

Hansestadt Herford

Konversion Stiftberg

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)





Hansestadt Herford
Rathausplatz 1
32052 Herford

Auftragnehmer:



HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Mainzer Straße 118
65189 Wiesbaden
www.ha-stadtentwicklung.de

in Kooperation mit:

tobe.STADT
städte.bau.planung.dialog

Torsten Becker
Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA SRL AKH
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt a.M.
info@tobestadt.de
www.tobestadt.de

Zur besseren Lesbarkeit werden im Bericht auf personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z.B. »Fußgänger« statt »Fußgängerinnen und Fußgänger«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Titelblatt Abbildung 1: Offzierskasino

1	Einführung	5
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Konversionsliegenschaften im Untersuchungsgebiet.....	14
2	Analyse.....	23
2.1	Kurzprofil: Hansestadt Herford.....	24
2.2	Bevölkerung und Soziales	32
2.3	Wirtschaft.....	32
2.4	Wohnungsmarkt.....	34
2.5	Bauleitplanung, Stadtentwicklung, Konversion	36
2.6	Städtebau	46
2.7	Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets.....	74
2.8	Zwischenfazit.....	76
3	Konzept.....	81
3.1	Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes	84
3.2	Zeitliche Abfolge der Standortentwicklung.....	86
3.3	Handlungsfelder	88
3.4	Leitbilder für die Konversionsliegenschaften	94
4	Umsetzung	103
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Umsetzung	105
4.2	Abgrenzung von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten.....	107
4.3	Umsetzungsschritte.....	107
4.4	Kosten und Finanzierung.....	108
4.5	Förderung.....	110
4.6	Maßnahmenplan und Zeitplan	113
5	Anhang.....	123
5.1	Quellenverzeichnis:.....	124
5.2	Weitere Sozialdaten	126

1 Einführung



1.1 Planungsanlass

Der Abzug der britischen Streitkräfte bedeutet für die Hansestadt Herford eine sowohl wirtschaftliche als auch soziale und planerische Herausforderung. Schon wegen der Größenordnung der im Dezember 2015 freigezogenen Konversionsliegenschaften (drei Kasernenareale, fünf Wohnquartiere u. a.) stellt der längst begonnene Konversionsprozess einen wichtigen Schritt in der Herforder Stadtentwicklung dar. Bereits 2014 wurden unter Einbeziehung der Bürgerschaft Leitlinien für die gesamtstädtische und standortbezogene Umnutzung der Kasernen erarbeitet.

Die ehemals britischen Konversionsliegenschaften im Eigentum des Bundes gingen Ende 2015 in den Besitz des Bundes zurück. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet die Bestände und bereitet deren Veräußerung vor – wobei der Hansestadt Herford für die Wentworth-Kaserne und das Wohnquartier Birkenstraße der Erstzugriff angeboten wurde. Für die Kommune liegt darin die Chance, mithilfe der ihr zur Verfügung stehenden planerischen Instrumente Einfluss auf die Entwicklung dieser Flächen zu nehmen, insbesondere um negativen und unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Während sich weite Teile der Konversionsliegenschaften über das gesamte nordöstliche Stadtgebiet verteilen, liegen mit der Hammersmith- und der Wentworth-Kaserne sowie dem Wohnquartier Birkenstraße drei Gebiete unmittelbar beieinander (siehe Plan 1, S. 7). Sie sind zudem von Wohnbebauung umschlossen und mit etwa 25 ha Fläche von großer Bedeutung für die Entwicklung des östlichen Herforder Stadtgebiets (im Folgenden »Stiftberg« genannt).

Die brachfallenden Kasernenstandorte und Wohnquartiere sollen nachhaltig und den lokalen Gegebenheiten entsprechend in die Stadtentwicklungsplanung integriert werden, um negative Folgen für die gesamtstädtische Entwicklung zu vermeiden und vielmehr die sich ergebenden Chancen zu nutzen. Für die Hansestadt Herford stellt sich die Frage nach einer Konversionsstrategie und in diesem Rahmen der Definition eines kommunalen Engagements, das über die Wahrnehmung der Planungshoheit hinausgeht und sich z.B. durch den Erwerb der Liegenschaften im Rahmen der Erstzugriffsoption oder Anwendung von Instrumenten des allgemeinen oder besonderen Städtebaurechts auszeichnet.

Vor diesem Hintergrund werden mit dem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) die Voraussetzungen geschaffen, um den Konversionsprozess zielgerichtet, planmäßig und nachhaltig gestalten zu können. Dazu zählt zunächst eine umfassende Analyse, die neben städtebaulichen insbesondere soziale und auch wirtschaftliche Aspekte im Untersuchungsgebiet aufarbeitet. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird ein Konzept für die Entwicklung der Konversionsflächen erstellt, welches Handlungsfelder und Ziele benennt, aus welchen sich schließlich umsetzungsorientierte Förderstrategien und Maßnahmenbeschreibungen ableiten. Mit dem ISEK sollen auch Beurteilungsgrundlagen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Sinne des § 141 Baugesetzbuch (BauGB) gewonnen werden.

Abbildung 3: Ehemalige Wentworth-Kaserne



Abbildung 4: Ehemalige Hammersmith-Kaserne



Abbildung 5: Wohnquartier Birkenstraße



Plan 1

Konversions- flächen im Stadtgebiet



- Kasernenflächen
- Wohnliegenschaften
- Sonstige

1.1.1 Abzug der britischen Streitkräfte

Die 70 Jahre währende Präsenz der britischen Streitkräfte ging im Jahr 2015 zu Ende und beschloss damit das Kapitel militärischer Geschichte in der Hansestadt Herford. Diese war bereits seit dem frühen 18. Jahrhundert mit kurzer Unterbrechung nach dem Ersten Weltkrieg eine Garnisonsstadt (vgl. Kap. 1.1.2). Insbesondere die Entwicklung des Ortsteils Stiftberg wurde bislang maßgeblich durch den in den 1930er Jahren erbauten Kasernendoppelstandort und das in den 1950er Jahren erbaute Wohnquartier an der Birkenstraße für die britischen Streitkräfte und ihre Angehörigen geprägt. Bis Ende 2015 wurden insgesamt etwa 27,8 ha Kasernenflächen an den Standorten Harewood im Norden der Stadt sowie Hammersmith und Wentworth im östlichen Stadtgebiet durch die britischen Streitkräfte genutzt. Es waren zuletzt insgesamt etwa 850 Soldaten stationiert, die mit etwa 1.250 Familienangehörigen in drei Kasernen und fünf Wohnquartieren in etwa 450 Wohnungen, verteilt auf 135 Häuser, außerhalb der Kasernen lebten.

Im vorliegenden ISEK wird der Stadtteil Stiftberg mit den beiden Kasernenstandorten Wentworth und Hammersmith sowie der ehemaligen Britensiedlung an der Birkenstraße betrachtet. Die Räumung der Flächen erfolgte sukzessive im Jahr 2015, die offizielle Übergabe der Flächen an die Bundesrepublik Deutschland – bzw. die BlmA – erfolgte am 08.12.2015 für die Wentworth-Kaserne sowie das sowie für das Wohnquartier Birkenstraße und am 31.12.2015 für die Hammersmith-Kaserne.

Abbildung 6: Abzug der britischen Streitkräfte in Herford am 24. April 2015



1.1.2 Historische Entwicklung des Militärstandortes

»Die Hansestadt Herford blickt auf eine lange militärische Geschichte zurück. Bereits im 18. Jahrhundert waren Truppenteile des Altpreußischen Infanterieregiments in Herford stationiert. Im Ersten Weltkrieg wurde Herford anerkannte Garnisonstadt. Nach Kriegsende verlor Herford 1918 gleichzeitig vorerst wieder seinen Status als Garnisonsstadt.

Auf Geheiß des Oberbürgermeisters der Stadt Herford, Friedrich Klein, begann im Oktober 1934 der Bau von zwei der drei heute noch bestehenden Kasernenanlagen. Hierfür waren schwierige Verhandlungen notwendig und das unentgeltliche Zurverfügungstellen von Ländereien an das Wehrkreisverwaltungsamt. Der Oberbürgermeister versprach sich von der Reaktivierung Herfords als Garnisonstadt einen wirtschaftlichen Vorteil für die Stadt und ihre Bürgerschaft.

Im Oktober 1935 zogen die ersten Soldaten in die neue Estorff-Kaserne (spätere Hammersmith-Kaserne) nördlich der Vlothoer Straße sowie an der Saarstraße in die Otto-Weddigen-Kaserne (spätere Harewood-Kaserne) im nördlichen Stadtgebiet ein.

1937 folgte die Eröffnung der Stobbe-Kaserne (spätere Wentworth-Kaserne), südlich der Vlothoer Straße, mitsamt der Offiziersmesse an der Liststraße 1. Seitdem ist die Hansestadt Herford eng mit ihren Kasernen verbunden.

Am 03.04.1945 erreichten die Alliierten Herford – als erste die US-amerikanische Armee, danach die britischen Streitkräfte. Diese besetzten zuerst Herford und schlugen später hier ihr Hauptquartier auf« (Hansestadt Herford 2016a).

In den Nachkriegsjahren entstanden teilweise unmittelbar nach Kriegsende weitere Zweckbauten auf den Kasernenflächen sowie die Wohngebäude für die Armeeangehörigen der britischen Streitkräfte im Stadtgebiet (siehe Abb. 8).

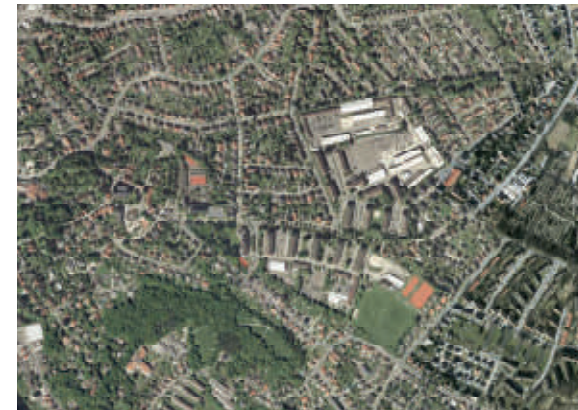
Abbildung 7: Historisches Luftbild 1937



Abbildung 8: Historisches Luftbild 1958



Abbildung 9: Historisches Luftbild 2011



1.1.3 Konversion in Herford: Zielfindungsprozess

Nachdem im Herbst 2010 der Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland bekannt gegeben wurde, initiierte die Hansestadt Herford einen umfassenden Zielfindungsprozess, um frühzeitig die Risiken und Chancen der Konversion zu identifizieren. In einem breitangelegten, mehrstufigen Beteiligungsverfahren konnte unter Zuhilfenahme externer Gutachter innerhalb der Stadtgesellschaft ein Grundkonsens über die generelle Zielsetzung der Konversion erreicht werden.

Im Rahmen des sogenannten Perspektivplanprozesses (vgl. Kap. 2.5.3) wurden Impulse, Ideen und Perspektiven für die Kasernenstandorte und die Wohnungsbestände gesammelt, analysiert und in ersten Zielskizzen festgehalten. Die Ergebnisse wurden am 04.06.2014 öffentlich diskutiert. Am 11.09.2014 stimmte der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford den städtebaulichen Zielen für die Konversionsflächen Harewood Barracks sowie Hammersmith und Wentworth Barracks zu. Diese sollten die Grundlage für die künftige Erarbeitung von städtebaulichen Planungen sein.

Darüber hinaus wurde die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für die Kasernenstandorte sowie die Wohnsiedlung Birkenstraße zur Ausweisung von Sanierungsgebieten beschlossen.

10 Beschluss des britischen Premiers über den Abzug der Hälfte des Personals britischer Streitkräfte bis 2015 und des Rests bis 2020

12 Beschluss zur Organisationsstruktur des Haupt- und Finanzausschusses der Hansestadt Herford (»Abzug der britischen Stationierungskräfte – Sachstandsbericht«)

06 Abschlussbericht des Gutachtens von NRW.URBAN: »Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung militärischer Standorte«

2010

2011

2012

03 Pressemitteilung des britischen Befehlshabers über Freigabe des Standorts Herford bis 2015

2013

09 Ausweisung von Sanierungsgebieten (Einleitungsbeschluss / Vorbereitende Untersuchungen) durch den Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford

09 Präsentation und Beschluss der Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses im Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford

01 - 06 Bürgerbeteiligungsprozess Konversion, moderiert vom Stadtplanungsbüro FSW (Düsseldorf)

2014

06 Beschluss einer neuen Wohnbaulandstrategie »Herford 2030« durch den Rat der Hansestadt Herford

04 Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 5.15 des Bebauungsplans Nr. 12.17 »Ulmenstraße« im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durch den Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford

03 »Sachstandsbericht zu den Wohnliegenschaften der britischen Streitkräfte, Auftrag zur Erstellung eines Rahmenkonzepts unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, wohnungsstrategischer und sozialer Aspekte« im Haupt- und Finanzausschuss der Hansestadt Herford

2015

12 Beschluss des Quartiersentwicklungskonzepts für die britischen Wohnliegenschaften durch den Haupt- und Finanzausschuss der Hansestadt Herford

08 Beauftragung der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Wiesbaden in Kooperation mit tobe.STADT Frankfurt am Main zur Erarbeitung eines ISEK für die Konversionsflächen auf dem Stiftberg

2016

1.1.4 Ziel und Zweck des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Mit den beiden hier betrachteten Kasernenstandorten Hammersmith und Wentworth sowie den Wohngebäuden im Bereich Ulmen-, Birken-, Eichen- und Ahornstraße konzentrieren sich mehrere Flächen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang im östlichen Stadtgebiet auf dem Stiftberg. Die Hansestadt Herford möchte für diesen Raum eine zukunftsweisende Stadtentwicklungsstrategie erstellen und hat dazu am 26.08.2015 die HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Wiesbaden in Kooperation mit dem Büro tobe.STADT aus Frankfurt am Main mit der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und notwendigen Planungsleistungen beauftragt.

Als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen und vor dem Hintergrund möglicher Fördermittelbeantragungen soll für den Gesamtstandort Stiftberg ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Das ISEK integriert als zentrales Planungsinstrument städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Belange und soll insbesondere die Entscheidungsträger und die Öffentlichkeit ansprechen. Die Erstellung eines ISEK ist eine notwendige Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung und auch für die Förderung sozial- und beschäftigungspolitischer Maßnahmen.



Abbildung 10:
Kasino der ehemaligen Wentworth-Kaserne



Abbildung 11:
Schumannstraße mit ehemaliger Hammersmith-Kaserne



Abbildung 12:
Quartier Birkenstraße, Straßenraum der Ahornstraße

Plan 2

Untersuchungs- gebiet des ISEK Stiftberg



Untersuchungsgebiet

0m 100m 300m

1.2 Konversionsliegenschaften im Untersuchungsgebiet

1.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet im Konversionsraum Stiftberg umfasst die beiden ehemaligen Kasernenflächen, die Flächen mit den ehemaligen Wohngebäuden der britischen Streitkräfte, die Flächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WWS sowie die dazwischen liegenden Privatgrundstücke und öffentlichen Flächen. Um den Anschluss an die Umgebung herstellen zu können, werden an den jeweiligen Rändern die Straßenräume in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt 51,3 ha groß und weist unterschiedliche Eigentümer auf.

Die öffentlichen Straßen- und Grünflächen sind insgesamt etwa 8,5 ha groß. Die Konversionsflächen im Eigentum der BlmA umfassen etwa 25,2 ha. Die WWS besitzt im östlichen Teil des Gebiets mehrere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von etwa 5,1 ha. Die übrigen Grundstücke (12,5 ha) sind in privatem Streubesitz.

Das Untersuchungsgebiet des ISEK deckt sich weitgehend mit den statistischen Bezirken 413, 414 und 462 der Hansestadt Herford, wobei für erstgenannten derzeit noch keine Werte vorliegen. Dieser umfasst allein das Gebiet der Hammersmith-Kaserne, die aktuell vom Land Nordrhein-Westfalen zur Flüchtlingsunterbringung (Notunterkunft) angemietet ist.

Als Vergleichsebene werden die statistischen Bezirke 411, 412, 420 und 440 aus dem direkten Umfeld herangezogen. Weitere Vergleichszahlen sind für die Gesamtstadt sowie das Land Nordrhein-Westfalen erfasst.

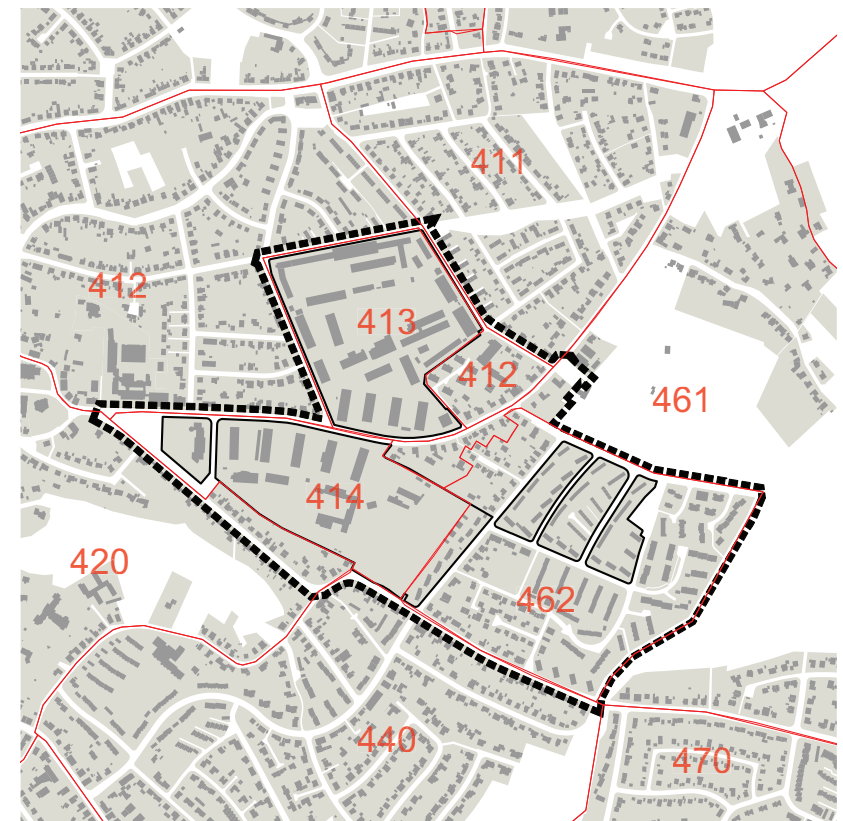


Abbildung 13:
Statistische Bezirke

Plan 3

Eigentums- verhältnisse



- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH
- Hansestadt Herford
- Sonstige
- Untersuchungsgebiet

1.2.2 Hammersmith-Kaserne

Die annähernd quadratische Fläche der ehemaligen Hammersmith-Kaserne ist etwa 10,3 ha groß. Sie schließt sich nördlich der Vlothoer Straße an und wird begrenzt von der Schumannstraße im Westen, dem Stiftskamp im Norden und der Mozartstraße in Osten. Im südwestlichen Bereich umschließt das Kasernengelände einen Teil der Wohnbebauung entlang der Verdistrasse und grenzt an die Fläche eines Supermarktes an. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich intensiv durchgrünte Wohngebiete mit einer teils hohen Wohnqualität.

Das Hammersmith-Areal kann in zwei Teile gegliedert werden: Im Süden an der Vlothoer Straße und im Westen an der Schumannstraße prägen Mannschaftshäuser und Wirtschaftsgebäude aus den späten 1930er Jahren das Gebiet. Großkronige Bäume vermitteln ein durchgrüntes Gesamtbild. Der Norden und Osten hingegen ist durch einfache Hallengebäude mit Werkstatt- oder Lagernutzungen geprägt, die sich um großflächig versiegelte Hofflächen gruppieren. Eine Ausnahme bilden hier die Pferdeställe entlang des Stiftskamps.

Das Gebiet orientiert sich insgesamt deutlich zum Haupteingang an der Vlothoer Straße / Ecke Schumannstraße. Eine weitere Zufahrt besteht lediglich im nördlichen Bereich der Schumannstraße. An der Straße Stiftskamp und an der Mozartstraße riegeln Zaunanlagen das Areal von der Umgebung ab. Charakteristisch für das Hammersmith-Areal ist die terrassenartige Struktur, die das Gebiet in drei Teilflächen gliedert. Der Höhenunterschied zwischen der Süd-Ost-Ecke an der Verdistrasse (ca. 110,5 m ü. NN) zur Nordwestecke (ca. 95,5 m ü. NN) beträgt rund 15 m.



Abbildung 14: Blick auf den Nordteil der ehemaligen Hammersmith-Kaserne, Quelle: www.bing.com



Abbildung 15: Blick auf den Westteil der ehemaligen Hammersmith-Kaserne, Quelle: www.bing.com

Plan 4

Hammersmith-Kaserne



1.2.3 Wentworth-Kaserne

Die keilförmige Fläche der ehemaligen Wentworth-Kaserne wird im Norden von der Vlothoer Straße, im Osten von der Ulmenstraße und im Süden von der Bebauung an der Nordseite der Stadtholzstraße begrenzt. Die etwa 10 ha große Anlage orientiert sich direkt zur Vlothoer Straße und findet mit dem Offizierskasino im Westen einen markanten Abschluss mit einem deutlichen Bezug in Richtung Innenstadt bzw. zur historischen Stiftberger Ortsmitte. Der südliche und östliche Teilbereich zeichnet sich durch große Freiräume und Sportanlagen aus.

Die Umgebung ist analog zum Hammersmith-Areal durch attraktive Wohnlagen geprägt. An der Ulmenstraße wird die Fläche durch eine Reihe von Wohngebäuden begrenzt, die derzeit von Flüchtlingen bewohnt werden.



Abbildung 16: Blick auf den Westteil der ehemaligen Wentworth-Kaserne, Quelle: www.bing.com



Abbildung 17: Blick auf den Ostteil der ehemaligen Wentworth-Kaserne, Quelle: www.bing.com

Plan 5

Wentworth-Kaserne



- Baumbestand
- Bestandsgebäude
- Grünfläche
- Baufläche
- Konversionsfläche
- Untersuchungsgebiet

0m 100m

1.2.4 Wohnquartier Birkenstraße

Das Wohnquartier an der Birkenstraße zeigt eine patchworkartige Struktur mit unterschiedlichen Stadtbausteinen aus überwiegend Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Die Bebauung ist sukzessive in den 1950er Jahren entstanden, die ehemals britischen Wohngebäude entstanden, wie vorliegende Bauakten und bauzeitliche Luftbilder nahelegen, bereits in den Jahren 1956 – 1957.

Der zentrale Bereich mit den Wohngebäuden der britischen Streitkräfte wurde dem Prinzip der Stadtlandschaft entsprechend gestaltet. Die Baukörper weisen eine freie, großzügige Komposition auf, die den Landschaftsbezug nach Norden zum Erika-Friedhof betont.

Südlich der Birkenstraße finden sich Zeilenbauten im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WWS Wohn- und Wirtschaftsservice Herford GmbH). Nach Osten zum Ellersieksbach hin schließen sich unterschiedliche Baugruppen an. Im Südwesten des Bereichs entstand in der jüngsten Vergangenheit am Pappelweg ein Wohnquartier mit freistehenden Einfamilienhäusern.

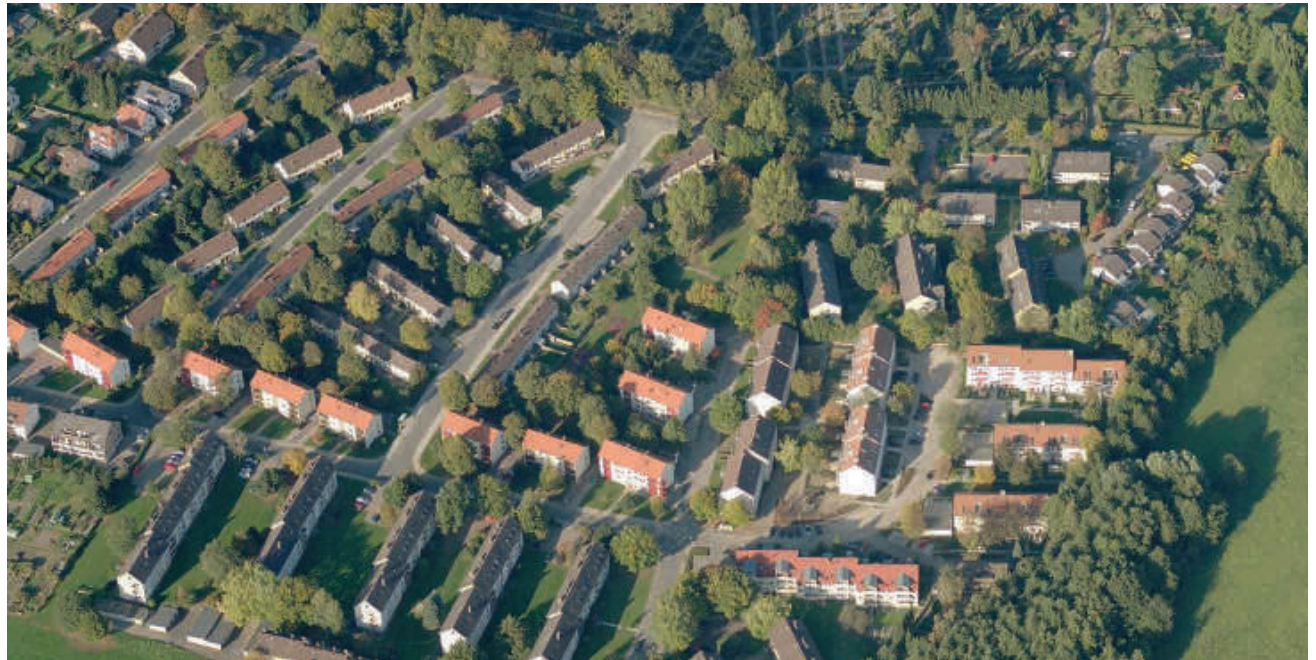


Abbildung 18: Blick auf den Nordteil des Wohnquartiers Birkenstraße, Quelle: www.bing.com



Abbildung 19: Blick auf den Südteil des Wohnquartiers Birkenstraße, Quelle: www.bing.com

Plan 6

Wohnquartier Birkenstraße



-  Baumbestand
-  Bestandsgebäude
-  Grünfläche
-  Baufläche
-  Konversionsfläche
-  Untersuchungsgebiet

0m 100m

