnutzung • Nutzungsabstufung von Detmolder Straße – Lipper Hellweg • Reine Wohnnutzung in geschützter Lage • Nachnutzung Bestandssportplatz (Allwettersportplatz)	• Großer Flächenanteil gewerblicher Nutzungen zur Deckung der hohen Bedarfe an gewerblichen Standorten • Etablierung gut angebundener Gewerbestandort • Bildungsnutzung in direkter Verbindung zur Wohnnutzug • Nutzungsabstufung von Detmolder Straße – Lipper Hellweg • Reine Wohnnutzung in geschützter Lage	• Etablierung „Bildungscampus“ in Verbindung mit gegenüberliegendem Schulstandort Stieghorstschule • Deckung der Flächenbedarfe an Bildungsnutzung • Nutzungsabstufung von Detmolder Straße – Lipper Hellweg zur Sicherung nutzungsspezifischer Sensibilitäten (auch hinsichtlich Lärmschutz-anforderungen) • Reine Wohnnutzung in geschützter Lage • Hoher Flächenanteil für reine Wohnnutzung • Nutzung der Flächen westlich des Jagdwegs für Sport- und Freizeitnutzung (keine Bebauung) zum Erhalt der Belüftungsfunktion des Grünzugs

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Schwächen & Risiken	• Kleiner Anteil an gewerblichen Flächen • Gewerbliche Flächen als trennendes Nutzungselement zwischen Bildungsstandorten • Geringerer Wohnnutzungsanteil durch hohen Anteil an Mischnutzung • Wohnen innerhalb der Mischnutzungen ist hoher Lärmbelastung durch Detmolder Straße ausgesetzt • Bebauung westlich des Jagdwegs schränkt Belüftungsfunktion des Grünzugs ein • Keine Nachnutzung des bestehenden Bildungsgebäudes	• Keine ausreichenden Flächen zur Bedarfsdeckung umfassender Bildungseinrichtungen inkl. Sport- und Freizeitflächen • Geringer Anteil an gemischt genutzten Strukturen • Wohnen innerhalb der Mischnutzungen ist hoher Lärmbelastung durch Detmolder Straße ausgesetzt • Bebauung westlich des Jagdwegs schränkt Belüftungsfunktion des Grünzugs ein • Abriss gut erhaltener Allwettersportplatz • Abriss Bestandsgebäude der ehem. Bildungsinfrastruktur • Geringerer Anteil an Wohnnutzung durch Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Nutzung • Bebauung westlich des Jagdwegs schränkt Belüftungsfunktion des Grünzugs ein • Keine Nachnutzung des bestehenden Bildungsgebäudes	• Geringer Flächenanteil an gewerblichen Nutzungen
Bewertung			

Abbildung 74: Übersicht Entwicklungsszenarien (Quelle: Eigene Darstellung)

Auf Basis der Einschätzung und Bewertung hat sich das Entwicklungsszenario 3 als Vorzugsszenario ergeben. Das dritte Szenario kombiniert dabei die Inhalte der Planungsprämissen, Zielformulierungen und Inhalte aus diversen Beteiligungsformaten sowie Planungsrunden mit den formulierten Bedarfen der unterschiedlichen Ämter der Stadt Bielefeld zu einer Konzeption mit Leitfunktion für das folgende Strukturkonzept.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

7.4 STRUKTURKONZEPT

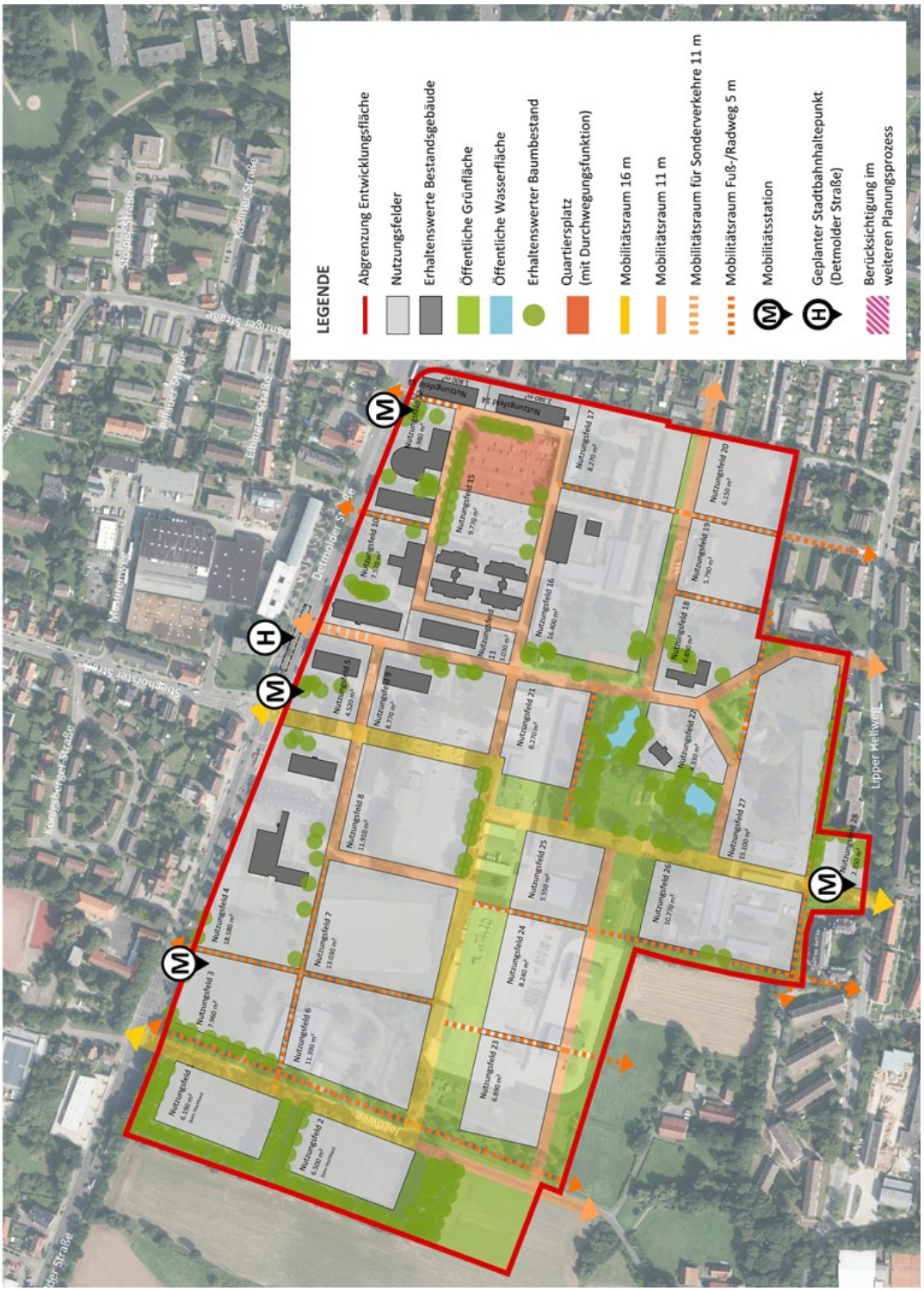


Abbildung 75: Strukturkonzept (Quelle: Eigene Darstellung)

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Im vorliegenden Strukturkonzept werden die prioritären planerischen Eckpunkte des Entwicklungsszenarios 3 mit den Inhalten des vorlaufenden Prozesses zu einem gesamtheitlichen Konzept zusammengeführt und plangrafisch auf der Entwicklungsfläche verortet. Das Strukturkonzept bildet damit den übergeordneten Rahmen für den weiteren Planungsprozess und definiert Handlungsfelder wie öffentliche Erschließung, öffentliche Grün- und Freiflächen sowie die sich daraus ergebenden Baufelder (Nettobauland) für eine potenzielle bauliche Entwicklung. Das Strukturkonzept stellt zudem eine Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Entwicklungsfläche dar.

Kernbestandteil des Strukturkonzepts ist die Eingliederung der städtebaulichen Strukturen in den umgebenden Siedlungsraum sowie die arrondierende Wohnbebauung bei gleichzeitiger Wahrung und Sicherung des erhaltenswerten Gebäudebestands der ehemaligen Catterick-Barracks. Hierfür sind die Baufelder so dimensioniert, dass erhaltenswerte Bestandsgebäude innerhalb dieser abbildbar sind und sinnvoll die neu geschaffene Quartiersstruktur ergänzen. Anhand der definierten Erschließungsachsen wird die Entwicklungsfläche in die einzelnen Baufelder untergliedert.

Die Haupt- und Nebenerschließungen, welche sich anhand der Maßgaben des Amts für Verkehr der Stadt Bielefeld orientieren, sichern die Anknüpfung an den Bestand vor dem Hintergrund einer funktionsfähigen Erschließung bei reduzierter Verkehrsbildung für das zukünftige Quartier. Die Haupterschließung der Catterick Kaserne erfolgt dahingehend über den bestehenden Jagdweg im Westen der Flächen, sowie über den Lipper Hellweg im Süden. Die Hauptanknüpfung über die Detmolder Straße erfolgt im Bereich der Kreuzung Stieghorster Straße / Detmolder Straße, um damit gleichzeitig die Verbindungsachse zum Haltepunkt der Stadtbahn zu stärken. Die Straßenbreiten orientieren sich dabei an den Ausbaustandards der Stadt Bielefeld. Dennoch gestaltet sich der Verkehrsraum der Haupterschließungen unter dem Anspruch, vorteilhafte Rahmenbedingungen für ein autoarmes Quartiers hervorbringen zu können. Um diesen Anspruch erfüllen zu können, weisen die Haupterschließungen beidseitig begleitende Geh- und Radwege sowie einen einseitig gelegenen Grünstreifen auf. Der Grünstreifen bietet zudem das Potenzial der oberflächennahen Versickerung des örtlich anfallenden Straßenwassers über die Integration von Entwässerungsmulden.

Die auf der Fläche herzustellenden Nebenerschließungen sind nach ähnlichem Maßstab vorgesehen. Ein beidseitiger Gehweg sowie ein einseitig verlaufender Radweg sichern die qualitative Erschließung aller Verkehrsmodi. Darüber hinaus besteht eine Nebenerschließung für Sonderverkehre, wie Feuerwehr, Rettungsdienst und Polizei. Jene ist im Norden der Entwicklungsfläche zur Detmolder Straße platziert. Sie weist eine identische Durchwegungsfunktion für Fuß- und Radverkehre wie die sonstigen Nebenerschließungen auf, ist hingegen für den motorisierten Individualverkehr nicht passierbar. Im Generellen ist hierzu festzustellen, dass die im Strukturkonzept angegebenen Straßenbreiten nicht als Breite der asphaltierten Straßen, sondern als Gesamtbreite des Verkehrsraums aller Verkehrsmodi zu verstehen sind.

Des Weiteren sind zur Stärkung des Umweltverbunds sowie zu der Hervorbringung eines autoarmen Quartiers zusätzlich bedarfsgerechte Einrichtungen auf der Entwicklungsfläche, wie beispielsweise eine Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten sowie Park & Ride Stellplätzen angedacht. Hiermit soll das Potenzial als hochwertiger Anknüpfungspunkt insbesondere in Verbindung mit einer möglichen Verlängerung der Stadtbahnlinie mit neuem Haltepunkt auf Höhe der Kaserne genutzt werden. Zusätzlich kann

ENTWURF

in Erwägung gezogen werden, den ruhenden Kfz-Verkehr in Quartiers- oder Sammelgaragen unterzubringen, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu minimieren und eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Das urbane Zentrum auf der Catterick Kaserne befindet sich im Bereich des Gebäudeensembles um den ehemaligen Exerzierplatz im nordöstlichen Teilbereich der Fläche. Dieser kann für spätere Nutzungsvarianten eine Quartiersmitte mit historischem Bezug darstellen.

Entlang der Mobilitätsachsen gliedern sich Grün- und Freiflächen, um sowohl die Durchlüftungsfunktion mitsamt der bestehenden bodennahen Kaltluftschneisen zu wahren und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiraum herzustellen, aber auch, um übergeordnete Grünstrukturen im Stadtgebiet Bielefelds zu vernetzen. Der Bereich um das ehemalige Lakehouse bleibt als historischer Grünbezug erhalten und bildet eine grüne Quartiersmitte aus. Für die gesamte Fläche werden zudem die erhaltenswerten und prägenden Baumbestände weiterhin als Teil der gesamträumlichen städtebaulichen Struktur erhalten. Innerhalb der Grünflächen wird zudem empfohlen gemäß einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung Regenwasserrückhalte- und Retentionsbecken zu platzieren, um die Niederschlagswassereinleitung zu reduzieren, die Verdunstungsrate zu erhöhen sowie die Vegetationsflächen zu bewässern. Auch wird zur stadtklimatisch positiven Einflussnahme empfohlen, den Gebäudebestand sowie die Neubebauung mit Dach- bzw. Fassadenbegrünung zu versehen.

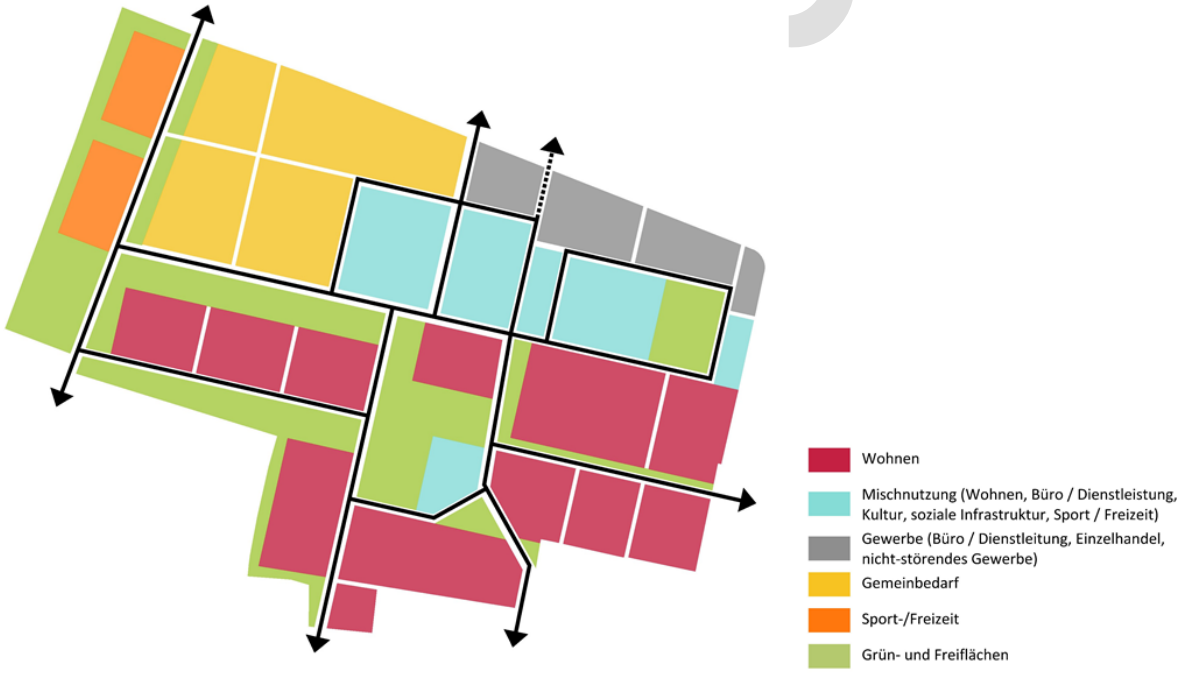


Abbildung 76: Nutzungsschwerpunkte des Strukturkonzepts (Quelle: Eigene Darstellung)

Hinsichtlich der Nutzungsschwerpunkte für die Entwicklungsfläche der Catterick Kaserne ist Wohnnutzung als prägende Nutzung vorgesehen. Insbesondere der südliche Teilbereich der Fläche in Angrenzung an die umgebenden Wohnquartiere wird als Bereich für reine Wohnnutzung gesehen. Weniger sensible

Nutzungen, wie beispielsweise Gemeinbedarf und gewerbliche Nutzungen, werden südlich der Detmolder Straße verortet. Im Bereich der Bestandsgebäude ist eine gemischte Nutzung angedacht, die neben Wohnnutzung auch Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen oder Einzelhandel beinhaltet. Diese horizontal angelegte Gebietsgliederung ermöglicht eine Wahrung unterschiedlicher Sensibilitäten und Lärmschutzanforderungen der einzelnen Nutzungsbereiche.

Flächentypologie	Fläche	Prozentualer Anteil
Erschließungsflächen	54.820 m²	16 %
Grünflächen	66.210 m²	19 %
Wasserflächen	1.880 m²	1 %
Nettobauland (Baufelder)	222.060 m²	64 %
Bruttobauland	**344.970 m²**	**100 %**

7.5 NUTZUNGSBAUSTEINE UND NUTZUNGSVERTEILUNG

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden für jedes städtebauliche Handlungsfeld Nutzungsbausteine definiert, deren Ansiedlung im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich denkbar ist. Die einzelnen Nutzungsbausteine lassen sich den fünf Nutzungstypologien zuordnen, die auf den Baufeldern des Strukturkonzepts verortet sind.

- Wohnen
- Mischnutzung (Wohnen, Büro-/ Dienstleistung, Kultur, soziale Infrastruktur und Einzelhandel)
- Gewerbe (nicht störendes Gewerbe)
- Gemeinbedarf (Bildung, Sport und Freizeit)

Nutzung	Fläche	Prozentualer Anteil
Wohnen	98.350 m²	44 %
Mischnutzung	40.190 m²	18 %
Gewerbe	19.870 m²	9 %
Gemeinbedarf	50.950 m²	23 %
Sport- und Freizeit	12.700 m²	6 %
Nettobauland	**222.060 m²**	**100 %**

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Die Nutzungstypologien sind dabei unter Berücksichtigung von Faktoren wie Lärm, Umwelt und den umgebenden Nutzungstypologien angeordnet. Weniger sensible Nutzungen, wie beispielsweise Mischnutzungen werden südlich der Detmolder Straße verortet, um einen gewissen Abstand zu sensiblen Nutzungen, wie der Wohnnutzung zu generieren. Um eine Belebung des Quartiers zu begünstigen, sind gemischt genutzte Baufelder zudem angrenzend zu öffentlichen Nutzungen wie Quartiersplätzen verortet.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die einzelnen Nutzungsbausteine der Handlungsfelder. Diese stellt jedoch keine abschließende Auflistung an potenziellen Nutzungen dar.

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)
Inklusives Wohnen	Nachbarschaftszentrum / Quartierstreff	Gastronomie	
Gemeinschaftliches Wohnen	Angebote für Jugendliche		

SPORT / SPIEL / FREIZEIT	FREIRAUM	GESUNDHEIT	MOBILITÄT
Schulsport	Quartiersplätze	Medizinische Versorgung	Park & Ride
Freizeitsport	Erholungsflächen	Seniorenpflegeeinrichtungen	Mobilitätsstation
Spielflächen	Quartiersmitte		Radwege / Radstation
	Kommunikationszonen		

Abbildung 77: Nutzungsbausteine Catterick Barracks (Quelle: Drees & Sommer)

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

8 UMSETZUNGSKONZEPT

Die vorangehenden Kapitel haben aufgezeigt, dass sich die Catterick Barracks aus städtebaulicher und bedarfsbezogener Perspektive für eine Entwicklung eignet. Ebenso wurde ein Strukturkonzept zur Konkretisierung der relevanten planerischen Leitsätze abgebildet. Im folgenden Kapitel werden nun die aus gutachterlicher Sicht notwendigen Handlungsschritte, absehbare Zeitbedarfe sowie die aufzubringenden Kosten und Finanzierungen aufgeführt, welche erforderlich sind, um die Entwicklung der Catterick Barracks umsetzen zu können.

8.1 AUSGANGSSITUTION UND ANNAHMEN

Die Entwicklung der Catterick Barracks ist gegenwärtig durch die Prüfung möglicher Bundesbedarfe seitens der BImA bedingt. So haben drei Bundeseinrichtungen grundsätzlichen Bedarf an den Kasernenflächen in Bielefeld gemeldet: die Bundespolizei, das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge sowie der Zoll. Jenes hat einen Einfluss auf Verfügbarkeit der Entwicklungsfläche und somit die Umsetzung weiterer Maßnahmen. So kann zum aktuellen Stand keine verbindliche zeitliche Aussage zur Flächenverfügbarkeit getroffen werden. Dennoch besteht beidseitig, auf Seiten der Stadt Bielefeld und der BImA, grundsätzlicher Konsens zur perspektivischen zivilen Nutzung der Catterick Barracks Jenes wurde am 13. November 2020 in einem Letter of Intent zwischen der Stadt Bielefeld und der BImA schriftlich fixiert. Dort werden folgende Aussagen getroffen:

„Gemeinsames Ziel der Stadt Bielefeld und der BImA ist es, die Nachnutzung der Konversionsflächen so zu gestalten, dass die Bundesbedarfe gedeckt werden können und gleichzeitig möglichst viel Raum für zivile Anschlussnutzung bleibt. Dies soll zeitnah im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen. Die Beteiligten orientieren sich sowohl an den städtebaulichen, sozialen, ökologischen und strukturpolitischen Zielen und Aufgaben der Stadt Bielefeld als auch an dem im Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) verankerten Auftrag zur Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke. Für den Erfolg des Konversionsprozesses werden die Stadt Bielefeld und die BImA eng zusammenarbeiten. Dies umfasst die gegenseitige frühzeitige Information und den gemeinsamen transparenten Austausch über Interessen, Ziele, Strategien und Maßnahmen. Hierzu pflegen die Stadt Bielefeld und die BImA eine offene und direkte Informations- und Kommunikationskultur. Durch ein abgestimmtes Vorgehen wird angestrebt, die erforderlichen Bundesnutzungen in den kommunalen Planungsprozess zu integrieren sowie die entbehrlichen Flächen für kommunale Nutzungsziele, zum Beispiel Wohnungsbau und Schulstandorte, schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen.“

Um parallel seitens der Stadt Bielefeld eine fundierte Stellung zur weiteren Entwicklung der Catterick Barracks einnehmen zu können, werden fortlaufende planerische und baurechtliche Aktivitäten der Stadtverwaltung Bielefeld als essenziell angesehen. Hierfür stellt unter anderem das zuvor dargestellte Strukturkonzept eine wesentliche und gleichsam relevante Basis der Entwicklung dar.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

8.2 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN

Zur erfolgreichen Umsetzung einer Flächenentwicklung der Catterick Barracks werden in der folgenden tabellarischen Übersicht die relevanten Maßnahmen nach Handlungsfeldern geordnet abgebildet. Zur gezielten Umsetzung wird ergänzend eine zeitliche Einordnung der zu erfolgenden Maßnahmen vorgenommen.

Abbildung 78: Zeitliche Einordnung der Maßnahmen (Quelle: Drees & Sommer)

Nr.	Handlungsbedarf	Maßnahmen	Zeitliche Einordnung
1	**Handlungsfeld Städtebau**		
1.1	Städtebauliche Entwicklung der Kasernenfläche	Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung
1.2	Städtebauliche Entwicklung der Kasernenfläche	Erstellung eines Rahmenplans auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb
1.3	Baurechtschaffung	Durchführung Bauleitplanung zur Baurechtschaffung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan)	Mittel- bis Langfristig: Nach Abschluss Rahmenplanung

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

1.4	Erhalt identitätsprägender baulicher Elemente, Bestandsanknüpfung	Abschließende Festlegung Gebäudeerhalt / Gebäudeabbruch und Erarbeitung eines Erhaltungs- und Umnutzungskonzeptes der zu erhaltenden Bestandsbebauung auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
1.5	Qualitativer und nachhaltiger Städtebau	Erarbeitung eines Qualitätshandbuchs (mit Vorgaben für z. B. Gestaltungsleitlinien, gestalterische Qualität für Städtebau und Freiraum, (Wohn-)Nutzungsanforderungen, energetische Vorgaben, Mobilität)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Baurechtschaffung
1.6	Maßnahmen- und Sanierungskonzept (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)	Ausarbeitung eines Maßnahmen- und Sanierungskonzeptes (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) als Grundlage für die weitere Fördermittelbeschaffung zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes.	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
2	**Handlungsfeld Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistung, Büro, Einzelhandel, soziale Infrastruktur, Gemeinbedarf)**		
2.1	Vorgaben Handlungsfeld „Wohnen“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Wohnen“ (z. B. Wohnformen, Anteil geförderter Wohnungsbau, Anteil freifinanzierter Wohnungsbau, Vorgaben zu besonderen Wohnformen, Mindestanzahl Wohneinheiten)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
2.2	Vorgaben Handlungsfeld „Einzelhandel“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Einzelhandel“ (z. B. Festlegung von Bereichen für Einzelhandelsnutzung, Festlegung Art und Umfang Einzelhandelsnutzungen)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
2.3	Vorgaben Handlungsfeld „Dienstleistung / Büro“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Dienstleistung / Büro“ (z. B. Festlegung von Bereichen für Büro- und Dienstleistungsnutzung, Festlegung Art und Umfang Büro- und Dienstleistungsnutzungen)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
2.4	Vorgaben Handlungsfeld „Gewerbe“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Gewerbe“ (z. B. Festlegung von Bereichen für gewerbliche Nutzungen, Festlegung Art und Umfang Gewerbenutzungen)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
2.5	Vorgaben Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur“ (z. B. Festlegung von Bereichen für soziale Nutzungen, Festlegung Art und Umfang soziale Infrastruktur)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

2.6	Vorgaben Handlungsfeld „Gemeinbedarf“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Gemeinbedarf“ (z. B. Festlegung von Bereichen für Gemeinbedarfsnutzungen, Festlegung Art und Umfang Gemeinbedarf)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
2.7	Schulnutzung (Grundschule, weiterführende Schule)	Erarbeitung einer Konzeptstudie zur Konkretisierung der Entwicklung eines Bildungs- und Sportcampus (Festlegung Art und Umfang, Bedarfsdefinition, Entwicklungsszenarien, Funktionsprogramm, Organisations- und Abwicklungsmodelle, Terminschiene, Kosten und Finanzierung)	Kurzfristig: Parallel zur Vorbereitenden Untersuchung / parallel zum Wettbewerb
2.8	Festlegung Nutzungskonzept	Erarbeitung Nutzungskonzept mit Konkretisierung und Festlegungen zu Nutzungsmischung und Nutzungsverteilung	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
3	**Handlungsfeld Grün, Umwelt und Freiraum**		
3.1	Erhalt schützenswerter Grünstrukturen und Freiraumfunktionen	Freianlagenplanung auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbs (Freianlagenplanung gemäß HOAI)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung und Baurechtschaffung
3.2	Klimaanpassung im Städtebau	Vorgaben zur Integration von baulichen Grünelementen und energetischen Vorgaben im Hochbau	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
4	**Handlungsfeld Mobilität**		
4.1	Vorgaben zum Handlungsfeld „Mobilität“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Mobilität“ (z. B. Festlegung von Mobilitätsformen, verkehrliche Abwicklung, Erschließung, Stellplatzschlüssel, Umgang mit ruhendem Verkehr)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
4.2	Mobilitätskonzept	Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen des Wettbewerbs (z. B. Mobilitätsformen, Verortung Mobilitätsstationen, Ausgestaltung Verkehrsführung, Mischungsprinzip, Organisation ruhender Verkehr, Barrierefreiheit)	Kurzfristig: Im Rahmen des Wettbewerbs
4.3	Verkehrsführung	Verkehrsanlagenplanung auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbs (Verkehrsanlagenplanung gemäß HOAI)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung und Baurechtschaffung

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

4.4	Neuordnung Verkehrsführung / Verkehrsknotenpunkte, Integration neuer Stadtbahn Haltepunkt	Planung angrenzender Verkehrsführung, Knotenpunkte und Anknüpfungspunkte auf Basis des Siegerentwurfs bzw. Rahmenplans (unter anderem Verkehrsführung im Bereich Detmolder Straße, Organisation Zufahrten ins Quartier)	Mittelfristig – Langfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
5	**Handlungsfeld Ver- und Entsorgung**		
5.1	Vorgaben Handlungsfeld „Ver- und Entsorgung“	Erarbeitung von Vorgaben zum Handlungsfeld „Ver- und Entsorgung“ (z. B. Vorgaben an Energieversorgung, Entwässerung und Entsorgung)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / Basis für Wettbewerb
5.2	Entwässerungskonzept	Entwässerungskonzept auf Basis des Siegerentwurfs (Leitfaden für integratives Regenwassermanagement, Versickerungs- und Ableitungssysteme, Maßnahmenverortung, Gutachten Grundwasser, Versickerungsfähigkeit und Boden etc.)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
5.3	Energieversorgungskonzept	Energieversorgungskonzept auf Basis des Siegerentwurfs (Maßnahmenkatalog, Umgang mit Fernwärmeversorgung, Vorgaben zur Integration von Photovoltaik, Solarthermie etc.)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
5.4	Abfallentsorgungskonzept	Abfallentsorgungskonzept zur Organisation der Entsorgung auf Basis des Siegerentwurfs (z. B. Vorgaben zentrale oder dezentrale Abfallentsorgung, oberirdische / unterirdische Müllstationen etc.)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
5.5	Koordination Leitungen und Grünstrukturen	Erarbeitung eines koordinierten Leitungsplans (mit Integration der Grünstrukturen, z. B. Baumstandorte) auf Basis des Siegerentwurfs	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
6	**Handlungsfeld Wirtschaftlichkeit**		
6.1	Sicherstellung Wirtschaftlichkeit	Erarbeitung einer Businessplanung (Flächenstrukturierung, Rückbauplanung, Terminplanung, Abwicklungskonzept, Definition geeigneter Planungs- und Realisierungsabschnitte, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbs	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
6.2	Sicherstellung Wirtschaftlichkeit	Fortschreibung einer Businessplanung (Flächenstrukturierung, Rückbauplanung, Terminplanung, Abwicklungskonzept, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) auf Basis des Rahmenplans als Grundlage für die Ankaufsverhandlungen	Mittelfristig: Nach Abschluss Rahmenplanung / parallel zu Ankaufsverhandlung

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

6.3	Ermittlung Kosten in Verbindung mit Gebäudebestand	Untersuchung der Gebäudestrukturen, Gebäudeschadstoffuntersuchung der erhaltenswerten Bestandsgebäude auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbs; Abschließende Festlegung Gebäudeerhalt / Gebäudeabbruch, Untersuchung aller Bestandsgebäude im Hinblick auf Rückbaukosten als Grundlage für die Ankaufsverhandlungen (Wertermittlung)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
6.4	Ermittlung Kosten in Verbindung mit bestehender Erschließung	Untersuchung der versiegelten Flächen (Schadstoffuntersuchung) auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbs im Hinblick auf Rückbaukosten als Grundlage für die Ankaufsverhandlungen (Wertermittlung)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / parallel zur Rahmenplanung
6.5	Kostenschätzung städtische Projekte	Erarbeitung von Investitionskostenschätzungen für definierte städtische Projekte (Bau- und Betriebskosten)	Mittelfristig: Nach Abschluss Rahmenplanung
6.6	Fördermittel	Prüfung weitere Fördermittelbeschaffung zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts	Kurz- bis Mittelfristig: Parallel sowie nach Abschluss Wettbewerb
7	**Handlungsfeld Ankauf**		
7.1	Vorbereitung Ankauf	Abstimmung des Ankaufsverfahrens mit Grundstückseigentümerin (Teilnehmer, Terminschiene, notwendige Gutachten, Festlegung Gutachter etc.)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb / Rahmenplan
7.2	Wertermittlung	Durchführung der Wertermittlung mit Festlegung Ankaufspreis für die Entwicklungsfläche auf Basis des Rahmenplans	Mittelfristig: Nach Abschluss Rahmenplanung
7.3	Kaufvertragsverhandlungen	Durchführung der Kaufvertragsverhandlungen mit Abschluss Kaufvertrag	Mittelfristig: Nach Abschluss Wertermittlung
8	**Handlungsfeld Vermarktung**		
8.1	Vorüberlegung Vermarktung	Erarbeitung von ersten Ideen zur Vermarktung (Abgrenzung städtischer Projekte und Flächen zur Vermarktung, mögliche Abwicklungsmodelle)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb
8.2	Vermarktungskonzept	Erarbeitung eines Vermarktungskonzepts (Zielgruppendefinition, Vermarktungsverfahren, Terminschiene, Kosten, Verantwortlichkeiten etc.)	Mittelfristig: Nach Abschluss Rahmenplanung

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

9	**Handlungsfeld Öffentlichkeitsbeteiligung**		
9.1	Einbindung Öffentlichkeit in Wettbewerb	Erarbeitung von Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens	Kurzfristig: Parallel zur Vorbereitenden Untersuchung
9.2	Öffentlichkeitsbeteiligungskonzept	Erarbeitung eines Konzepts zur langfristigen Öffentlichkeitsbeteiligung (z. B. Festlegung von Workshops, Events, Vorstellung erfolgreich realisierter Projekte, Exkursionen etc.)	Kurzfristig: Nach Abschluss Vorbereitende Untersuchung / parallel zum Wettbewerb
10	**Handlungsfeld Organisation**		
10.1	Sicherstellung zielgerichtete Umsetzung	Erarbeitung eines Organisations- und Abwicklungskonzepts (z. B. Festlegung Organisationsform für Ankauf und Planungs- und Realisierungsprozess, Definition Budgets, Ressourcen, Verantwortlichkeiten, Mittelabflussplanung etc.)	Mittelfristig: Nach Abschluss Wettbewerb

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

8.3 TERMINE

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Kasernenstandorts sind neben einer Durchführung des geplanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens, der sich daran anschließenden Rahmenplanung und Baurechtschaffung vor allem der Ankaufsprozess mit Vorbereitung, Wertermittlung und den eigentlichen Kaufvertragsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu berücksichtigen. Parallel zum Ankauf der Flächen durch die Stadt und der Baurechtschaffung sind die notwendigen Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen (inklusive Erkundung und gegebenenfalls Entsorgung von Altlasten, Kampfmitteln und sonstigen Bodenverunreinigungen) sowie die Vermarktung vorzubereiten und durchzuführen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die mögliche, weitere Terminschiene nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung (VU) bis zum Abschluss der Rückbaumaßnahmen.

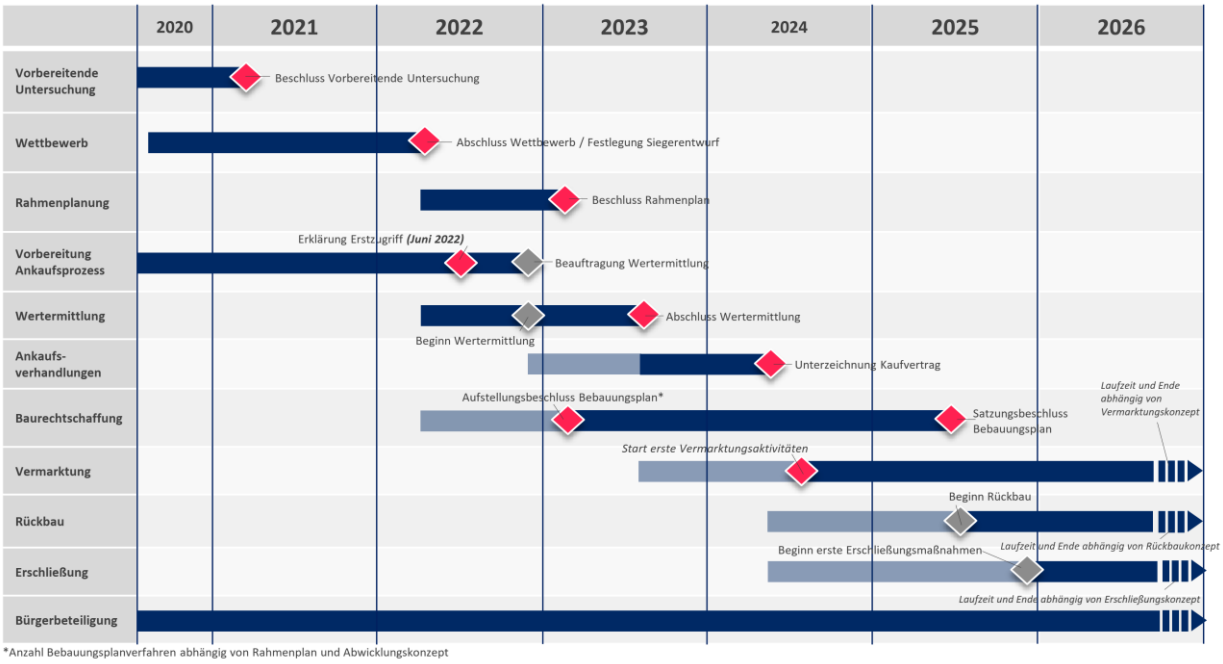


Abbildung 79: Mögliche Terminschiene

Die weitere Terminschiene, insbesondere die Dauer und das Ende der Vermarktungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie die sich daran anschließenden Hochbaumaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollumfänglich abgeschätzt werden. Die Dauer und das Ende sind abhängig von dem Ergebnis des anstehenden Wettbewerbsverfahrens, der sich daran anschließenden Rahmenplanung, dem Erschließungskonzept, dem Vermarktungskonzept sowie der geplanten Abwicklungsmodelle und Realisierungsabschnitte und sind im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess zu konkretisieren.

8.4 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung ist neben der Überprüfung der städtebaulichen und rechtlichen Durchführbarkeit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch die Ermittlung der Kosten und Einnahmen der Gesamtmaßnahme, um die wirtschaftliche Durchführbarkeit beurteilen zu können. Daneben soll die wirtschaftliche Betrachtung auch als Grundlage für weitere Entscheidungen zum Entwicklungsprozess sowie als Grundlage für die notwendige Mittelbereitstellung seitens der Stadt Bielefeld verwendet werden.

Alle Angaben über die anfallenden Kosten und Einnahmen zum Zeitpunkt der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung sind vorläufig und grobe Annahmen und Schätzwerte auf Basis des aktuellen Planungsstands des Strukturkonzepts mit Nutzungsverteilung. Das Strukturkonzept dient sowohl als Grundlage für die Kostenabschätzung als auch für die Abschätzung der Einnahmen.

Alle Kostenpositionen sind als Nettokosten, das heißt ohne Umsatzsteuer dargestellt. Mögliche Kostensteigerungen aufgrund steigender Material- und/oder Lohnkosten wurden nicht berücksichtigt. Es wurden für die Gesamtmaßnahme bisher noch keine Kostenschätzung oder Kostenermittlungen gemäß DIN 276 durchgeführt. Auch die vorliegende Kosten- und Einnahmenübersicht wurde nicht unter Anwendung der DIN 276 durchgeführt. Alle Werte in der Kosten- und Einnahmenübersicht sind gerundet.

Im weiteren Entwicklungsprozess sind die Kosten und Einnahmen laufend fortzuschreiben und weiter zu ergänzen und es ist zu prüfen, inwieweit Förderprogramme für die Förderung der notwendigen Maßnahmen herangezogen werden können.

8.4.1 KOSTEN

In der Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten sind unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen im Rahmen der Beschreibung des Umsetzungskonzepts sowie auf Basis der definierten Terminschiene und des Strukturkonzepts die folgenden Kosten überschlägig abgeschätzt:

- **Vorbereitung Grunderwerb** (Wertermittlung, Beratung und Steuerung Ankaufsprozess, begleitende Voruntersuchungen)
- **Städtebauliche Planung** (Vorbereitende Untersuchung, Städtebaulicher und Freiraumplanerischer Wettbewerb, Rahmenplanung, Baurechtschaffung, Gutachten und sonstige Studien und Konzepte, Bodenordnung)
- **Grundstücksfreilegung** (Rückbau versiegelter Flächen, Gebäuderückbau, Beräumung und Entsorgung von Altlasten und Kampfmitteln, Rodungsmaßnahmen, Geländemodellierung, Baunebenkosten, Unvorhergesehenes)
- **Öffentliche Erschließung** (Verkehrsanlagen (innere und äußere Erschließung), Entwässerungsanlagen, Baunebenkosten, Unvorhergesehenes)

ENTWURF

- **Öffentliche Freianlagen** (Freianlagen, Baunebenkosten, Unvorhergesehenes)
- **Soziale Infrastruktur** (Hochbaukosten inklusive Baunebenkosten für drei Kindertageseinrichtungen und ein Stadtteilzentrum)
- **Vermarktung und Vertrieb** (Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, Presse und Marketing, Vertriebshonorare, Messen und Investorenansprache, Unvorhergesehenes)
- **Sonstige Entwicklungskosten** (Flächenbewirtschaftung und Bewachung nach Ankauf bis Nachnutzung, Verwaltungskosten, Gebäudeunterhalt und -sicherung, übergeordnetes Management der Entwicklung, Rechtsberatung und sonstige Beratung, Unvorhergesehenes)

In der Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten sind die folgenden Kosten nicht berücksichtigt, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend konkretisiert und somit noch nicht abschätzbar sind:

- Grunderwerb (inklusive Grunderwerbsnebenkosten)
- Gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsgebiets
- Versorgungsanlagen (Wasser, Wärme, Strom, Telekommunikation, Sonstige)
- Gebäudebetriebskosten nach Ankauf
- Verlängerung der Stadtbahnlinie und Bau der geplanten Haltestelle an der Detmolder Straße
- Mobilitätsstationen an der Detmolder Straße und am Lipper Hellweg
- Hochbaukosten (inklusive Baunebenkosten) für weitere öffentliche Nutzungen (z. B. den geplanten Bildungs- und Sportcampus an der Detmolder Straße)
- Finanzierungskosten

8.4.2 EINNAHMEN

In der Zusammenstellung der zu erwartenden Einnahmen sind unter Berücksichtigung der definierten Nutzungen im Strukturkonzept (Nettobauland) sowie auf Basis der definierten Terminschiene die folgenden Einnahmen überschlägig abgeschätzt:

- Einnahmen aus Verkauf Nettobauland (Wohnen und Mischnutzung)

ENTWURF

In der Zusammenstellung der zu erwartenden Einnahmen sind die folgenden Einnahmen nicht berücksichtigt, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend konkretisiert und somit nicht abschätzbar sind:

- Einnahmen aus Verkauf (Gebäuderestwerte)
- Einnahmen aus Vermietung
- Zuschüsse aus Fördermitteln
- Sonstige Einnahmen von Dritten

8.4.3 ERGEBNIS

Die nachfolgenden beiden Tabellen zeigen die Ergebnisse der Kosten- und Einnahmenbetrachtung:

KOSTEN	Kosten in € netto	Kosten pro m² NBL
Vorbereitung Grunderwerb von BImA	300.000,00 €	1 €
Grunderwerb	0,00 €	0 €
Städtebauliche Planung	1.036.500,00 €	5 €
Grundstücksfreilegung	12.150.000,00 €	55 €
Öffentliche Erschließung	18.490.000,00 €	83 €
Öffentliche Freianlagen	7.750.000,00 €	35 €
Soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Stadtteilzentrum)	12.380.000,00 €	56 €
Vermarktung und Vertrieb	3.035.000,00 €	14 €
Sonstige Entwicklungskosten	4.550.000,00 €	20 €
Summe	**59.691.500,00 €**	**269 €**

EINNAHMEN	Einnahmen in €
Einnahmen aus Verkauf Nettobauland - Wohnen	34.420.000,00 €
Einnahmen aus Verkauf Nettobauland - Mischnutzung	16.100.000,00 €
Einnahmen aus Verkauf Nettobauland - Gewerbe	2.980.000,00 €
Einnahmen aus Verkauf Nettobauland - Gemeinbedarf	0,00 €
Einnahmen aus Verkauf Nettobauland - Sport und Freizeit	0,00 €
Summe	**53.500.000,00 €**

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Die Kosten- und Einnahmenbetrachtung schließt auf Basis der aktuell vorliegenden Informationen und getroffenen Annahmen mit einem negativen Ergebnis und somit mit einem Finanzierungsbedarf von rund 6.200.000 € ab.

Die Kosten- und Einnahmenbetrachtung ist im weiteren Entwicklungsprozess, insbesondere nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses weiter zu ergänzen und zu konkretisieren, sodass mit Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses auch eine belastbare Kosten- und Einnahmenbetrachtung vorliegt.

Im Rahmen der ersten groben Betrachtung der Kosten und Einnahmen zeigt sich, dass sich nur durch weitere Optimierungen des Kostenrahmens bzw. der Kostenträgerschaft sowie durch den Einsatz von Fördermitteln eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung unter Berücksichtigung eines noch zu bewertenden Ankaufswerts erreicht werden kann.

Soweit das zukünftige Organisationsmodell, z.B. als Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft die möglichen Wertschöpfungspotentiale heben kann, z.B. durch Hochbaumaßnahmen und Vermietung von Anlagevermögen sind dazu weitere vertiefende Betrachtungen zu erstellen.

Im weiteren Prozess sind alle Entwicklungsfaktoren laufend abzuwägen und eine Chancen-Risiko-Bewertung vorzunehmen. Da der Prozess zum Ankauf noch am Anfang steht, können wie weiteren Schritte frühzeitig vorbereitet und abgestimmt werden.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

9 VERFAHRENSRECHTLICHE EINORDNUNG

9.1 AUSGANGSSITUATION UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie bereits in Kapitel 1.2 „Rechtliche Grundlagen einer Vorbereitenden Untersuchung“ dargestellt, stellt die vorliegende Vorbereitende Untersuchung eine Grundvoraussetzung für einen kommunalen Beschluss zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB dar. Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dient im Besonderen der zügigen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten und Gemeinbedarfseinrichtungen auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder ehemals militärisch genutzten Flächen, welcher einer neuen Nutzungsbestimmung und städtebaulichen Neuordnung zuzuführen sind. Dieses ist am Standort der Catterick Barracks einschlägig.

Die Einordnung der Vorbereitenden Untersuchung in den Gesamtprozess einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in der folgenden Abbildung schematisch komprimiert dargestellt.

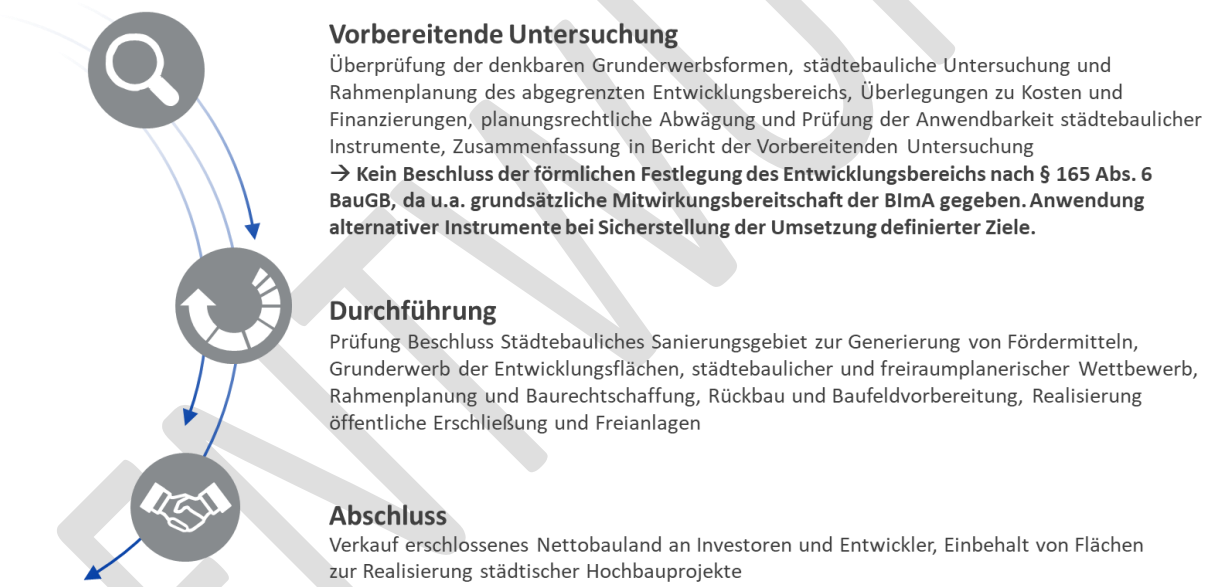


Abbildung 80: Verfahrensschritte einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (verkürzt) (Quelle: Eigene Darstellung)

Wesentlicher Meilenstein und Verfahrensbeginn stellt die Ratssitzung der Stadt Bielefeld vom 09.02.2017 dar. Hierbei wurde der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 bis 171 BauGB für die Bereiche Catterick Barracks und Rochdale Barracks gefasst. Aus besonderem öffentlichem Interesse erklärte der Rat der Stadt Bielefeld seine Absicht, für die Bereiche der Catterick Barracks und der Rochdale Barracks städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff BauGB vorbereiten und durchführen zu wollen.

ENTWURF

9.2 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT DER EIGENTÜMERIN

Zur erfolgreichen Umsetzung der Flächenentwicklung der Catterick Barracks ist, unabhängig der Verfahrensart, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin, der BImA, von besonderer Relevanz. Diese Mitwirkungsbereitschaft wird umfangreich im Letter of Intent vom 13.11.2020 zwischen der Stadt Bielefeld und der BImA bestätigt. Wie bereits in Kapitel 8.1 „Ausgangsituation und Annahmen“ dargestellt, ist gemeinsames Ziel beider Akteure die Nachnutzung der Konversionsflächen so zu gestalten, dass die Bundesbedarfe gedeckt werden können und gleichzeitig möglichst viel Raum für zivile Anschlussnutzung bleibt.

Hierzu verpflichten sich beide Akteure einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Stadt Bielefeld und die BImA arbeiten eng zusammen, um eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung und Organisation des Konversionsprozesses zu erreichen. Die Mitwirkung erforderlicher Gremien wird wechselseitig unterstützt. Hierzu können beide Akteure bei Bedarf einvernehmlich weitergehende Vereinbarungen unter anderem zu folgenden Aufgaben- und Kostenverteilungen abschließen:

- Grundlagenermittlung
- Entwicklung grundsätzlicher Planungsaussagen zu städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsentwicklungstechnischen Zielen
- Untersuchungen zur Umnutzungsmöglichkeit erhaltenswerter Bausubstanz
- Durchführung von Planungswettbewerben
- Durchführung der Bauleitplanung
- Öffentlichkeitsarbeit

Zur Prüfung des Bedarfs an Grundstücken für Bundeseinrichtungen führt die BImA regelmäßig Erkundungsverfahren durch. Dabei wurde seitens diverser Bundeseinrichtungen (z. B. Bundespolizei) grundsätzlich Bedarf an den Kasernenflächen gemeldet. Die BImA strebt an, durch räumliche und inhaltliche Konkretisierungen der gemeldeten Grundstücks- und/oder Raumbedarfe der Bundeseinrichtungen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die beiden Liegenschaften schnellstmöglich entwickelt werden können. Hierzu einigen sich die BImA und die Stadt Bielefeld, die im Rahmen der Anschlussnutzung vorrangig zu berücksichtigenden Bundesbedarfe nach Möglichkeit am Standort der ehemaligen Catterick Barracks zu bündeln, um somit die Rochdale Barracks insgesamt für städtische Nutzungsziele freizuhalten. Sofern die genannten Bundesbedarfe nicht am Standort Catterick Barracks bedient werden können, ist die Rochdale Barracks kein automatischer Ausweichstandort.

ENTWURF

9.3 VERFAHRENSRECHTLICHE ABWÄGUNG

Im Rahmen der verfahrensrechtlichen Abwägung soll geprüft werden, ob die bisherige Absicht der Stadt Bielefeld zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Flächen der ehemaligen Catterick Barracks weitergeführt und in einen Beschluss zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme überführt werden kann.

Bei dieser planungsrechtlichen Abwägung sollen auch andere mögliche Instrumente des Städtebaurechts untersucht und im Hinblick auf die Anwendbarkeit bei der weiteren Entwicklung der ehemaligen Catterick Barracks bewertet werden. Im Ergebnis erfolgt eine Handlungsempfehlung für den weiteren Planungs- und Realisierungsprozess.

Im Rahmen der Entscheidung zur Auswahl eines geeigneten Instruments des Städtebaurechts zur weiteren Entwicklung der Flächen der ehemaligen Catterick Barracks sind eine Vielzahl von unterschiedlichen Faktoren und Anwendungsvoraussetzungen zu prüfen. Grundsätzlich gilt bei diesem Entscheidungsprozess und der Auswahl des geeignetsten Instruments immer, dass der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eingehalten sein muss. Dabei ist das Instrument auszuwählen, welches das „mildeste“ Mittel darstellt.

Für die weitere Entwicklung der Catterick Barracks sind grundsätzlich die folgenden Instrumente (einzeln oder in Kombination) möglich:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme,
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme,
- Stadtumbaumaßnahme,
- Umlegung,
- Bauleitplanung,
- Städtebaulicher Vertrag,
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

In den nachfolgenden Tabellen werden die verschiedenen Instrumente kurz beschrieben und einer Bewertung der Vor- und Nachteile im Hinblick die Anwendbarkeit zur Entwicklung der Flächen der ehemaligen Catterick Barracks unterzogen.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Kurzbeschreibung	- Entwicklungsmaßnahme ist eine Gesamtmaßnahme, die sich aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zusammensetzt. - Voraussetzung zur Durchführung ist unter andrem der Beschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebiets und die Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung. - Gemeinde erwirbt die Grundstücke in dem Entwicklungsgebiet zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert (Anfangswert), um diese nach Neuordnung und Erschließung an Dritte auf Basis des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zum Verkehrswert (Endwert) zu veräußern. - Endwert auf Basis eines erschließungsbeitragsfreien und kostenerstattungsbetragsfreien Zustands. - Gemeinde finanziert die Entwicklungsmaßnahme durch die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert. - Dritte bebauen Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist. - Vor Aufstellung der Entwicklungssatzung müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.
Rechtliche Grundlagen	§ 165 ff BauGB (Allgemeines Städtebaurecht)
Anwendungs-voraussetzungen	- Maßnahmen entsprechen den Zielen und Zwecken nach § 165 Absatz 2 BauGB (Teile des Gemeindegebiets sollen im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden). - Wohl der Allgemeinheit erfordert Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung von brachliegenden Flächen. - Die mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke können mit Städtebaulichen Verträgen nicht erreicht werden oder die von der Maßnahme betroffenen Eigentümer sind nicht bereit die Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern. - Die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.
Bewertung	- Städtebauliche Neuordnung einer brachliegenden Fläche ist notwendig. - Erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorhanden. - Grundstückseigentümerin hat grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Anwendungsvoraussetzung in diesem Punkt derzeit nicht gegeben. - Zügige Durchführung der Maßnahmen möglich. Anwendungsvoraussetzungen liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich vor. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer durchführbar. Zudem stehen derzeit andere, weniger stark eingreifende Instrumente für die weitere Entwicklung zur Verfügung. Auf die Möglichkeit zur Durchführung einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt sollte jedoch nicht verzichtet werden.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
Kurzbeschreibung	- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist eine Gesamtmaßnahme, die sich aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zusammensetzt. - Voraussetzung zur Durchführung ist unter anderem der Beschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und die Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung. - Durch die Maßnahmen werden städtebauliche Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet. - Vor Aufstellung der Entwicklungssatzung müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. - Sanierung soll möglichst frühzeitig mit Eigentümerin erörtert werden. - Eigentümerin ist verpflichtet, Auskunft zu erteilen im Hinblick auf die Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets. - Mit Einleitung einer Ordnungsmaßnahme kann das Grundstück erworben werden. - Durchführung von Baumaßnahmen obliegt der Eigentümerin.
Rechtliche Grundlagen	§ 136 ff BauGB
Anwendungs-voraussetzungen	- Maßnahmen entsprechen den Zielen und Zwecken nach § 136 Absatz 2 BauGB (Behebung städtebaulicher Missstände durch wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung). - Vorliegen von städtebaulichen Missständen (Funktionsschwäche / Substanzschwäche) entsprechend der Indikatoren in § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). - Wohl der Allgemeinheit erfordert Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, insbesondere zur Entwicklung der baulichen Strukturen nach Klimaschutzanforderungen sowie sozialen und wirtschaftlichen Erfordernissen oder zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. - Verwaltung muss notwendige Verwaltungskraft zur Bearbeitung vorhalten. - Die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb einer Frist von 15 Jahren. - Mit Beschluss einer Sanierungsmaßnahme muss hinreichend konkretes Sanierungskonzept bzw. Maßnahmenkonzept vorliegen.
Bewertung	- Städtebauliche Substanzmängel und Funktionsmängel liegen weitestgehend vor. - Sanierungs- und Maßnahmenkonzept könnte nach Abschluss Wettbewerbsverfahren umgehend erarbeitet werden. - Zügige Durchführung der Maßnahmen möglich. Anwendungsvoraussetzungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt in großen Teilen vor, sodass eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im weiteren Prozess geprüft werden sollte, auch vor dem Hintergrund einer notwendigen Fördermittelbereitstellung zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtentwicklung. Die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebiets in Verbindung mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts auf Basis der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens ist denkbar.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	Stadtumbaumaßnahme
Kurzbeschreibung	- Stadtumbaumaßnahme ist Teil einer Gesamtmaßnahme, die sich aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zusammensetzt. - Stadtumbaumaßnahme kann unter anderem ergänzend zu weiteren Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts angewendet werden. - Voraussetzung zur Durchführung ist unter anderem der Beschluss zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebiets und die Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung. - Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts (z. B. Rückbau, bauliche Anpassung) Möglichkeiten auf Basis städtebaulicher Verträge mit der Eigentümerin nutzen (Stadtumbauvertrag). - Vor Aufstellung der Satzung müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.
Rechtliche Grundlagen	§ 171a ff BauGB
Anwendungs-voraussetzungen	- Maßnahmen entsprechen den Zielen und Zwecken nach § 171a Absatz 2 BauGB (Anpassungen zur Herstellung städtebaulicher Strukturen in Gebieten mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten). - Wohl der Allgemeinheit erfordert Durchführung, insbesondere zur Anpassung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen sowie zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen. - Die zügige Durchführung der Maßnahme liegt im öffentlichen Interesse.
Bewertung	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung einer brachliegenden Fläche ist gegeben. - Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr dem Nutzungsbedarf und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. - Zügige Durchführung der Maßnahmen zur Entwicklung der ehemaligen Catterick Barracks möglich. Anwendungsvoraussetzungen liegen nicht vollumfänglich vor. Stadtumbaumaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Der Abschluss eines oder mehrerer Städtebaulicher Verträge (Stadtumbauverträge) zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht zielführend, da zum jetzigen Zeitpunkt nur die BImA als Grundstückseigentümerin und Vertragspartnerin in Frage kommen würde. Die BImA hat zum jetzigen Zeitpunkt jedoch kein Interesse an einer Eigenentwicklung signalisiert. Zudem stehen derzeit andere, weniger stark eingreifende Instrumente für die weitere Entwicklung zur Verfügung.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	**Umlegung (in Verbindung mit Bauleitplanung)**
Kurzbeschreibung	- Gesetzlich geregeltes Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken (Gemeinde ist „Herr des Verfahrens“, gesetzliche Umlegung ist grunderwerbssteuerfrei, freiwillige Umlegung ist nicht grunderwerbssteuerfrei). - Gemeinderat beschließt die Anordnung der Umlegung (politischer Wille). - Umlegung erfolgt meist im Zusammenspiel mit einem Bebauungsplanverfahren gemäß BauGB. - Durch die Umlegung sollen bebaute und/oder unbebaute Grundstücke neugeordnet werden, sodass nach Lage, Form und Größe baulich nutzbare Grundstücke entstehen. - Mit Einleitung einer Umlegung erfolgt Verfügungs- und Veränderungssperre und die Stadt erhält gesetzliches Vorkaufsrecht. - Eigentümer sind vorab zu hören und im Verfahren zu beteiligen. - Die Wertsteigerungen müssen abgeschöpft werden (Wertumlegung und/oder Flächenumlegung).
Rechtliche Grundlagen	§ 45 ff BauGB
Anwendungs-voraussetzungen	- Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss muss gefasst sein). - Umlegungsgebiet muss B-Plangebiet entsprechen oder kleiner als B-Plangebiet sein. - Zum Zeitpunkt des Umlegungsplans muss der Bebauungsplan rechtswirksam sein. - Privatnützigkeit (Jeder Eigentümer muss die Vorteile des Umlegungsverfahrens erkennen).
Bewertung	- Umlegung ist ein Verfahren, welches zwar die Eigentumsstruktur, nicht jedoch die Eigentümerstruktur ändert. - Bebauung der Grundstücke auch nach der Umlegung weiterhin im Belieben der Grundstückseigentümerin. - Für Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. - Durch ein Umlegungsverfahren wird der Entwicklungsprozess und die zügige Bereitstellung von Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten verzögert, da Umlegung ein Verfahren mit langer Dauer ist und die BImA als alleinige Grundstückseigentümerin bisher kein Interesse an einer Eigenentwicklung signalisiert hat. Die Durchführung eines Umlegungsverfahren für die Flächen der ehemaligen Catterick Barracks ist zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht möglich, da unter anderem derzeit noch kein Bebauungsplanverfahren absehbar ist. Zudem erscheint das Umlegungsverfahren aufgrund der sich nicht ändernden Eigentümerstruktur sowie der langen Verfahrensdauer als wenig zielführend, um unter anderem eine zügige Bereitstellung von Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten sicherzustellen.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	Bauleitplanung (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan)
Kurzbeschreibung	- Bauleitplanung als zentrales städtebauliches Gestaltungsinstrument. - Planungshoheit und Verantwortung für die Bauleitplanung liegen bei der Gemeinde. - Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (unter anderem Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung). - Grundstückseigentümer oder Dritte haben keinen Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans. - Regelungen im Bebauungsplan sind für jedermann rechtsverbindlich. - Einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan als Angebotsplanung (im Vergleich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan).
Rechtliche Grundlagen	§ 2 ff BauGB
Anwendungs-voraussetzungen	- Aufstellung eines Bebauungsplans liegt im Ermessen der Stadt. - Aufstellungsbeschluss ist durch die Stadt zu fassen. - Städtebauliche Zielvorstellung als Grundlage für die Bauleitplanung. - Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung notwendig ist.
Bewertung	- Bebauungsplan als das zentrale städtebauliche Steuerungsinstrument. - Stadt kann klare städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Vorgaben festsetzen. - Durch Veränderungssperre im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können Veränderungen innerhalb des Gebiets zunächst untersagt werden. - Bauleitplanung stellt notwendige Grundlage für die Entwicklung der Flächen, insbesondere auch durch Dritte (Investoren, Entwickler, Baugemeinschaften etc.) dar. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist notwendige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Flächen der ehemaligen Catterick Barracks und bietet der Stadt die Möglichkeit die städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Vorstellungen und Vorgaben in einen Rechtsrahmen zu überführen. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses sollte umgehend ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, sodass die zügige Schaffung von Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten sowie weitere ergänzende Nutzungen (auch Gemeinbedarfsnutzungen) sichergestellt werden kann.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	Städtebaulicher Vertrag
Kurzbeschreibung	- Die Stadt kann Städtebauliche Verträge mit Dritten schließen (auch mit juristischen Personen, an denen sie beteiligt ist). - Städtebauliche Verträge sind freiwillige Verträge. - Städtebauliche Verträge regeln unter anderem die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele innerhalb einer bestimmten Frist, die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen oder auch die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen durch den oder die Vertragspartner. - Mit dem Städtebaulichen Vertrag geht kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans einher.
Rechtliche Grundlagen	§ 11 BauGB
Anwendungs-voraussetzungen	- Kooperationsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer (Konsensprinzip). - Austausch der jeweiligen Interessen der Vertragspartner im Vorfeld der Verhandlungen. - Klare städtebauliche Zielvorstellungen zur Entwicklung der Flächen.
Bewertung	- Sinnvolle Möglichkeit der Stadt zur Sicherstellung der Umsetzung der städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Zielvorgaben innerhalb einer bestimmten Frist. - Durch Städtebauliche Verträge können bestimmte Kosten der weiteren Entwicklung (z. B. Schaffung Kindertageseinrichtungen) auf private Dritte (Investoren, Entwickler) übertragen werden. - Die Bereitstellung von Flächen für geförderten Wohnungsbau kann über Städtebauliche Verträge an private Dritte übertragen werden. Der Abschluss eines oder mehrerer Städtebaulicher Verträge zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht zielführend, da zum jetzigen Zeitpunkt nur die BImA als Grundstückseigentümerin und Vertragspartnerin in Frage kommen würde, die BImA zum jetzigen Zeitpunkt jedoch kein Interesse an einer Eigenentwicklung signalisiert hat. Der Abschluss von Städtebaulichen Verträgen ist nach Abschluss der Bauleitplanung im Rahmen der Vermarktung des erschlossenen Nettobaulands auf den Flächen der ehemaligen Catterick Barracks sinnvoll. Dadurch können die städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Ziele der Stadt (z. B. Schaffung Wohnraum, Schaffung der notwendigen sozialen Infrastruktur, Sicherstellung Schaffung geförderter Wohnraum) über die Vorgaben und Ziele des Bebauungsplans hinaus gesichert werden.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Instrument	**Vorhaben- und Erschließungsplan (im Rahmen Vorhabenbezogener Bebauungsplan)**
Kurzbeschreibung	- Stadt und Vorhabenträger schließen einen Durchführungsvertrag zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens. - Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf Antrag eines Vorhabenträgers. - Bestandteile: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag. - Vorhaben- und Erschließungsplan enthält eine konkrete Beschreibung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, welche dann innerhalb einer bestimmten Frist (geregelt im Durchführungsvertrag) umzusetzen sind. - Der Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB gilt nicht für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, jedoch muss planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens möglich sein.
Rechtliche Grundlagen	§ 12 BauGB
Anwendungs-voraussetzungen	- Vorhabenträger muss vorhanden sein. - Vorhabenträger muss Antrag an Gemeinde zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen. - Vorhabenbezogenheit (geplantes Vorhaben hinreichend konkretisiert).
Bewertung	- Derzeit kein Vorhaben hinreichend konkretisiert. - Vorhabenträger nicht vorhanden (BImA alleinige Grundstückseigentümerin). - Bauleitplanung erst nach Abschluss Wettbewerbsverfahren sinnvoll. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da weder Vorhabenträger vorhanden (BImA hat bisher kein Interesse an einer Eigenentwicklung signalisiert) noch ein Vorhaben (Projekt, Maßnahme) hinreichend konkretisiert worden ist. Im weiteren Entwicklungsprozess sollte jedoch geprüft werden, ob bestimmte Vorhaben oder Einzelmaßnahme über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan an private Dritte (Investoren, Entwickler, Baugemeinschaften) übertragen werden können.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Die BImA hat ihre grundsätzliche Veräußerungsbereitschaft für die Flächen der ehemaligen Catterick Barracks sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft bei der weiteren Planung und Realisierung erklärt, sofern die Flächen der ehemaligen Catterick Barracks nicht für Bundesbedarfe benötigt werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Frage der Unterbringung der Bundesbedarfe auf den Flächen der ehemaligen Catterick Barracks noch nicht vollumfänglich und abschließend geklärt ist, besteht weiterhin eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft seitens der BImA. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, dass die Flächen zum jetzigen Zeitpunkt auch ohne die Anwendung des Instrumentes der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadt entwickelt werden können. Sollten die anderen Instrumente nicht die definierten Ziele erreichen, so sollte auch weiterhin die Möglichkeit einer Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als letztes Mittel zur Entwicklung der Flächen gegeben sein.

Es wird daher empfohlen zunächst auf den Beschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verzichten und stattdessen die folgenden alternativen Instrumente anzuwenden:

- Ausweisung der Flächen der ehemaligen Catterick Barracks als einfaches Sanierungsgebiet (gegebenenfalls unter Einbeziehung weiterer Flächen des Stadtbezirks Stieghorst) in Verbindung mit der Erarbeitung eines Sanierungs- und Maßnahmenkonzepts (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbsverfahrens (Städtebauliche Sanierungsmaßnahme).

- Ankauf der Flächen durch die Stadt Bielefeld mit Abschluss Kaufvertrag zwischen Stadt und BImA (Grundstückskaufvertrag).

- Schaffung der notwendigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Maßnahmen (Bauleitplanung) in Verbindung mit der Erarbeitung und Verabschiedung eines Qualitätshandbuchs mit klaren Vorgaben an die städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualitäten (Qualitätshandbuch).

- Überführung von einzelnen Flächen in das Eigentum städtischer Gesellschaften zur Realisierung ausgewählter Maßnahmen, z. B. im Wohnungsbau.

- Planung und Realisierung der für die Realisierung der geplanten Maßnahmen notwendigen öffentlichen sozialen und technischen Infrastruktur (Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung, Schulen, Kindertageseinrichtungen etc.).

- Verkauf von erschlossenem Nettobauland an Investoren und Entwickler mit Abschluss von Städtebaulichen Verträgen zur Sicherung öffentlich-rechtlicher Interessen wie z. B. städtebauliche und architektonische Qualitätsvorgaben, zügige Realisierung der geplanten privaten Maßnahmen, Schaffung der notwendigen sozialen Infrastruktur, Realisierung geförderter Wohnraum (Grundstückskaufverträge, Städtebauliche Verträge, gegebenenfalls Vorhaben- und Erschließungsplan).

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Auch bei der Anwendung der vorgeschlagenen alternativen Instrumente der Flächenentwicklung ist sicherzustellen, dass die folgenden Ziele umgesetzt werden können:

- Kostenneutralität der Gesamtmaßnahme für die Stadt Bielefeld („Schwarze Null“)
- Zügige Bereitstellung von Flächen für die Schaffung von Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsschichten
- Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnbauflächen und Wohnraum im niedrigen bis mittleren Preissegment
- Schaffung eines ausreichenden Angebots an ergänzenden Nutzungen in Verbindung mit der Realisierung einer städtebaulich sinnvollen und der Umgebung angepassten Nutzungsmischung
- Schaffung der notwendigen Bildungsinfrastruktur und sozialen Infrastruktur (Grundschule, Gymnasium, Kindertageseinrichtungen)
- Zügige Bebauung der Flächen der ehemaligen Catterick Barracks

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Abwägung keine Rechtsberatung darstellt. Im Weiteren Abstimmungs- und Entwicklungsprozess ist gegebenenfalls eine Rechtsberatung gesondert hinzuzuziehen.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

10 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Die vorliegende Dokumentation zur Vorbereitenden Untersuchung für die ehemaligen Catterick Barracks dient im Allgemeinen dazu, gezielt städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Quartier zu ermitteln und damit die Anwendungsvoraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme oder einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu überprüfen. Gleichzeitig stellt sie die Grundlage zur Beurteilung der Notwendigkeit zur Anwendung eines städtebaulichen Instruments dar und ermittelt, inwieweit der dargelegte Entwicklungsprozess des Untersuchungsbereichs im Rahmen einer solchen Maßnahme durchgeführt werden kann.

Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dient insbesondere der zügigen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten und Gemeinbedarfseinrichtungen auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder ehemals militärisch genutzten Flächen, welcher einer neuen Nutzungsbestimmung und städtebaulichen Neuordnung zuzuführen sind. Dies trifft auf den Standort der ehemaligen Catterick Barracks zu. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung sollen alle erforderlichen Schritte für eine entsprechende Überplanung, Erschließung und Bebauung in die Wege geleitet werden.

Der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 bis 171 BauGB wurde in der Ratssitzung der Stadt Bielefeld am 09.02.2017 gefasst und damit die Absicht erklärt, diese vorbereiten und durchführen zu wollen. Folglich liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die ehemaligen Catterick Barracks in besonderem öffentlichem Interesse. Die Vorbereitende Untersuchung stellt dabei die Grundvoraussetzung für einen kommunalen Beschluss zur förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführte Untersuchung der Rahmenbedingungen sowie die Bestandsanalyse des Umfelds auf soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse ergeben einen Planungs- und Handlungsbedarf für den Untersuchungsbereich der ehemaligen Catterick Barracks. Die Schaffung von vielfältigem Wohnraum und Wohnformen ist dabei das bedeutsamste Ziel der städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Kasernenfläche. Denn insbesondere aus dem stark angespannten Wohnungsmarkt und dem positiven Wachstumstrend der Bielefelder Bevölkerung bis ins Jahr 2045 resultiert ein Handlungsdruck, der die Notwendigkeit belegt, eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung gezielt voranzutreiben und eine zügige Durchführung der anstehenden Umwandlung hin zu einer zivilen Nachnutzung zu verfolgen.

Damit verbunden ergibt die räumlich-strukturelle Analyse das Erfordernis einer bedarfsgerechten Ansiedlung von zusätzlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie ergänzende Versorgungseinrichtungen. Insbesondere wird auch die Notwendigkeit einer zusätzlichen Versorgung an Bildungsinfrastruktur zur Deckung der Bedarfe an Schulplätzen innerhalb unterschiedlicher Schulformen deutlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden Anstieg des Anteils an älteren und hochbetagten Menschen, ist auch die künftige Schaffung weiterer Betreuungsangebote im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung von wesentlicher Bedeutung. Die Untersuchungen erge-

ENTWURF

ben, dass eine städtebauliche Entwicklung das Potenzial bietet, die städtebauliche Struktur des Stadtteils Stieghorst durch die damit einhergehenden Auswirkungen positiv weiterzuentwickeln. Besonders im Hinblick auf die Lage, die gute Erschließungssituation und die Nähe zum schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr eignet sich die Kasernenfläche für die Entwicklung einer Wohnbaufläche mit urbaner Dichte. Aufgrund der Größe der Potenzialfläche und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich der Standort zudem zur Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen.

Neben den Ergebnissen aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme stellen grundlegende Informationen aus dem Austausch und der Beteiligung von Fachämtern, Trägern öffentlicher Belange sowie BürgerInnen die Grundlage für die erarbeiteten Planungsprämissen und Zielformulierungen dar. Die aus den Planungsprämissen resultierenden Konzeptvorgaben sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung anhand von drei Entwicklungsszenarien grafisch aufbereitet und auf verortbare übergeordnete Ziele konsolidiert. Das Vorzugsszenario Nr. 3 bildet dabei die Grundlage für das erarbeitete Strukturkonzept, in dem die prioritären planerischen Eckpunkte mit den Inhalten des vorlaufenden Prozesses zu einem gesamtheitlichen Konzept zusammengeführt und plangrafisch auf der Entwicklungsfläche verortet sind. Hierbei werden Aussagen zum übergeordneten Rahmen für den weiteren Planungsprozess getroffen und Handlungsfelder wie öffentliche Erschließung, öffentliche Grün- und Freiflächen sowie die sich daraus ergebenden Baufelder (Nettobauland) für eine potenzielle bauliche Entwicklung definiert.

Das Strukturkonzept dient sowohl als Grundlage für die Kostenabschätzung als auch für die Abschätzung der Einnahmen im Rahmen der Entwicklung. Zur erfolgreichen Umsetzung der Flächenentwicklung werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zudem die aus gutachterlicher Sicht notwendigen nächsten Handlungsschritte, die absehbaren Zeitbedarfe sowie die zu erwartenden und derzeit abschätzbaren Kosten und möglichen Einnahmen definiert und erläutert. Diese sind im weiteren Verlauf des Entwicklungsprozesses laufend fortzuschreiben, zu ergänzen und gegebenenfalls auf Fördermöglichkeiten zu überprüfen.

In Summe belegen die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung den Handlungsbedarf für die Flächen der ehemaligen Catterick Kaserne gemäß des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 bis 191 BauGB. Die verfahrensrechtliche Abwägung und Einordnung der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat jedoch zum Ergebnis, aufgrund der Rahmenbedingungen zunächst auf den Beschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verzichten und stattdessen alternative Instrumente anzuwenden. Ausschlaggebend ist hierfür unter anderem die grundsätzliche Veräußerungsbereitschaft für die Flächen der ehemaligen Catterick Kaserne seitens der BImA sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft bei der weiteren Planung und Realisierung.

Zum jetzigen Zeitpunkt können die Flächen der ehemaligen Catterick Barracks dementsprechend auch ohne die Anwendung des Instruments der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadt entwickelt werden. Es besteht die Möglichkeit zur Abgrenzung und Ausweisung der Flächen als einfaches Sanierungsgebiet im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff BauGB in Verbindung mit der Erarbeitung eines Sanierungs- und Maßnahmenkonzepts (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) auf Basis des Siegerentwurfs des Wettbewerbsverfahrens. Maßgeblich für die Anwendung alternativer Instrumente ist jedoch das Erreichen der definierten Ziele.

ENTWURF

TEIL C – ENTWICKLUNGSKONZEPTION

Dortmund, 23.03.2021

Drees & Sommer SE

Martin Altmann

Matthias Dammann

Laura Fetzer

Hartwig Schultheiß

Kilian Huneke

ENTWURF

ENTWURF

TEIL D

ANLAGEN

TEIL D – ANLAGEN

1 ANLAGENVERZEICHNIS

Dieser Bericht umfasst 120 Seiten (ohne Deckblatt und Anlagen).

- Anlage 1 – Lageplan Bestand
- Anlage 2 – Stärken- und Schwächenpläne
- Anlage 3 – Strukturkonzept und Nutzungsverteilung
- Anlage 4 – Objektsteckbriefe Gebäudebestandsaufnahme

ENTWURF

TEIL D – ANLAGEN

ANLAGE 1

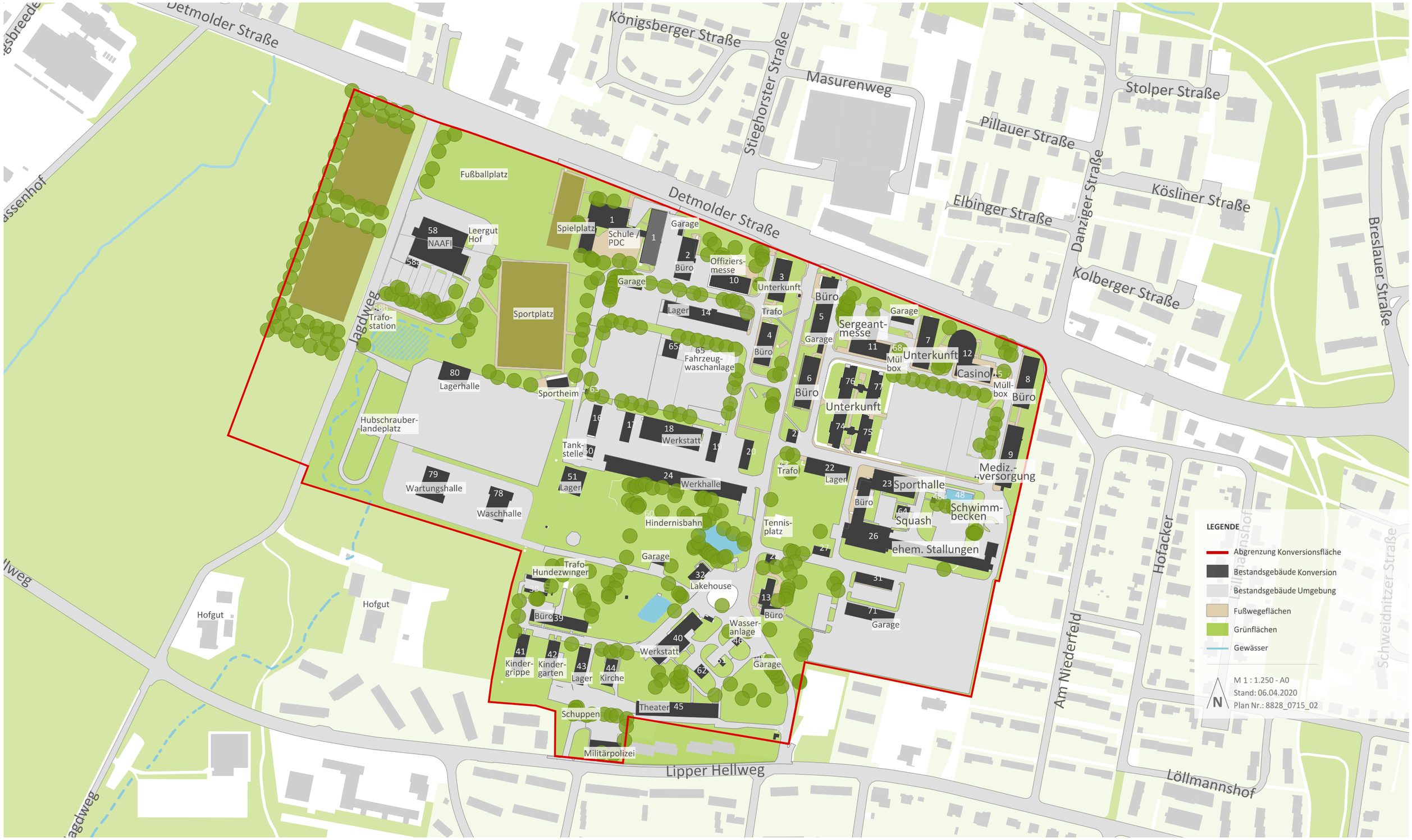
Lageplan Bestand

ENTWURF

BESTANDSANALYSE CATTERICK BARRACKS

Lageplan

Stadt Bielefeld
Konversion



Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

Telefon: +49 221 27079-5323
Telefax: +49 221 27079-5321
www.dreso.com

DREES & SOMMER

ANLAGE 2

Stärken- und Schwächenpläne

ENTWURF

STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE CATTERICK

Stärken und Potenziale des Umfeldes

Stadt Bielefeld
Konversion

Gute Lagequalität zur Innenstadt
durch Bus- und Straßenbahn-Anbindung

Nahräumliche Infrastruktur
Schulstandort

Aufwertung des Stadtteilzentrums
zur Steigerung der lokalen Nahversorgung

Zusammenführung Wegenetz
durch Integration des Stadtteilzentrums

Integration der Grünzüge
durch punktuelle Öffnungen der Konversionsfläche

Integration des Gipsbachs
als Wegeverbindung im Grünnetz

Vielfältige nördliche Flächenerschließung
durch umfangreiche Anknüpfungspunkte

Hochwertige Grünzuge
mit Verbindungsqualitäten und kurzzeitigen Verweilmöglichkeiten (Spielplätze)

Prägender baulicher Bestand
Bestandsgebäude und Bestandsstrukturen

Herstellung Grünraumvernetzung
Verbindung nördlicher/ südlicher Grünzüge

Prägender baulicher Bestand
Hofanlage

Qualitative Wegeverbindungen
beidseitig straßenbegleitender Radweg

Nahräumliche Infrastruktur
Schulstandort

Eröffnung Naherholungsflächen
mit qualitativem Erholungspotenzial

LEGENDE

- Abgrenzung Entwicklungsfläche
- Öffentliche Gebäude
- Grünstrukturen öffentlich
- Gewässer
- Unterirdische Gewässer / Kanäle

Stärken des Umfeldes

- Bedeutsame Flächennutzungen
- Fuß-/Radwegeverbindungen
- Straßenbahntrasse
- Straßenbahnhaltestelle
- Qualitative Naherholungsstrukturen (kleinräumig)
- Qualitative Naherholungsstrukturen (großräumig)
- Bildungsnutzungen

Potenziale des Umfeldes

- Potenzialstandorte
- Mögliche Gewässerintegration
- Mögliche Vernetzungsachsen
- Wasserflächen mit Qualifizierungspotenzial
- Wohnstandorte mit Qualifizierungspotenzial
- Nahversorgung
- Gewerbeflächen

M 1 : 2.000 - A0
Stand: 04.03.2020
Plan Nr.: 8828_0715-02-02

Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

Telefon: +49 221 27079-5323
Telefax: +49 221 27079-5321
www.dreso.com

DREES & SOMMER

STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE CATTERICK

Schwächen des Umfeldes

Stadt Bielefeld
Konversion

Geringe Bestandsqualität
Stadtteilzentrum mit Leerstand

Fehlende Fortführung Wegenetz
in Verbindung mit Grünachse

Mindere Qualität als Mobilitätsraum
Durchgangsstraße mit hoher Auslastung

Lärmquelle Detmolder Straße
Lärmbelastung durch hohe Auslastung

Barrierewirkung Detmolder Straße
hohe Abstände der Querungen

Starre Straßenflucht
Betonung der Durchgangsfunktion

Fehlende stadträumliche Qualität
durch fehlende städtebauliche Struktur

Ungenutzte Freiraumpotenziale
fehlende Grünraumvernetzung,
verdolte Gewässer

Begrenzte Erschließungsoptionen
aufgrund arrondierender
Bestandsbebauung (östlich/südlich)

Einschränkende topographische Bedingungen
südliche Hanglage zur Entwicklungsfläche

Schwächen des Umfeldes

- Abgrenzung Entwicklungsfläche
- Öffentliche Gebäude
- Minder qualitative Flächennutzung
- Nicht-vernetzte Flächennutzungen
- Prägende Umgebungsnutzungen
- Fehlende Vernetzungsachsen
- Barrierewirkungen
- Fehlende Flächenerschließung
- Qualitative Grünstrukturen (keine bestehende Vernetzung)
- Kinderspielplätze
- Wasserflächen mit Qualifizierungserfordernis
- Gewerbeflächen

M 1 : 1.500 - A0
Stand: 04.03.2020
Plan Nr.: 8828_0715-02-02

Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

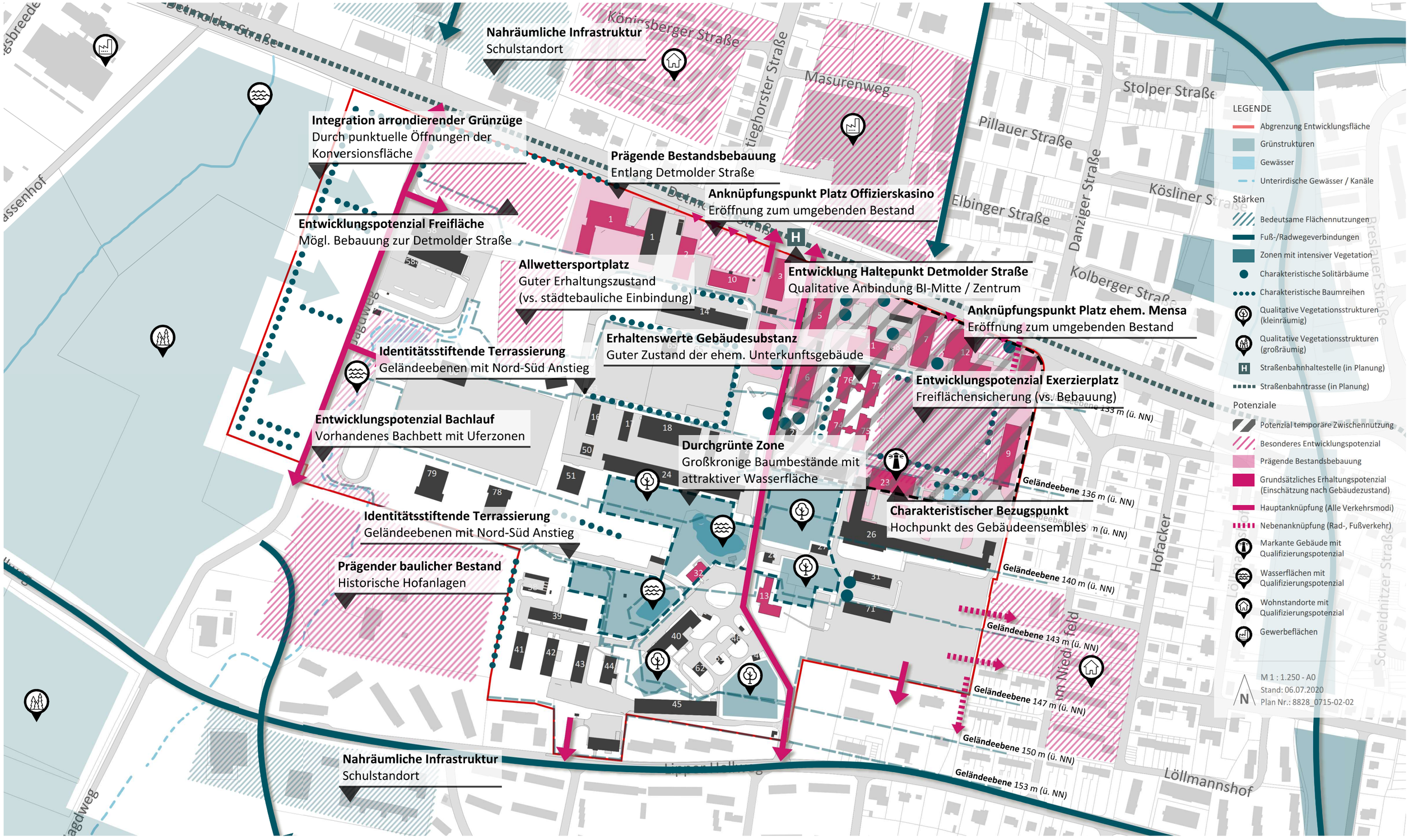
Telefon: +49 221 27079-5323
Telefax: +49 221 27079-5321
www.dreso.com

DREES & SOMMER

BESTANDSANALYSE CATTERICK BARRACKS

Stärken und Potenziale der Konversionsfläche

Stadt Bielefeld
Konversion



Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

Telefon: +49 221 27079-5323
Telefax: +49 221 27079-5321
www.dreso.com

DREES & SOMMER

BESTANDSANALYSE CATTERICK BARRACKS

Schwächen der Konversionsfläche

Stadt Bielefeld
Konversion

Barrierewirkung Detmolder Straße
Hohe Abstände der Querungen

Starre Straßenfluchten
Betonung der Durchgangsfunktion

Isolierte Lage der ehem. Bolzplätze
Trennwirkung Jagdweg

Lärmquelle Detmolder Straße
Lärmbelastung durch hohe Auslastung

Isolierte Lage Allwettersportplatz
Fehlende Einbindung in bestehenden Kontext

Hoher Anteil versiegelter Fläche
Ehem. Abstellflächen

Fehlende städtebauliche Einordnung
Erschwerte Nachnutzung i.S.d. Nutzungskonzeption

Gefällelagen mit Barrierewirkung
Einschränkung durch rückwärtige Hanglagen

Gefällelagen mit Barrierewirkung
Besonderes Umgangserfordernis innerhalb Entwicklung

Schwäche der Gebäudesubstanz
Bestand mit schlechtem Erhaltungszustand

Fehlende Anknüpfungspunkte
Einschränkung durch rückwärtige Gartenlagen

Detmolder Straße
Königsberger Straße
Stiftsforster Straße
Masurenweg
Stolper Straße
Pillauer Straße
Elbinger Straße
Danziger Straße
Kösliner Straße
Kolberger Straße
Breslauer Straße
Jagdweg
Lipper Hellweg
Am Niederfeld
Hofacker
Löllmannshof

LEGENDE

- Abgrenzung Entwicklungsfläche
- Gewässer
- Unterirdische Gewässer / Kanäle
- Abbruch Bestandsbebauung (Einschätzung nach Gebäudezustand/ Planungskonzeption)
- Minder qualitative Flächennutzung
- Barrierewirkungen (durch Nutzungen)
- Barrierewirkungen (durch Topographie)
- Fehlende Anknüpfungspunkte

N

M 1 : 1.250 - A0
Stand: 06.07.2020
Plan Nr.: 8828_0715-02-02

Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

Telefon: +49 221 27079-5323
Telefax: +49 221 27079-5321
www.dreso.com

DREES & SOMMER

TEIL D – ANLAGEN

ANLAGE 3

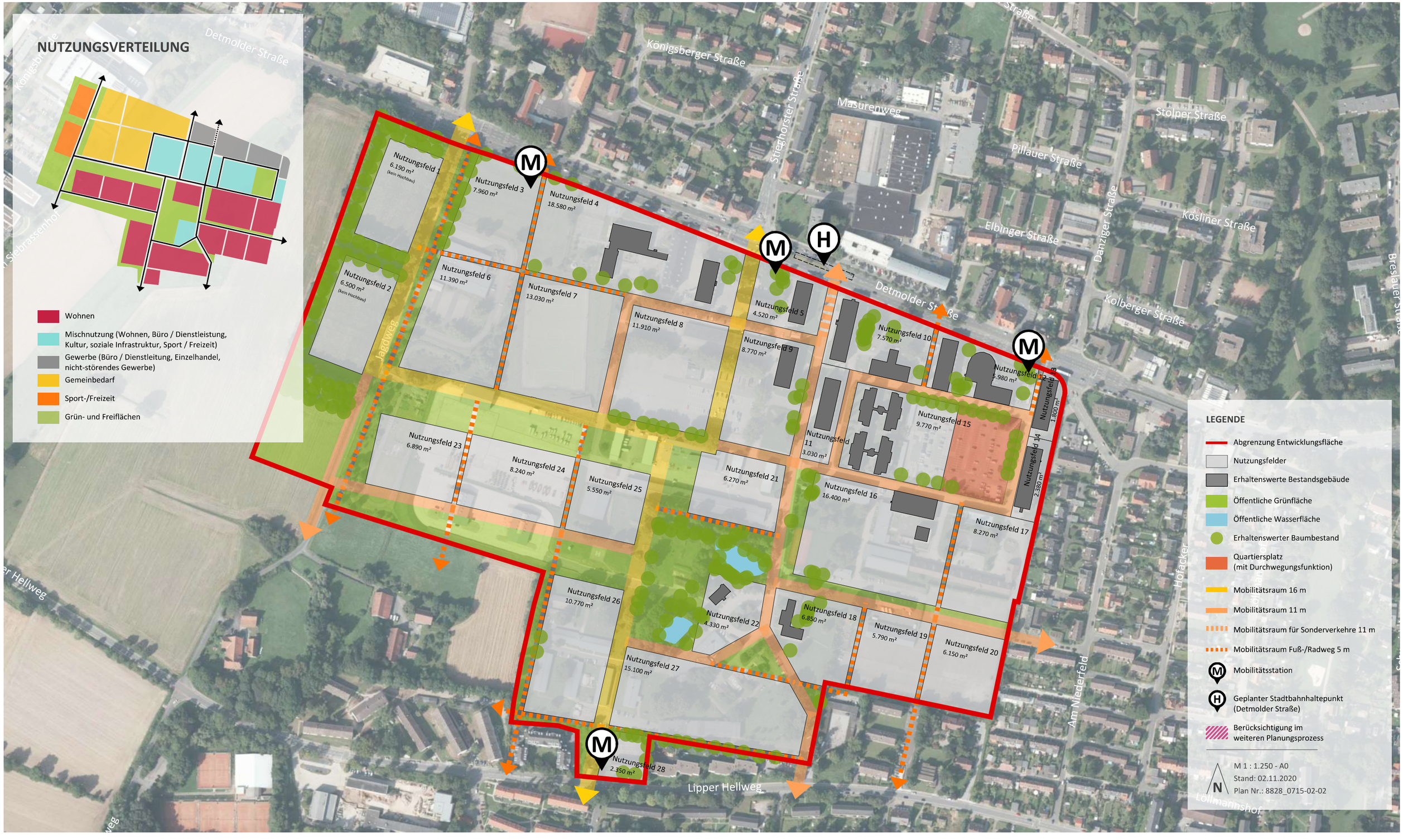
Strukturkonzept und Nutzungsverteilung

ENTWURF

ENTWICKLUNG CATTERICK BARRACKS

Städtebauliches Strukturkonzept

Stadt Bielefeld
Konversion



Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

Telefon: +49 221 27079-5323
Telefax: +49 221 27079-5321
www.dreso.com

DREES & SOMMER

ANLAGE 4

Objektsteckbriefe Gebäudebestandsaufnahme

ENTWURF

ENTWURF

DREES & SOMMER

ANHANG – BERICHT ZUR VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG CATTERICK

Objektsteckbriefe technische Gebäudebestandsaufnahme, Juni 2020

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

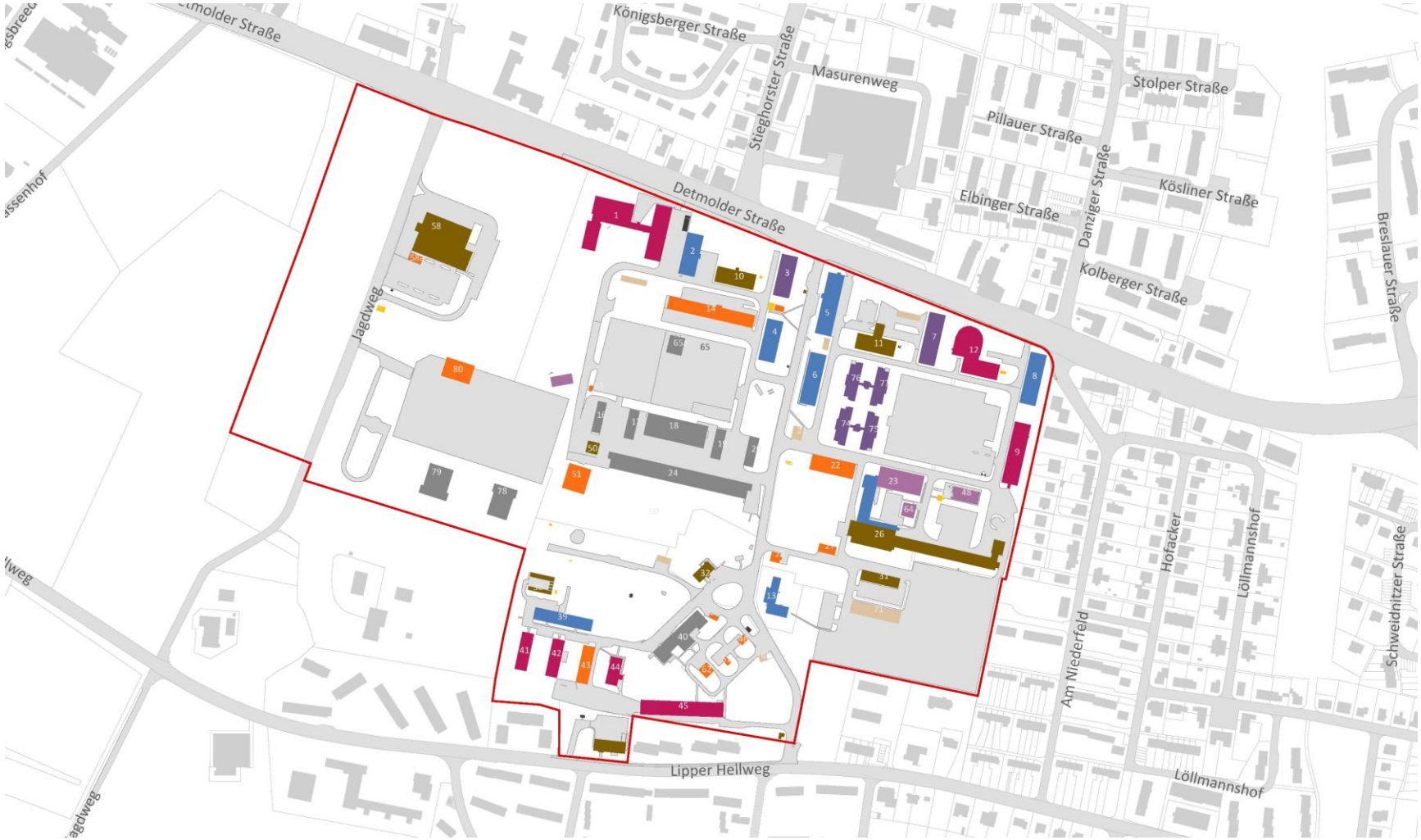
Grundsätzliche Hinweise zu den Inhalten der Objektsteckbriefe

- Die Beurteilung der Objekte beschränkt sich auf die vor Ort gewonnen Eindrücke und Begehungen der Objekte.
- Bei der Bestandsaufnahme handelt es sich nicht um ein Gutachten oder eine Einzelaufnahme von Mängeln.
- Betrachtet wurden exemplarische Referenzgebäude aus den im Rahmen der VU definierten Gebäudekategorien.
- Für jedes begangene Referenzgebäude wurde ein Objektsteckbrief angelegt.
- Die Inhalte der Objektsteckbriefe beziehen sich auf den Zustand der Objekte und deren jeweilige zugrundeliegende Nutzung im Betrachtungszeitraum der Vorbereitenden Untersuchung.
- Die Inhalte sind keine Einschätzung im Hinblick auf Marktfähigkeit oder Eignung für eine bestimmte zukünftige Nutzung.
- Betrachtet wurden folgende Kategorien:
  - **Allgemeine Objektdaten** (Nutzung, Baujahr, Anzahl der Geschosse und Grundfläche)
  - **Gebäudeausstattung** (Technische und sanitäre Ausstattung, Ausstattungsstandards)
  - **Energetische Bewertung** (Erfassung und Bewertung energetischer Merkmale)

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Übersicht Gebäudekategorien



LEGENDE

- Abgrenzung Konversionsfläche
- Bestandsgebäude Umgebung
- Verkehrsflächen
- Typ 1 - Mannschaftsgebäude
- Typ 2 - Bürogebäude
- Typ 3 - Sondergebäude/Hallen Sondernutzung
- Typ 4 - Gebäude der Ver-/Entsorgung
- Typ 5 - Laborgebäude
- Typ 6 - Werks-/Kfz-Hallen
- Typ 7 - Gebäude für Sport/Freizeit/Kultur
- Typ 8 - Soziale Einrichtungen
- Typ 9 - Lager
- Typ 10 - Garagen/Parkplätze
- Unbestimmte Gebäudetypen

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Übersicht der begangenen Gebäude

Gebäude-nummer	Gebäudebezeich-nung	Liegenschaft	Datum der Begehung	Gebäudetyp	Bruttoge-schoss-fläche	Baujahr
Block 1 – A	Schule Altbauge-bäude	Catterick Barracks	08.06.2020	Verwaltungsgebäude einfachen Standards	4.720 m²	1934
Block 1-N	Block 1 Schule Neubaugebäude	Catterick Barracks	08.06.2020	Schulgebäude einfachen Standards	3.136,8 m²	1961
Block 3	Unterkunftsge-bäude	Catterick Barracks	08.06.2020	Wohngebäude einfa-chen Standards	3.585 m²	1934
Block 6	Bürogebäude Hauptquartier	Catterick Barracks	18.05.2020	Verwaltungsgebäude einfachen Standards	4.435 m²	1934
Block 9	Medical Centre	Catterick Barracks	18.05.2020	Betriebsgebäude gerin-ger Komplexität	5.305 m²	1934
Block 12	Unterkunftsge-bäude, Küche	Catterick Barracks	09.06.2020	Wohngebäude einfa-chen Standards	2.412 m²	1934
Block 12a	Anbau Mensa	Catterick Barracks	09.06.2020	Speise- und Aufenthalts-gebäude	1.660 m²	1959
Block 13	Büro- / Schulge-bäude	Catterick Barracks	08.06.2020	Verwaltungsgebäude einfachen Standards	2.084 m²	1939
Block 23	Sporthalle	Catterick Barracks	18.05.2020	Sporthalle einfachen Standards	955 m²	1934
Block 24	Fahrzeughalle	Catterick Barracks	18.05.2020	Fahrzeughalle	2.275 m²	1934

Gebäude-nummer	Gebäudebezeich-nung	Liegenschaft	Datum der Begehung	Gebäudetyp	Bruttoge-schoss-fläche	Baujahr
Block 26a	Ehem. Stallungen, Bürogebäude, Kü-che	Catterick Barracks	08.06.2020	Verwaltungsgebäude einfachen Standards	1.262 m²	1934
Block 26b	Ehem. Stallungen, Lagergebäude	Catterick Barracks	08.06.2020	Lagerhalle	193 m²	1934
Block 32	Lake House	Catterick Barracks	08.06.2020	Wohngebäude einfa-chen Standards	980 m²	1919
Block 39	Bürogebäude	Catterick Barracks	08.06.2020	Verwaltungsgebäude einfachen Standards	2.720 m²	1950
Block 42	Kindergarten	Catterick Barracks	08.06.2020	Kindergarten	467 m²	1950
Block 64	Squash Halle	Catterick Barracks	08.06.2020	Sporthalle einfachen Standards	183 m²	1995
Block 74	Unterkunftsge-bäude PUMA	Catterick Barracks	18.05.2020	Wohngebäude einfa-chen Standards	1.976 m²	2004
Block 78	Waschhalle	Catterick Barracks	08.06.2020	Betriebsgebäude gerin-ger Komplexität	710 m²	2004
Militär-polizei	Militärpolizei	Catterick Barracks	09.06.2020	Verwaltungsgebäude einfachen Standards	1.164 m²	1950

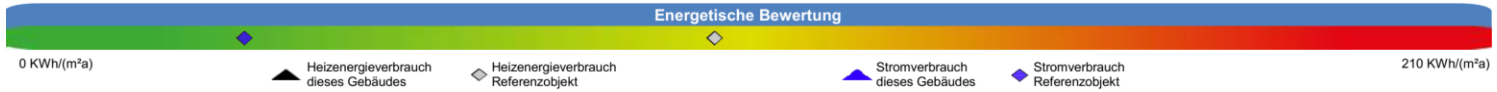
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 1-A

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Schule Altbaugebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	4.720 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2012
Umfang der letzten Sanierung	Neubau Klassenräume, Dacherneuerung

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Ja
– Stagnationsleitung vorhanden	vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Ja
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Ja
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Ja
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	105 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Teilweise
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Teilweise
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 1-N

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Block 1 Schule Neugebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Schulgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1961
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	3.137 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Dach konnte nicht begangen werden
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2004
Umfang der letzten Sanierung	Sanierung Spielflächen

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Ja
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Trifft nicht zu
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	105 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	10 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Nein
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Nein

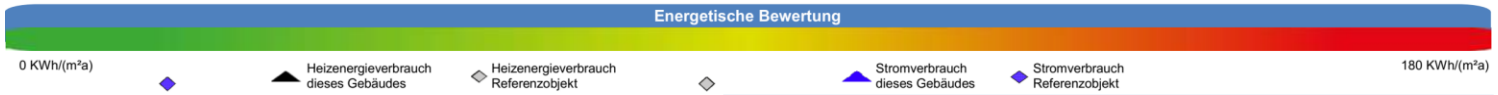
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 3

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Unterkunftsgebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Wohngebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	3.585 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	4
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2009
Umfang der letzten Sanierung	Modernisierung

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	K.A.
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Ja
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Nein
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	Ja

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	90 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	20 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Ja
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Nein
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

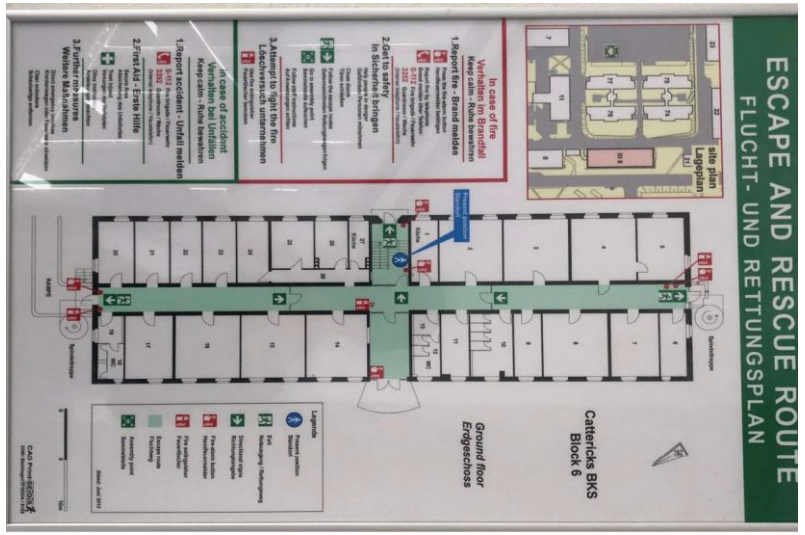
Objektsteckbrief – Block 6

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Bürogebäude Hauptquartier
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	4.435 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	18.05.2020
Jahr der letzten Sanierung	2012
Umfang der letzten Sanierung	Modernisierung

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Ja
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Nein
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Nein
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Ja
– Glasbausteine vorhanden	Ja
– Kältebrücken vorhanden	Ja

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	105 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Ja
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Ja
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu



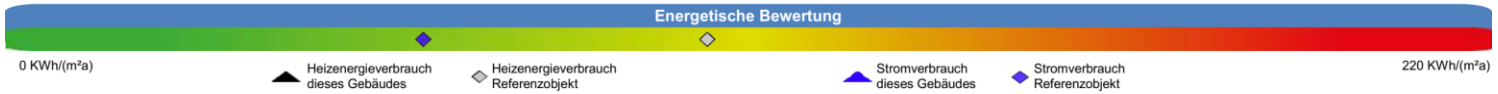
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 9

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Medical Centre
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Betriebsgebäude geringer Komplexität
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	5.305 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	18.05.2020
Jahr der letzten Sanierung	1998
Umfang der letzten Sanierung	Fenster

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Teilweise
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Nein
– Glasbausteine vorhanden	Nein
– Kältebrücken vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	110 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	65 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Ja
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

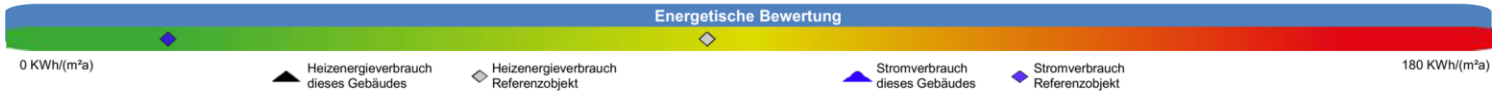
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 12

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Unterkunftsgebäude, Küche
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Wohngebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	2.412 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	09.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	1996
Umfang der letzten Sanierung	Fenster

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Ja
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Nein
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Nein
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	90 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	20 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Trifft nicht zu
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 12a

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Anbau Mensa
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Speise- und Aufenthaltsgebäude
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1959
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	1.660 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Hausanschlussräume teilw. nicht zugänglich
Datum der Begehung	09.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	1996
Umfang der letzten Sanierung	Fenster

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– **Ausstattungsstandard**	Einfacher Standard
– **Gastronomiebetrieb vorhanden**	-
– **Besondere Nutzungszeiten**	-
Sanitäranlagen	
– **Toiletten vorhanden**	Ja
– **Duschen vorhanden**	Nein
– **Stagnationsleitung vorhanden**	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– **Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden**	Nein
– **Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar**	Nein
– **Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden**	Nicht notwendig

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– **Kessel jünger als 30 Jahre**	Ja
– **Heizleitung gedämmt**	Ja
– **Automatische, raumweise Regelung**	Nein
– **Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung**	Ja
– **Oberste Decke / Dach gedämmt**	Nein
Gebäudehülle	
– **Kellerdecke gedämmt**	Trifft nicht zu
– **Keller beheizt**	Nein
– **Dachgeschoss beheizt**	Trifft nicht zu
– **1-fach-Verglasung vorhanden**	Ja
– **Glasbausteine vorhanden**	Nein
– **Kältebrücken vorhanden**	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– **Individueller Energieausweis je Gebäude**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchskennwert**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	K.A.
– **Stromverbrauchskennwert**	K.A.
– **Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	K.A.
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– **LED-Beleuchtung vorhanden**	Nein
– **Präsenzmelder vorhanden**	Nein
– **Beleuchtung in Abhangdecke integriert**	Teilweise
– **Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien**	Teilweise
– **Hydraulischer Abgleich möglich**	Nein
– **Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll**	Trifft nicht zu
– **Frequenzumformer vorhanden**	Nein

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 13

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Büro, Schulgebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1939
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	2.084 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	1996
Umfang der letzten Sanierung	Fenster

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Ja
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Nein
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Nein
– Glasbausteine vorhanden	Nein
– Kältebrücken vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	105 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Trifft nicht zu
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

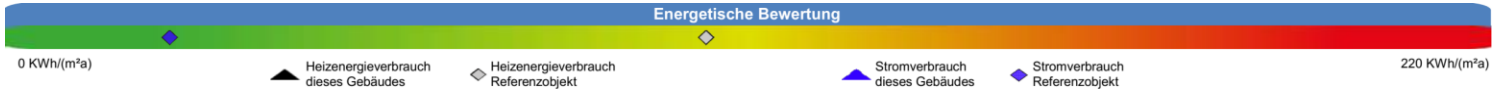
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 23

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Sporthalle
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Sporthalle einfachen Standards
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	955 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Hausanschlussräume teilw. nicht zugänglich
Datum der Begehung	09.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2013
Umfang der letzten Sanierung	Erneuerung Hallenbelag

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– **Ausstattungsstandard**	Einfacher Standard
– **Gastronomiebetrieb vorhanden**	-
– **Besondere Nutzungszeiten**	-
Sanitäranlagen	
– **Toiletten vorhanden**	Ja
– **Duschen vorhanden**	Ja
– **Stagnationsleitung vorhanden**	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– **Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden**	Ja
– **Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar**	Nein
– **Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden**	Nein



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– **Kessel jünger als 30 Jahre**	Trifft nicht zu
– **Heizleitung gedämmt**	Ja
– **Automatische, raumweise Regelung**	Nein
– **Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung**	Ja
– **Oberste Decke / Dach gedämmt**	Ja
Gebäudehülle	
– **Kellerdecke gedämmt**	Trifft nicht zu
– **Keller beheizt**	Trifft nicht zu
– **Dachgeschoss beheizt**	Trifft nicht zu
– **1-fach-Verglasung vorhanden**	Nein
– **Glasbausteine vorhanden**	Nein
– **Kältebrücken vorhanden**	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– **Individueller Energieausweis je Gebäude**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchskennwert**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	110 KWh/(m²a)
– **Stromverbrauchskennwert**	K.A.
– **Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	25 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– **LED-Beleuchtung vorhanden**	Nein
– **Präsenzmelder vorhanden**	Nein
– **Beleuchtung in Abhangdecke integriert**	Nein
– **Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien**	Teilweise
– **Hydraulischer Abgleich möglich**	Nein
– **Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll**	Trifft nicht zu
– **Frequenzumformer vorhanden**	Nein

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 24

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Fahrzeughalle
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Fahrzeughalle
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	2.275 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Dach und Teile der Hausanschlussr. nicht begehbar
Datum der Begehung	18.05.2020
Jahr der letzten Sanierung	K.A.
Umfang der letzten Sanierung	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Ja
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nicht notwendig

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Trifft nicht zu
– Keller beheizt	Trifft nicht zu
– Dachgeschoss beheizt	Trifft nicht zu
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Ja
– Glasbausteine vorhanden	Nein
– Kältebrücken vorhanden	Ja

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	K.A.
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	K.A.
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Nein
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 26a

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Ehem. Stallungen, Bürogebäude Küche
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	1.262 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Hausanschlussräume teilw. nicht zugänglich
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2004
Umfang der letzten Sanierung	Fenster

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– **Ausstattungsstandard**	Einfacher Standard
– **Gastronomiebetrieb vorhanden**	-
– **Besondere Nutzungszeiten**	-
Sanitäranlagen	
– **Toiletten vorhanden**	Nein
– **Duschen vorhanden**	Nein
– **Stagnationsleitung vorhanden**	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– **Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden**	Ja
– **Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar**	Ja
– **Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden**	Nicht notwendig

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– **Kessel jünger als 30 Jahre**	Trifft nicht zu
– **Heizleitung gedämmt**	Ja
– **Automatische, raumweise Regelung**	Nein
– **Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung**	Ja
– **Oberste Decke / Dach gedämmt**	Nein
Gebäudehülle	
– **Kellerdecke gedämmt**	Trifft nicht zu
– **Keller beheizt**	Trifft nicht zu
– **Dachgeschoss beheizt**	Nein
– **1-fach-Verglasung vorhanden**	K.A.
– **Glasbausteine vorhanden**	K.A.
– **Kältebrücken vorhanden**	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– **Individueller Energieausweis je Gebäude**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchskennwert**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	105 KWh/(m²a)
– **Stromverbrauchskennwert**	K.A.
– **Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– **LED-Beleuchtung vorhanden**	Nein
– **Präsenzmelder vorhanden**	Nein
– **Beleuchtung in Abhangdecke integriert**	Trifft nicht zu
– **Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien**	Teilweise
– **Hydraulischer Abgleich möglich**	Nein
– **Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll**	Trifft nicht zu
– **Frequenzumformer vorhanden**	Trifft nicht zu

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 26b

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Ehem. Stallungen, Lagergebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Lagerhalle
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1934
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	193 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	K.A.
Umfang der letzten Sanierung	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Ja
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nicht notwendig

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Trifft nicht zu
– Keller beheizt	Trifft nicht zu
– Dachgeschoss beheizt	Nein
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Nein
– Glasbausteine vorhanden	Nein
– Kältebrücken vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	K.A.
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	K.A.
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Trifft nicht zu
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

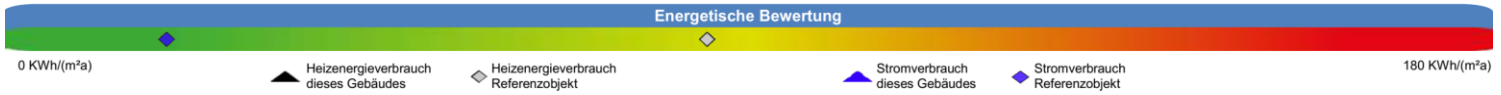
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 32

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Lake House
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Wohngebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1919
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	980 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2003
Umfang der letzten Sanierung	Modernisierung (inkl. Fenster, Dach, Ausbau)

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Nein
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Ja
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Ja
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Nein
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Nein
– Glasbausteine vorhanden	Nein
– Kältebrücken vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	90 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	20 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Trifft nicht zu
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

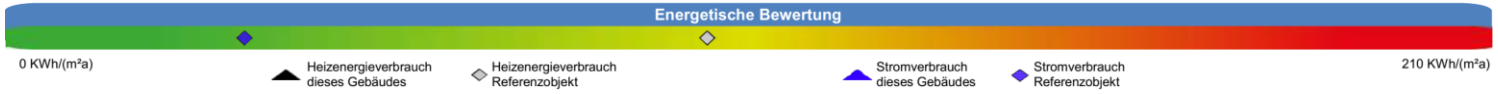
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 39

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Bürogebäude
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1950
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	2.720 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Dach und Teile der Hausanschlussr. nicht begehbar
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2003
Umfang der letzten Sanierung	Fenster, Dach

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– **Ausstattungsstandard**	Einfacher Standard
– **Gastronomiebetrieb vorhanden**	-
– **Besondere Nutzungszeiten**	-
Sanitäranlagen	
– **Toiletten vorhanden**	Ja
– **Duschen vorhanden**	Nein
– **Stagnationsleitung vorhanden**	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– **Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden**	Nein
– **Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar**	Nein
– **Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden**	Nicht notwendig



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– **Kessel jünger als 30 Jahre**	Ja
– **Heizleitung gedämmt**	Ja
– **Automatische, raumweise Regelung**	Nein
– **Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung**	Ja
– **Oberste Decke / Dach gedämmt**	Ja
Gebäudehülle	
– **Kellerdecke gedämmt**	Trifft nicht zu
– **Keller beheizt**	Trifft nicht zu
– **Dachgeschoss beheizt**	Trifft nicht zu
– **1-fach-Verglasung vorhanden**	Nein
– **Glasbausteine vorhanden**	Nein
– **Kältebrücken vorhanden**	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– **Individueller Energieausweis je Gebäude**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchskennwert**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	105 KWh/(m²a)
– **Stromverbrauchskennwert**	K.A.
– **Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– **LED-Beleuchtung vorhanden**	Nein
– **Präsenzmelder vorhanden**	Nein
– **Beleuchtung in Abhangdecke integriert**	Ja
– **Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien**	Teilweise
– **Hydraulischer Abgleich möglich**	Nein
– **Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll**	Trifft nicht zu
– **Frequenzumformer vorhanden**	Trifft nicht zu

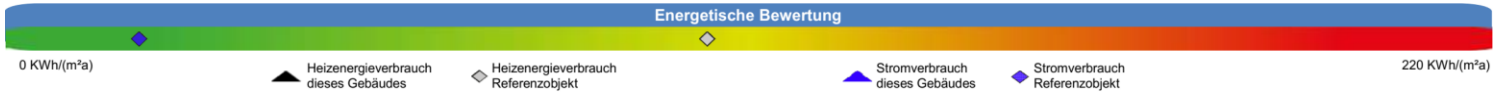
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 42

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Kindergarten
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Kindergärten
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1950
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	467 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Dach und Teile der Hausanschlussr. nicht begehbar
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2016
Umfang der letzten Sanierung	Umbauarbeiten (Fenster 2014)

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– **Ausstattungsstandard**	Einfacher Standard
– **Gastronomiebetrieb vorhanden**	-
– **Besondere Nutzungszeiten**	-
Sanitäranlagen	
– **Toiletten vorhanden**	Ja
– **Duschen vorhanden**	Nein
– **Stagnationsleitung vorhanden**	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– **Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden**	Nein
– **Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar**	Ja
– **Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden**	Nicht notwendig



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– **Kessel jünger als 30 Jahre**	Ja
– **Heizleitung gedämmt**	Ja
– **Automatische, raumweise Regelung**	Nein
– **Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung**	Ja
– **Oberste Decke / Dach gedämmt**	Ja
Gebäudehülle	
– **Kellerdecke gedämmt**	Trifft nicht zu
– **Keller beheizt**	Trifft nicht zu
– **Dachgeschoss beheizt**	Trifft nicht zu
– **1-fach-Verglasung vorhanden**	Nein
– **Glasbausteine vorhanden**	Nein
– **Kältebrücken vorhanden**	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– **Individueller Energieausweis je Gebäude**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchskennwert**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	110 KWh/(m²a)
– **Stromverbrauchskennwert**	K.A.
– **Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	20 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– **LED-Beleuchtung vorhanden**	Nein
– **Präsenzmelder vorhanden**	Nein
– **Beleuchtung in Abhangdecke integriert**	Trifft nicht zu
– **Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien**	Teilweise
– **Hydraulischer Abgleich möglich**	Nein
– **Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll**	Trifft nicht zu
– **Frequenzumformer vorhanden**	Trifft nicht zu

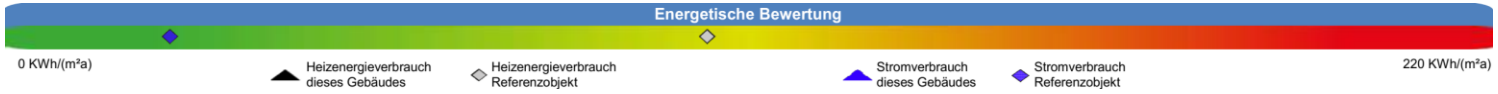
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 64

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Squash Halle
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Sporthalle einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1995
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	183 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Dach und Teile der Hausanschlussr. nicht begehbar
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	K.A.
Umfang der letzten Sanierung	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– **Ausstattungsstandard**	Einfacher Standard
– **Gastronomiebetrieb vorhanden**	-
– **Besondere Nutzungszeiten**	-
Sanitäranlagen	
– **Toiletten vorhanden**	Nein
– **Duschen vorhanden**	Nein
– **Stagnationsleitung vorhanden**	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– **Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden**	Ja
– **Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar**	Ja
– **Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden**	Nicht notwendig



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– **Kessel jünger als 30 Jahre**	Trifft nicht zu
– **Heizleitung gedämmt**	Ja
– **Automatische, raumweise Regelung**	Nein
– **Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung**	Ja
– **Oberste Decke / Dach gedämmt**	Nein
Gebäudehülle	
– **Kellerdecke gedämmt**	Trifft nicht zu
– **Keller beheizt**	Trifft nicht zu
– **Dachgeschoss beheizt**	Trifft nicht zu
– **1-fach-Verglasung vorhanden**	K.A.
– **Glasbausteine vorhanden**	K.A.
– **Kältebrücken vorhanden**	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– **Individueller Energieausweis je Gebäude**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchskennwert**	K.A.
– **Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	110 KWh/(m²a)
– **Stromverbrauchskennwert**	K.A.
– **Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)**	25 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– **LED-Beleuchtung vorhanden**	Nein
– **Präsenzmelder vorhanden**	Nein
– **Beleuchtung in Abhangdecke integriert**	Trifft nicht zu
– **Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien**	Teilweise
– **Hydraulischer Abgleich möglich**	Nein
– **Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll**	Trifft nicht zu
– **Frequenzumformer vorhanden**	Trifft nicht zu

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

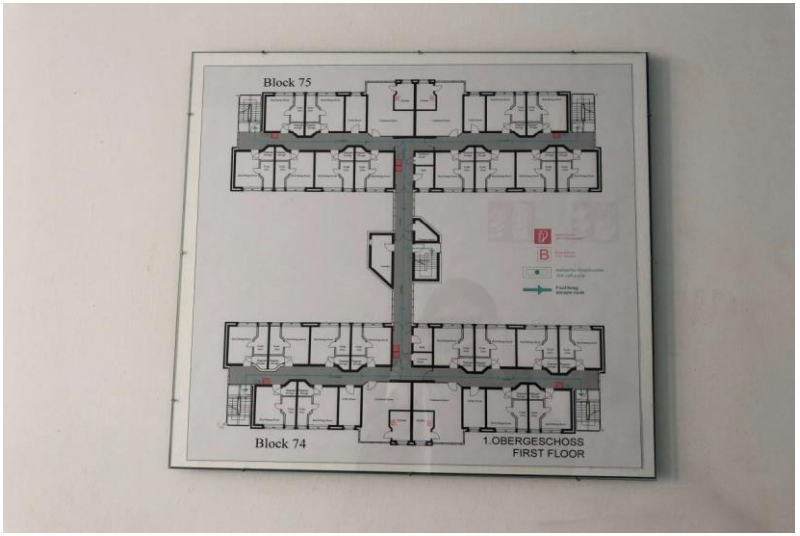
Objektsteckbrief – Block 74

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Unterkunftsgebäude PUMA
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Wohngebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	2004
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	1.976 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Hausanschlussräume teilw. nicht zugänglich
Datum der Begehung	18.05.2020
Jahr der letzten Sanierung	2004
Umfang der letzten Sanierung	Fenster, Dach

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	Ja
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Nein
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Trifft nicht zu
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Nein
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Nein
– Keller beheizt	Nein
– Dachgeschoss beheizt	Trifft nicht zu
– 1-fach-Verglasung vorhanden	Nein
– Glasbausteine vorhanden	Nein
– Kältebrücken vorhanden	Nein

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	90 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	20 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Ja
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Ja



DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Block 78

Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Waschhalle
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Betriebsgebäude geringer Komplexität
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	2004
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	710 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	1
Anzahl Untergeschosse	0
Besonderheiten aus Begehung	Keine
Datum der Begehung	08.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	K.A.
Umfang der letzten Sanierung	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Nein
– Duschen vorhanden	Nein
– Stagnationsleitung vorhanden	Vorhanden
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	Ja
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	Ja
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	Nicht notwendig

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	Ja
– Heizleitung gedämmt	Ja
– Automatische, raumweise Regelung	Nein
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	Ja
– Oberste Decke / Dach gedämmt	Ja
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	Trifft nicht zu
– Keller beheizt	Trifft nicht zu
– Dachgeschoss beheizt	Trifft nicht zu
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	K.A.

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	110 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	20 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	Nein
– Präsenzmelder vorhanden	Nein
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	Trifft nicht zu
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	Teilweise
– Hydraulischer Abgleich möglich	Nein
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	Trifft nicht zu
– Frequenzumformer vorhanden	Trifft nicht zu

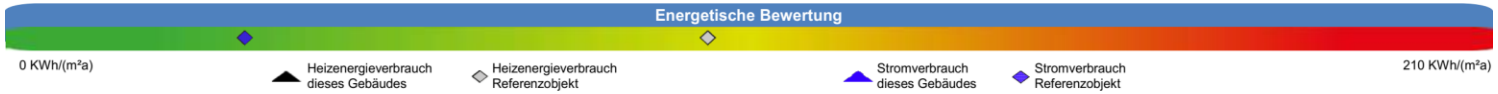
DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Objektsteckbrief – Militärpolizei

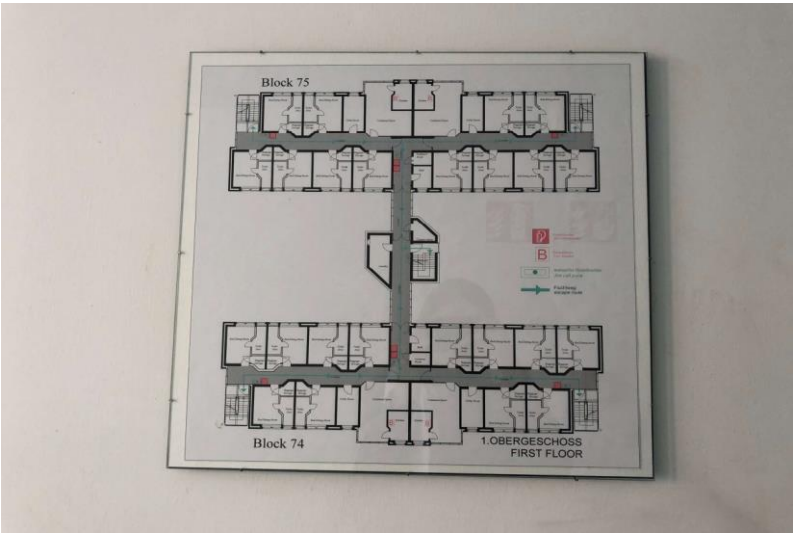
Allgemeine Objektdaten (Stand 05.08.2020)	
Gebäudebezeichnung	Militärpolizei
Aktuelle Nutzung	Keine
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfacher Standard
Adresse	Detmolder Straße 442, 33605 Bielefeld
Baujahr	1950
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	1.164 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Besonderheiten aus Begehung	Gebäude nur von außen betrachtet (Einsicht via Fenster)
Datum der Begehung	09.06.2020
Jahr der letzten Sanierung	2005
Umfang der letzten Sanierung	Fassade, Fenster

Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Allgemein	
– Ausstattungsstandard	Einfacher Standard
– Gastronomiebetrieb vorhanden	-
– Besondere Nutzungszeiten	-
Sanitäranlagen	
– Toiletten vorhanden	Ja
– Duschen vorhanden	-
– Stagnationsleitung vorhanden	-
Barrierefreiheit	
– Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	-
– Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	-
– Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	-



Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Gesetzliche Vorgaben	
– Kessel jünger als 30 Jahre	K.A.
– Heizleitung gedämmt	K.A.
– Automatische, raumweise Regelung	K.A.
– Zeit- oder temperaturgesteuerte Regelung	K.A.
– Oberste Decke / Dach gedämmt	K.A.
Gebäudehülle	
– Kellerdecke gedämmt	K.A.
– Keller beheizt	K.A.
– Dachgeschoss beheizt	K.A.
– 1-fach-Verglasung vorhanden	K.A.
– Glasbausteine vorhanden	K.A.
– Kältebrücken vorhanden	K.A.

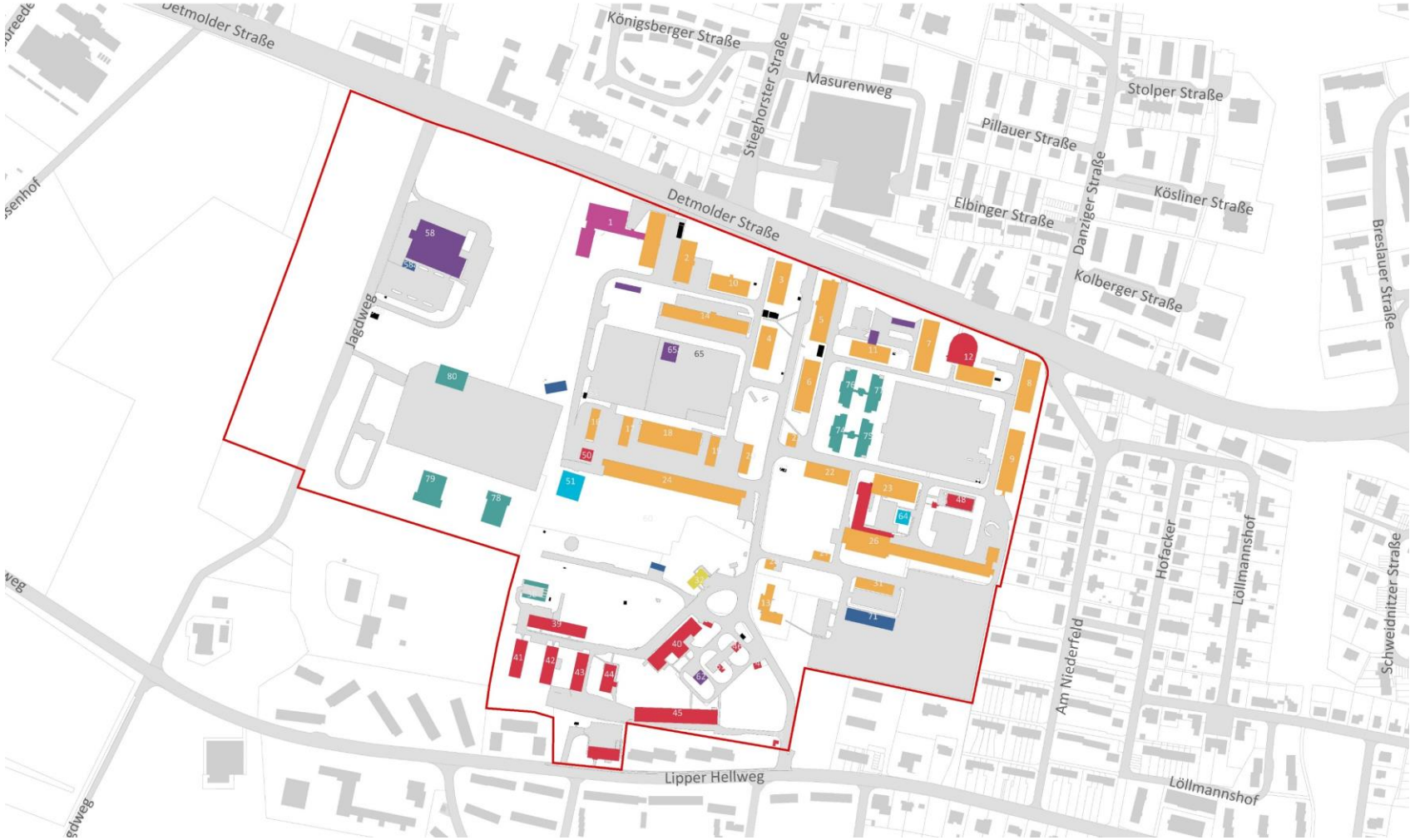
Ausstattung (Stand 05.08.2020)	
Energieausweis	
– Individueller Energieausweis je Gebäude	K.A.
– Heizenergieverbrauchskennwert	K.A.
– Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	105 KWh/(m²a)
– Stromverbrauchskennwert	K.A.
– Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	35 KWh/(m²a)
Beleuchtung / Elektro / Heizung / Lüftung	
– LED-Beleuchtung vorhanden	K.A.
– Präsenzmelder vorhanden	K.A.
– Beleuchtung in Abhangdecke integriert	K.A.
– Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	K.A.
– Hydraulischer Abgleich möglich	K.A.
– Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	K.A.
– Frequenzumformer vorhanden	K.A.



DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Gebäudebaujahre



LEGENDE

- Abgrenzung Konversionsfläche
- Bestandsgebäude Umgebung
- Verkehrsflächen
- 1930 - 1939
- 1940 - 1949
- 1950 - 1959
- 1960 - 1969
- 1970 - 1979
- 1980 - 1989
- 1990 - 1999
- 2000 - 2009
- Unbestimmtes Gebäudealter

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Gebäudezustand

DREES & SOMMER

TECHNISCHE GEBÄUDEBESTANDSAUFNAHME CATTERICK

Weiterer Umgang mit den Bestandsgebäuden

LEGENDE

- Abgrenzung Konversionsfläche
- Bestandsgebäude Umgebung
- Verkehrsflächen
- Gebäudeerhalt
- Optionaler Gebäudeerhalt (Bedingt durch Planungskonzeption)
- Gebäudeabriss

DREES & SOMMER

www.bielefeld.de

DREES & SOMMER

Stadt Bielefeld
Konversion