

2.5 Bauleitplanung, Stadtentwicklung, Konversion

Die planungsrechtliche Beurteilung und eine darauf aufbauende planerische Durchführung sind wesentliche Grundlage städtebaulich verträglicher und nachhaltiger Konversion. Die Nachnutzung von militärischen Liegenschaft löst fast regelmäßig ein kommunales Planungserfordernis aus, wie auch im Rahmen des Forum Baulandmanagement NRW 2013 übereinstimmend festgestellt wurde (Planung auf Konversionsflächen, Von der militärischen zur zivilen Nutzung, Forum Baulandmanagement NRW. 1. Auflage 2014).

Aufgrund des derzeitigen planungsrechtlichen Status der brachfallenden Kasernenanlagen als Sonderbauflächen sind auch in Herford die kommunale Bauleitplanung und in Verbindung mit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auch die Regionalplanung erforderlich, um eine geordnete zulässige Nachnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Hierfür wird nachfolgend der derzeitige planerische Kontext erläutert und werden außerdem geltende Fachplanungen sowie Konzepte der Stadtentwicklung zum besseren Verständnis der planerischen Rahmenbedingungen kurz dargestellt.

2.5.1 Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung

2.5.1.1 Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch den Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold für die regionalplanerische Ebene konkretisiert (Genehmigung vom 04.06.2004). Der Plan zeigt das östliche Stadtgebiet durchgehend als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), der nach Osten hin durch Landschaftsräume (Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Schutz der Natur) begrenzt wird. In ASB sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden, sie beinhalten daher die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

2.5.1.2 Flächennutzungsplanung

Die Verteilung der räumlichen Funktionen und Flächennutzungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) von 1972 zeigt ein kompaktes Bild. Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet als Gebiet für Wohnen sowie die Kasernenflächen als Sonderbauflächen ausgewiesen. Der Spielplatz südlich der Stuckenbergstraße und östlich der Eichenstraße ist ebenfalls im Plan vermerkt.

Der über 40 Jahre alte und vielfach geänderte FNP wird den Anforderungen moderner Stadtentwicklung in vielen Aspekten nicht mehr gerecht, so auch dem Konversionsprozess. Daraus leiten sich ein grundsätzlicher Überarbeitungsbedarf und ein Erfordernis zur Neuausrichtung der planerischen Ziele ab, weshalb der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford bereits 2011 den Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst hat (Bauausschuss 14.3.2013, BA/21/2013).

Abbildung 28:
Gebietsentwicklungsplan 2004, Ausschnitt

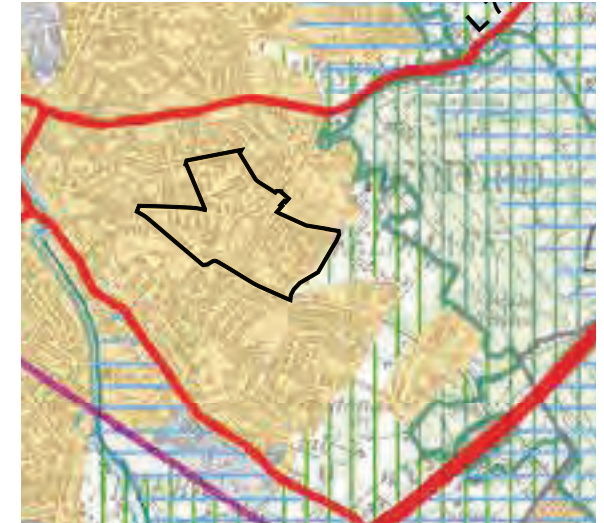
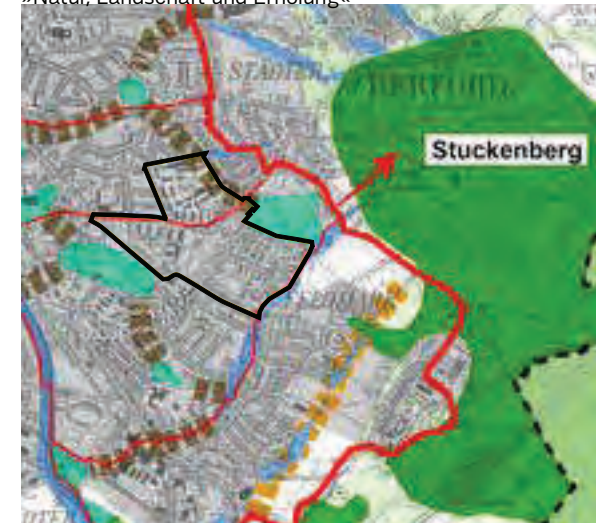


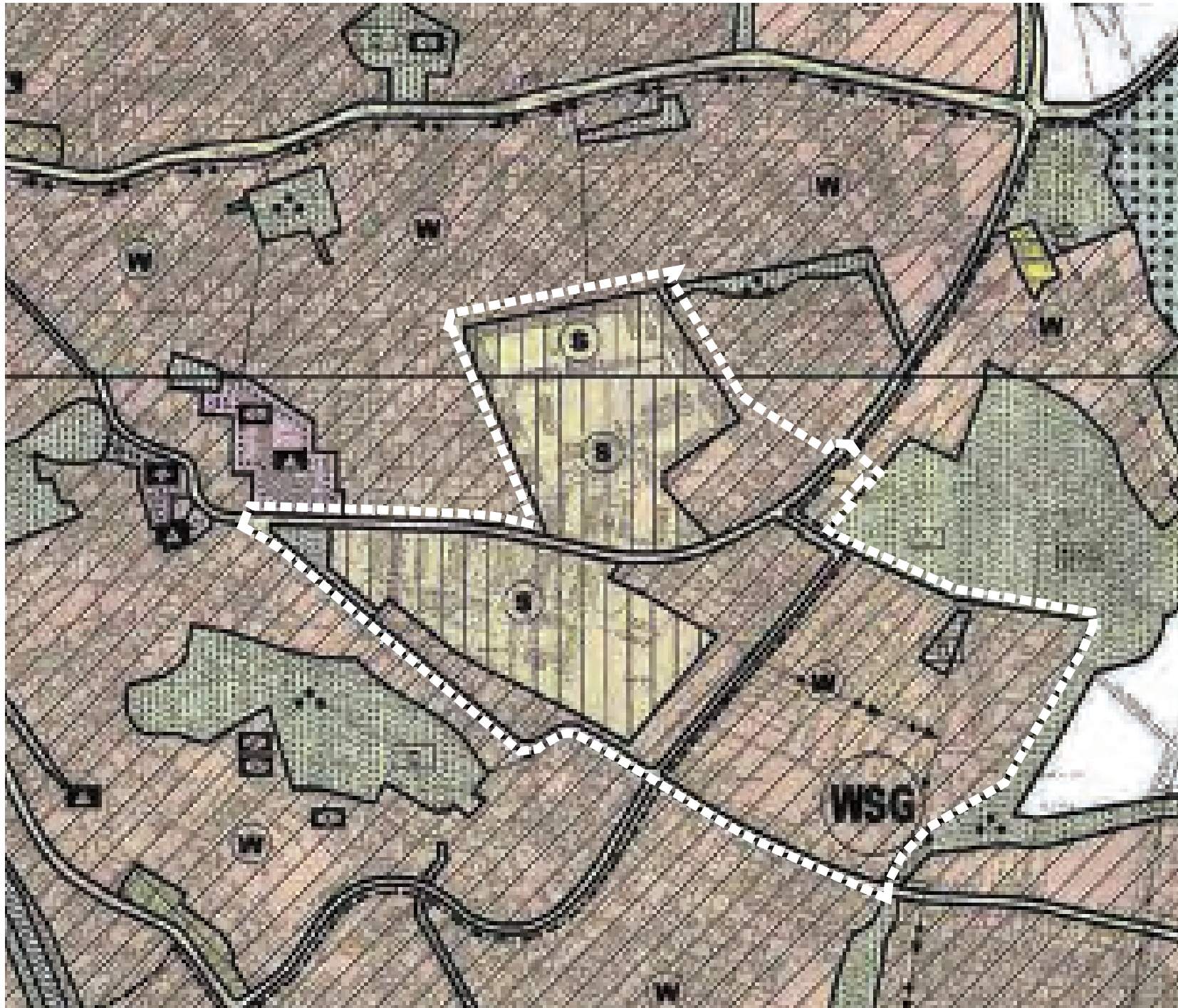
Abbildung 29:
Landschaftsplan 1995, Fachbeitrag zum
Flächennutzungsplan, Ausschnitt Zielkonzeption
»Natur, Landschaft und Erholung«



Plan 9

Flächennutzungsplan

Ausschnitt



-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsfläche
-  Flächen für Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
-  Wasserschutzgebiet
-  Grünfläche
-  Fläche für Forstwirtschaft
-  Wasserfläche
-  Untersuchungsgebiet

Beschlussfassung: August 1979



2.5.1.3 Bebauungspläne

Mit Ausnahme der beiden Kasernenstandorte sind sämtliche Flächen im erweiterten Umfeld des Untersuchungsgebiets über Bebauungspläne planerisch abgesichert. Die Planungen stammen mehrheitlich aus der Zeit zwischen 1959 und 1969, sowie 1984/1985, 1997 und 2007. Das Untersuchungsgebiet selbst betreffen folgende Bebauungspläne:

- 12.17 Ulmenstraße (1964)
- 12.19 Stadtholzstraße (1966)
- 12.35 Mozartstraße / Vlothoer Straße (1997)
- 12.36 Erlenweg (2007)

Diese setzen Teile des Untersuchungsgebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Gebiet zwischen Birkenstraße und Stuckenbergstraße ab der Ahornstraße sowie der Bereich Ginsterweg sind als reines Wohngebiet (WR) bauleitplanerisch festgesetzt.

Ein Wasserschutzgebiet ist östlich der Ulmenstraße festgesetzt. Östlich des Ellersieker Baches, der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, beginnt ein Landschaftsschutzgebiet, dessen Naherholungsqualitäten für die zukünftige Entwicklung genutzt werden sollten.

Am 16.04.2015 beschloss der Bau- und Umweltausschuss (BA/12/2015) die Aufstellung der Änderung Nr. 5.15 des Bebauungsplans 12.17

»Ulmenstraße« im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB mit dem Ziel, den bestehenden Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Anpassungen den aktuellen Wohnanforderungen anzupassen. »Durch die Änderung Nr. 5.15 des Bebauungsplans Nr. 12.17 »Ulmenstraße«, soll die städtebauliche Situation im Quartier Birkenstraße den heutigen Wohnanforderungen sowie energetischen Standards angepasst werden, um nach Freizug der 179 britischen Wohnliegenschaften, die städtebauliche Entwicklung des Quartiers besser zu steuern und damit einen Trading Down Prozess des Quartiers vorzubeugen.«

»Das Quartier Birkenstraße bedarf (...) durch seine Stadtrandlage und den gegenwärtigen städtebaulichen Gegebenheiten des Quartiersumfeldes, im Vergleich zu den anderen Quartieren, verstärkter einer gesonderten Betrachtung. Durch die unmittelbare Nähe des Quartiers zur Kaserne besteht die Notwendigkeit die Entwicklung des Gebietes gesamthaft städtebaulich zu betrachten, um so eine optimale Vernetzung und Entwicklung des Stadtteils zu gewährleisten (ebenda).«

Für die ehemals britischen Liegenschaften im Untersuchungsgebiet stellt sich die Frage nach der bau- und planungsrechtlichen Beurteilung im Zusammenhang mit der zivilen Nachnutzung, Zwischennutzungen und (Nutzungs-) Änderungen baulicher Anlagen. Hierzu liegen die im Folgenden geschilderten Erkenntnisse vor.

Vlothoer Straße-Nord (Hammersmith-Kaserne)

Die Liegenschaft (Grundstück ehem. Stadt Herford) wurde 1934/35 als Wehrmachtskaserne errichtet und bis 2015 durch die britischen Gaststreitkräfte als Kaserne genutzt. Die Liegenschaft wurde 2015 von den Briten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurückgegeben. Von einer Entwidmung bzgl. der militärischen Nutzung ist auszugehen. Aktuell wird die Liegenschaft durch die Bezirksregierung Detmold als Registrierungsunterkunft für Flüchtlinge unter Anwendung des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes genutzt.

Entsprechend müsste nach Beendigung dieser Nutzung als Flüchtlingsunterkunft für eine zivile Nachnutzung der Fläche Planungsrecht durch Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Durch die endgültige Aufgabe der militärischen Nutzung dürfte ein möglicherweise vorliegender Bestandschutz verloren gegangen sein. Für eine zivile Umnutzung, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen wird auf Basis mindestens eines planreifen Bebauungsplanes ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.

Vlothoer Straße-Süd (Wentworth-Kaserne)

Die Liegenschaft (Grundstück z.T. ehem. Stadt Herford) wurde 1936/38 als Wehrmachtskaserne mit angrenzender Offiziersmesse errichtet und bis 2015 durch die britischen Gaststreitkräfte wiederum militärisch als Kaserne mit Mannschaftsunterkünften, Offizierskasino und Division Conference Center genutzt. Die Liegenschaft wurde ebenfalls 2015 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurückgegeben. Von einer Entwidmung bzgl. der militärischen Nutzung ist auszugehen. Für die Wentworth-Kaserne gelten die oben zur Hammersmith-Kaserne ausgeführten Hinweise zum Planungs- und Baurecht.

Wohnquartier Birkenstraße

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen befinden sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanänderungsverfahren wurde gefasst (siehe oben).

2.5.1.4 Landschaftsplanung

Nach dem geltenden Landschaftsplan von 1995 liegt das Untersuchungsgebiet nicht in einem Naturschutzgebiet. Direkt östlich angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet (gem. Landschaftsplan) als Teil eines Biotopverbundes (gem. Fachbeitrag FNP) ausgewiesen.

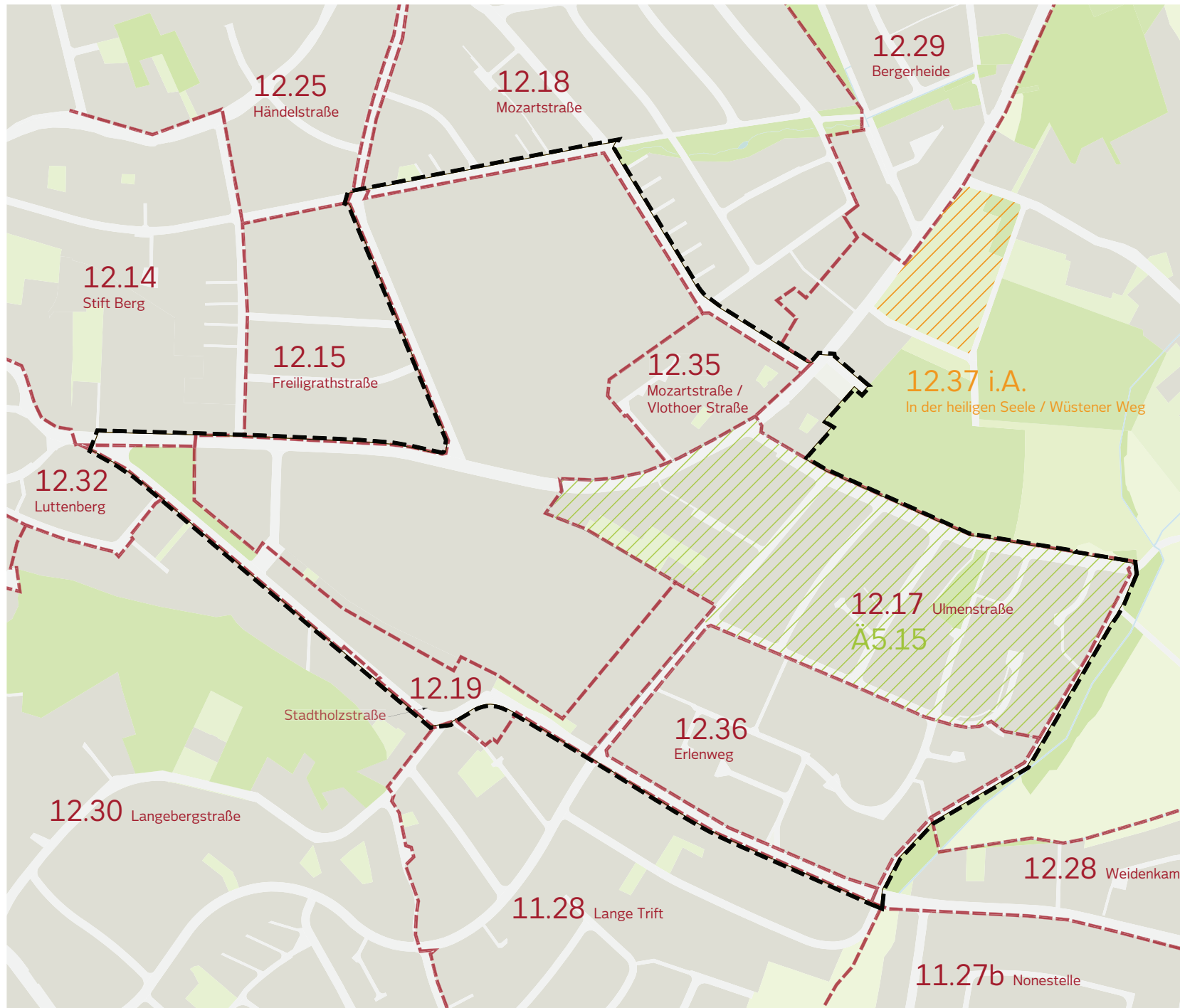
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Fachbeitrag Natur und Landschaft erstellt. Dieser liegt im Entwurfsstand Januar 2014 vor. Darin sind die Leitziele und Schwerpunkte für Natur- und Landschaftsräume in der Hansestadt Herford benannt.

Der noch zu beschließende Fachbeitrag wird die Schwerpunkte Erlebbarkeit von Wasser, Hochwasserschutz, Stärkung der biologischen Vielfalt, Nutzungen der Landschaft, Vernetzung von Waldgebieten und Integration der Erholungsnutzung in die Natur enthalten.

Plan 10

Bebauungspläne

(schematische Darstellung)



- rechtskräftige Bebauungspläne
- Bebauungspläne im Änderungsverfahren
- Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren
- Untersuchungsgebiet

Für das Untersuchungsgebiet, im Übergangsbereich der Naturräume Lipper Bergland und Ravensberger Hügelland gelegen, wird die Weiternutzung der durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werdenden Bereiche zur Verringerung des Flächenverbrauches für die städtische Entwicklung vorgeschlagen (Fachbeitrag, S. 99).

In der Planungskarte »Zielkonzeption Natur und Landschaft« wird die Vlothoer Straße als alternative Route des Erholungsringes ausgewiesen. Vom Erika-Friedhof wird ein Korridor für einen Grünflächenverbund im Siedlungsbereich entlang der Mozartstraße zur Maiwiese dargestellt.

»»» Fazit Formelle Planung

Für die Kasernenareale besteht die Notwendigkeit, für eine zivile Nachnutzung Bebauungspläne aufzustellen und aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Für den Bereich der ehemaligen Wohnsiedlung der britischen Gaststreitkräfte an der Ulmenstraße wird ein Planungserfordernis gesehen.

2.5.2 Konzepte der Stadtentwicklung

Im Zuge des Konversionsprozesses sind in den beschriebenen notwendigen Bauleitplanverfahren zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Diese zielen auf die allgemeinen Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit und Wohnbedürfnisse ebenso ab, wie auf die Schaffung und Erhaltung stabiler, nachbarschaftlicher Strukturen, die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und auch der Wirtschaft. Für diese Themen sind daher auch die folgenden Planungen und Konzepte für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes relevant.

2.5.2.1 Vorentwurf des Gewerbeflächenkonzepts

Das Gewerbeflächenkonzept betrachtet Flächen mit ihrer heutigen Nutzungsstruktur und den Wirtschaftsstandort Herford insgesamt und unterbreitet Vorschläge für zukünftige FNP-Gewerbeflächen bzw. zukünftig wegfallende FNP-Gewerbeflächen. Dazu wird der rechnerische Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Zieljahr 2030 prognostiziert.

Insgesamt werden real rund 390 ha Flächen gewerblich genutzt. 440 ha sind im geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im neu aufzustellenden FNP sollen 52,3 ha zukünftig als neue freie Reserveflächen aufgenommen werden. Dies entspricht den berechneten Bedarfen bis zum Zieljahr 2030.

Die Konversionsteilfläche Wentworth-Kaserne entlang der Vlothoer Straße wird im Gewerbeflächenkonzept als für Gewerbeansiedlungen denkbar bezeichnet.

2.5.2.2 Zentren- und Nahversorgungskonzept

Das Konzept analysiert die städtebauliche und einzelhandelsspezifische Ausgangssituation und bewertet die Angebots- und Nachfragedeckung. Daraus werden planerische Ziele für die (Weiter-) Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Hansestadt Herford abgeleitet. Diese Ziele umfassen u. a. die allgemeine Sicherung und die Stärkung der Versorgungsfunktion, die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie den Schutz und die Stärkung der Nahversorgungszentren. Die verbrauchernahe Versorgung, auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe soll sichergestellt werden.

Der Einzelhandelsstandort Mozartstraße (Netto-Markt) wird als einziger Standort der wohnortnahen Versorgung auf dem Stiftberg beschrieben. Gleichzeitig wird er als potenzieller Entwicklungsstandort benannt (S. 100). Durch die Konversionsmaßnahme kann von einer wachsenden Wohnbevölkerung ausgegangen werden, die lokale Angebote nachfragt.

2.5.2.3 Aktuelle Baulandstrategie

Das Handlungskonzept Wohnen beschreibt und bewertet die Ausgangssituation auf dem Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklungsperspektive. Auf Basis einer kleinräumigen Bestandsanalyse werden Ziele und konkrete Maßnahmen entwickelt.

Insgesamt wird der Wohnungsmarkt in vielen Segmenten als funktionierend und attraktiv beschrieben. Defizite werden vor allem bei Ausstattung und Sanierungszustand des Bestandes gesehen. Durch den sozio-demografischen Wandel sieht das Konzept die Bestandsentwicklung als bedeutender als den Wohnungsneubau an, auch weil durch die frei werdenden Immobilien der britischen Streitkräfte das Angebot im Bestand schnell und stark steigen könnte.

Die eher einfache Qualität im Quartier Birkenstraße und der denkbare günstige Verkauf der Bestände könnten zum Zuzug von Schwellenhaushalten führen und Trading-Down-Effekte auslösen. Das Handlungskonzept Wohnen schlägt den teilweisen Rückbau von Gebäuden sowie einen gering verdichteten Neubau vor. Erhaltenswerte Gebäude könnten aufgrund der integrierten Lage, der kleinen Wohnflächen für ältere Haushalte zielgruppengerecht saniert werden (S. 87). Neben der geringen Grundfläche der Wohneinheiten ist deutlich, dass für die Modernisierung hohe Kosten zur Erreichung energetischer Standards sowie Barrierefreiheit entstehen würden. Diesen stehen eher geringe Ertragsmöglichkeiten gegenüber.

Die Hansestadt Herford hat im April 2016 aufgrund aktueller Entwicklungen und veränderter Rahmenbedingung eine Baulandstrategie beschlossen, die eine Weiterentwicklung des Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 (Datengrundlagen meist aus 2011, 2012) und der vom Rat am 19.06.2015 beschlossenen Baulandstrategie darstellt.

»Bei Abdeckung der kurzfristigen bis mittelfristigen Nachfrageseite sollte die Schaffung von sehr unterschiedlichen Wohnformen im Vordergrund stehen. Es wird familien- und auch seniorengerechter Wohnraum nachgefragt. Ebenso kann aus den Wohnungsmarktdaten abgelesen werden, dass vermehrt höherpreisige Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaussegment zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Zusätzlich gilt es, für nach Herford zugewiesene bzw. kommende Flüchtlinge ein ausreichendes Angebot zu schaffen« (S. 13).

»Auch bei einer Baulandentwicklung im Einfamilienhausbereich sollte die Stadt aktiver werden, da die Vergangenheit gezeigt hat, dass eine reine Ausweisung von Bauland nicht unbedingt die gewünschten Zielgruppen anspricht. Geeignete Möglichkeiten, wie der Zwischenerwerb oder städtebauliche Verträge sind zu prüfen« (S. 14).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgte in den vergangenen Jahren bereits mit Blick auf den

absehbaren Abzug der britischen Streitkräfte. So wurden nur wenige neue Baugebiete entwickelt, um eine möglichst stabile Nachfrage für die britischen Wohnungsbestände sicherzustellen.

2.5.2.4 Ziele der Stadtentwicklung

Im Frühjahr 2015 beschloss der Rat der Hansestadt Herford die Wiederaufnahme der strategischen Stadtentwicklungsplanung. Das seit 2005 geltende und 2006 sowie 2007 fortgeschriebene »Stadtentwicklungsprogramm 2005-2015« soll grundsätzlich überarbeitet und schließlich durch ein neues Stadtentwicklungsprogramm mit einer Perspektive bis zum Jahr 2030 abgelöst werden. Mit der Erarbeitung eines neuen Zielkonzepts und daraus hervorgehender Maßnahmen und Projekte ist eine Arbeitsgruppe beauftragt, die sich aus unterschiedlichen Ressorts der Stadtverwaltung und Vertretern städtischer Tochtergesellschaften zusammensetzt.

Basierend auf einer gesamtstädtischen Stärken- und Schwächenanalyse und einem übergeordneten Leitbild werden in sieben Handlungsfeldern Ober- und Unterziele formuliert, aus welchen sich die umsetzungsorientierten Maßnahmen und Projekte ableiten.

Der Entwurfsstand des »Stadtentwicklungsprogramms 2030« wird derzeit überarbeitet und für die Präsentation im Rat der Hansestadt Herford bis zum Ende des Jahres 2016 vorbereitet. Zu Beginn des kommenden Jahres ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der politischen Fraktionen vorgesehen. Um möglichst bald mit der Umsetzung beginnen zu können, soll der Aufstellungsprozess bis zum Sommer 2017 abgeschlossen sein. Im neuen Stadtentwicklungsprogramm spielen die Konversionsflächen bei diversen Themen eine Rolle, so auch die Liegenschaften im Untersuchungsgebiet. Hier sind der BildungsCampus und die Entwicklung von Wohnbauflächen von gesamtstädtischer Bedeutung.

»»» Fazit Konzepte der Stadtentwicklung

Die dargestellten Planungen und Konzepte sind teilweise noch nicht fertiggestellt, ergänzen jedoch die Analyse um wichtige Hinweise in Bezug auf Ziele und Strategien der städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung in der Hansestadt Herford. Sowohl im Rahmen der Bauleitplanung als auch in dem im Rahmen des vorliegenden ISEK zu entwickelnden Handlungskonzeptes ist dies zu berücksichtigen.