

2.5.3 Zielfindungsprozess Konversion

2.5.3.1 Gutachten NRW.URBAN

Um die Entwicklungspotenziale der Kasernenstandorte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sowie des baulichen und infrastrukturellen Bestandes herauszuarbeiten, wurde das Beratungsunternehmen NRW.URBAN 2012 mit der Erstellung eines Gutachtens für sämtliche Konversionsliegenschaften in Herford beauftragt.

Die Lagegunst auf dem Stiftberg und die Durchgrünung der Wentworth-Kaserne werden als positive Standortfaktoren benannt. Der Gebäudebestand ist teilweise denkmalgeschützt, die Verkehrsflächen in augenscheinlich gutem bis sehr gutem Zustand. Ver- und Entsorgung sowie die Altlastensituation können nicht abschließend beurteilt werden.

Der Zustand der Gebäude im Wohnquartier Birkenstraße wird als dem Alter des jeweiligen Hauses entsprechend beschrieben. Allerdings erfolgte die Begutachtung der Gebäude lediglich von außen. Die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten wurden stets durchgeführt, wodurch die Häuser an sich vermietbar sind. Die Dacheindeckung wird durchgehend als relativ neu eingeschätzt. Fenster und Türen seien etwa 10-20 Jahre alt. Kernsanierungen oder energetische Sanierungen - über die teilweise vorhandenen Fassadenwärmedämmverbundsysteme (WDVS-Fassadendämmung) an den Giebelwänden hinaus - wurden nicht durchgeführt. Auch die Innenausstattung in Küchen und Bädern wurde nur selten komplett erneuert.

Die Gutachter von NRW.URBAN gehen davon aus, dass »ein Erwerber eines solchen Wohnhauses durchschnittlich etwa 60% der Neubaukosten eines vergleichbaren Gebäudes aufwenden [müsste], um diese in einen technisch und optisch modernen sowie der geltenden Energie-Einsparungsverordnung entsprechenden Zustand zu versetzen« (Gutachten NRW.URBAN, S. 34). Da das Qualitätsniveau der

meisten Wohnung im mittleren bis unteren Segment liege, müsse davon ausgegangen werden, dass dadurch soziale Wanderungsbewegungen mit beträchtlichen Ausmaßen die Folge sein können.

Insgesamt kommen die Gutachter hinsichtlich der Wohnbebauung zu einem eher kritischen Bild: Für die »Wohnungsbestände außerhalb der Kasernen werden nur geringe Nachnutzungschancen gesehen«. Insbesondere die »Mehrfamilien- und Reihenhausbestände an der Ulmenstraße werden für schwer vermarktbare gehalten«. »Bei einem preisgünstigen Verkauf der Reihen- und Doppelhäuser durch die BlmA ziehen weitere Schwellenhaushalte aus dem Kreis in die Stadt Herford – Gefahr der Ghettoisierung« (Gutachten NRW.URBAN, S. 60).

2.5.3.2 Perspektivplan Konversion

Der Perspektivplan Konversion entstand aus dem Städtebau-Bürgerdialog 2014 zur Umnutzung der Kasernen in Herford. Neben der Harewood-Kaserne wurden die beiden Kasernenstandorte im Untersuchungsgebiet betrachtet und zu den Themen Stadtgestalt und Wohnen, Nutzungen, Quartiersentwicklung sowie Freiraum und Naherholung erste planerische Überlegungen und Ziele herausgearbeitet.

Der Perspektivplan sieht den Stiftberg als Standort für viel Platz für Wohnen mit Stadtteilzentrum, Hochschule / Bildung, Arbeiten / Dienstleistungen und Innovation. Die Überlegungen des Perspektivplanes stellen die Grundlage für die weitere Planung dar.

Daraus resultieren zwei Entwurfsvarianten, die sich hauptsächlich hinsichtlich der Lage der Grünflächen auf den Kasernenflächen sowie der Gestaltung des Quartiersplatzes unterscheiden. Die Vorzugsvariante zeigt eine durchgehende Grünverbindung von der Wentworth-Kaserne nach Norden zentral durch die Hammersmith-Kaserne zum Stiftskamp.

»»» Fazit Zielfindungsprozess Konversion

Im bisherigen Zielfindungsprozess Konversion wurden folgende städtebaulichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung formuliert (Hansestadt Herford 2014 a, S. 54):

- Entwicklung zukunftsweisender, attraktiver und lebendiger Stadtquartiere
- Vernetzung der Stadtteile durch qualitative öffentliche Räume mit hohem Grünanteil und Naherholungswert
- Schaffung von öffentlichen Räumen für den Austausch innerhalb des Quartiers
- Erhalt städtebaulich raumprägender Bestandsbauten sowie wichtiger Grünbestände
- Entwicklung attraktiver Mischquartiere mit verträglichen Nutzungen von Wohnen, Arbeiten, Gewerbeanteil, Bildung

Abbildung 30 - 32:
Impressionen aus dem Zielfindungsprozess



Abbildung 33: Perspektivplan Vorzugsvariante 2



2.5.4 BildungsCampus Herford: Zielfindungsprozess und Perspektive

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte gilt es, die frei werdenden Liegenschaften behutsam und nachhaltig in einen integrierten und ganzheitlichen Stadtentwicklungsprozess einzubeziehen. Die Bestandsgebäude der Wentworth-Kaserne stehen unter Denkmalschutz und sollen daher erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Stärkung und Schaffung wirtschaftlicher Potenziale und Dynamiken könnte das Angebot für bedarfsgerechte Qualifizierungsmöglichkeiten ausgebaut werden, um so die Wirtschaftsbranchen Herfords bei der Verbesserung der Innovationsfähigkeit zu unterstützen. Die Größe und Ausstattung des Kasernenstandortes bieten aus Herforder Sicht hervorragende räumliche Voraussetzungen für die Platzierung des Themas Bildung. Dadurch ist die Idee des Herforder BildungsCampus entstanden.

Der BildungsCampus Herford auf dem Gelände der Wentworth-Kaserne soll als überregional bedeutendes Modellprojekt und wissensbasierter Baustein der Stadtentwicklung entwickelt werden. Die inhaltlich und strukturell integrierte Entwicklung des BildungsCampus soll aufzeigen, wie Wissen und Innovation auch abseits urbaner Ballungsräume dazu beitragen können, das Bildungspotential der Bevölkerung zu erschließen, sozioökonomischen Wandel zu befördern und Fachkräfte ebenso wie junge Familien an den Standort zu binden (Regio-Call-Antrag, S. 2). Denn auch an Standorten ohne eigene Universität bilden Wissenschaft und Forschung die Basis für wirtschaftlichen Erfolg, moderne Arbeitsplätze und langfristige Investitionen. Gleichzeitig sind vielfältige Zugänge auch zu nicht-akademischer Bildung Grundvoraussetzungen für positive gesellschaftliche und sozioökonomische Entwicklungen (ebenda S. 7).

Mit einer innovationsorientierten Entwicklungsstrategie könnte die Hansestadt Herford ihr wirtschaftliches Profil in den zentralen Schlüsselindikatoren Dynamik, Innovation und Arbeitsmarkt stärken und ausbauen. Die Umgestaltung der Wentworth-Kaserne in einen BildungsCampus soll einen Beitrag zur Fachkräftesicherung im Kreis Herford leisten und die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in Ostwestfalen-Lippe stärken (Abschlussbericht BildungsCampus, S. 8).

Der BildungsCampus soll dabei als Motor und Impulsgeber dienen. Das neue (Wissens-) Quartier soll aufzeigen, wie die Teilsysteme Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur und Gesellschaft zusammenwirken können, um die Stadt als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv für Fachkräfte und junge Familien zu machen (Regio-Call-Antrag, S. 4). Ein gutes Wohnumfeld und optimale Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder sollten den BildungsCampus abrunden, da dies für die Nutzer des BildungsCampus ebenfalls von Relevanz ist (Abschlussbericht BildungsCampus, S. 8).

Der Regio-Call-Antrag (S. 4) beschreibt mögliche Leitziele für den BildungsCampus:

- Attraktivität des Wirtschaftsstandortes durch die Entwicklung einer einzigartigen Infrastruktur im Bereich Transfer und Weiterbildung erhöhen,
- Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft stärken,
- Qualifizierte Fachkräfte gewinnen und halten,
- Schnittstelle für gemeinsame Projekte von Hochschulen und Unternehmen der Region,
- Akademie für Weiterbildung,
- Lebensqualität für junge Familien durch innovative Bildungsangebote erhöhen,
- Bildungspotentiale der Bevölkerung erschließen.

Mit dem Projekt BildungsCampus wurde bereits im Sinne der Leitlinien ein erstes und entscheidendes Fundament für den Konversionsprozess begonnen. Durch die Entscheidung, die Erstzugriffsoption für die Liegenschaften auszuüben, wurden Verhandlungen mit der BlmA als Grundstückseigentümerin aufgenommen.

»»» Fazit BildungsCampus Herford

Der BildungsCampus Herford kann einen wertvollen Beitrag für die Stadtentwicklung Herfords darstellen und in den Bestandsgebäuden der Wentworth-Kaserne beispielhaft die Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen. Für die nachhaltige Entwicklung der Konversionsflächen und des Untersuchungsgebiets insgesamt kann das Projekt BildungsCampus Herford den Motor der Entwicklung und eine wesentlichen Ankernutzung darstellen, die auch durch ihre Imagewirkung Folgeinvestitionen und Ansiedlungsinteresse befördert.



Abbildung 33 - 36:
Impressionen aus dem Zielfindungsprozess BildungsCampus

Abbildung 37:
Standort BildungsCampus



2.6 Städtebau

Wie bei vielen Konversionskommunen stellt auch in Herford die notwendige Überplanung der entstandenen Militärbrachen aufgrund deren Lage, Flächengröße und Komplexität nicht nur eine erhebliche planerische, sondern vor allem auch wirtschaftliche, personelle und organisatorische Herausforderung dar (vgl. Praxisratgeber Militärkonversion, S. 48 ff). Hierzu soll im Folgenden die Ausgangslage in Bezug auf die planungsrechtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten untersucht werden, um geeignete Instrumentarien für Konzept und Umsetzung zu ermitteln.

Grundsätzlich bieten sich sowohl Instrumentarien des allgemeinen wie auch des besonderen Städtebaurechts an. Ob die Regularien des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Innenbereich gemäß §§ 34 ff. BauGB) zur Erreichung der städtebaulichen Ziele des Konversionsvorhabens ausreichen oder Sachverhalte vorliegen, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts erforderlich machen, ist im Weiteren zu prüfen.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach §§ 136 ff BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf Grund des Vorliegens städtebaulicher Missstände in Form von Substanz- oder Funktionsschwächen sind wegen der militärischen Vornutzung häufig gegeben. Die Wiedernutzung brachliegender Flächen benennt § 165 Absatz 3, Nr. 2 BauGB dezidiert als Festsetzungsvoraussetzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Bei der Entscheidungsfindung sind aufgrund der auf die Stadt zukommenden Aufgaben und Kosten jedoch auch kommunalwirtschaftliche Aspekte mit zu berücksichtigen. Hierzu wurde ebenfalls im Rahmen Tagung des Baulandforum NRW 2013 hinsichtlich der Auswirkungen der erforderlichen Bauleitplanung auf die Wertbildung hingewiesen:

»Bei allen bauleitplanerischen Maßnahmen ist somit neben den verfolgten städtebaulichen Zielen zu bedenken, dass die Gemeinden mit der Bauleitplanung über das wesentliche bodenwertbeeinflussende Instrument verfügen. Als Planungsträger sollte sie Vorstellungen entwickeln, wie, wann und wofür die Konversionsfläche zukünftig genutzt wird und dabei den Einfluss auf den Bodenwert mitbedenken. Der planerische Umgang mit Konversionsflächen ist immer auch Bestandteil einer strategischen Bodenpolitik der jeweiligen Kommune« (Planung auf Konversionsflächen, Von der militärischen zur zivilen Nutzung, Forum Baulandmanagement NRW. 1. Auflage 2014).

2.6.1 Nutzungen und Funktionen im Untersuchungsgebiet

2.6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Betrachtet man den Untersuchungsraum aus einer gesamtstädtischen Perspektive, wird die zentrale Lage innerhalb des östlichen Wohngürtels deutlich.

Die Art der Nutzung des Untersuchungsgebiets stellt sich gegenwärtig zweigeteilt dar: Im Westen befinden sich die seit Ende 2015 leerstehenden ehemaligen Kasernenflächen. Im übrigen Teil herrscht ausschließlich Wohnen als Nutzung vor. Eine Ausnahme bildet der Supermarkt an der Mozartstraße sowie eine in ein Wohnhaus integrierte Kleindruckerei (Vlothoer Straße 71).

Auch die nähere Umgebung ist durch Wohnen geprägt. Ausnahmen stellen der Bereich des Stiftbergs (Schulen, Kirche, Gastronomie etc.), die Gärtnerei an der Vlothoer Straße am Eingang zum Erika-Friedhof sowie ein Frisiersalon in der Stadtholzstraße 72 und ein Gastronomiebetrieb (Café und Biergarten) in der Stadtholzstraße 44 dar.

Bei der Hammersmith- und Wentworth-Kaserne handelt es sich um klassische Kasernenanlagen, die zur Erbauungszeit in den 1930er Jahren noch am Stadt-

rand überwiegend auf ehemaligen Agrarflächen errichtet wurden. Die spätere militärische Weiter-nutzung durch die britischen Gaststreitkräfte wurde durch Ausweisung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nachvollzogen. Aufgrund der jeweiligen Flächengröße, dort vorhandenen Bebauung und deren militärischer Zweckbestimmung kann auch von keiner Prägung durch die inzwischen umgebende zivile Bebauung ausgegangen werden. Vielmehr scheint die umgebende Bebauung weiterhin durch die militärische Bebauung geprägt:

»Auf einer Konversionsfläche, die – wie die typischen Kasernenanlagen mit Mannschafts-, Unteroffiziers-, Offiziersunterkünften, Wachgebäuden, Werkstätten, Hallen und einzelne Freiflächen – von militärischen Zweckbauten geprägt ist und einen selbständigen, zusammenhängend bebauten Ortsteil bildet, ist eine nichtmilitärische Folgenutzungen nach h. M. bebauungsrechtlich unzulässig, gleichgültig ob man § 34 Abs. 1 BauGB oder § 34 Abs. 2 i. V. m. § 1 BauNVO zur Beurteilung heranzieht. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung werde – so eine Meinung – eine Kaserne »nutzungslos«. Nach anderer Auffassung werde die nähere Umgebung weiterhin durch die frühere militärische Nutzung geprägt« (Harald Bardenhagen, Expertenworkshop Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften – REFINA-Konversionsflächenmanagement, Vortrag Rechtliche Aspekte bei der Gestaltung von Konversionsprozessen, S. 6).

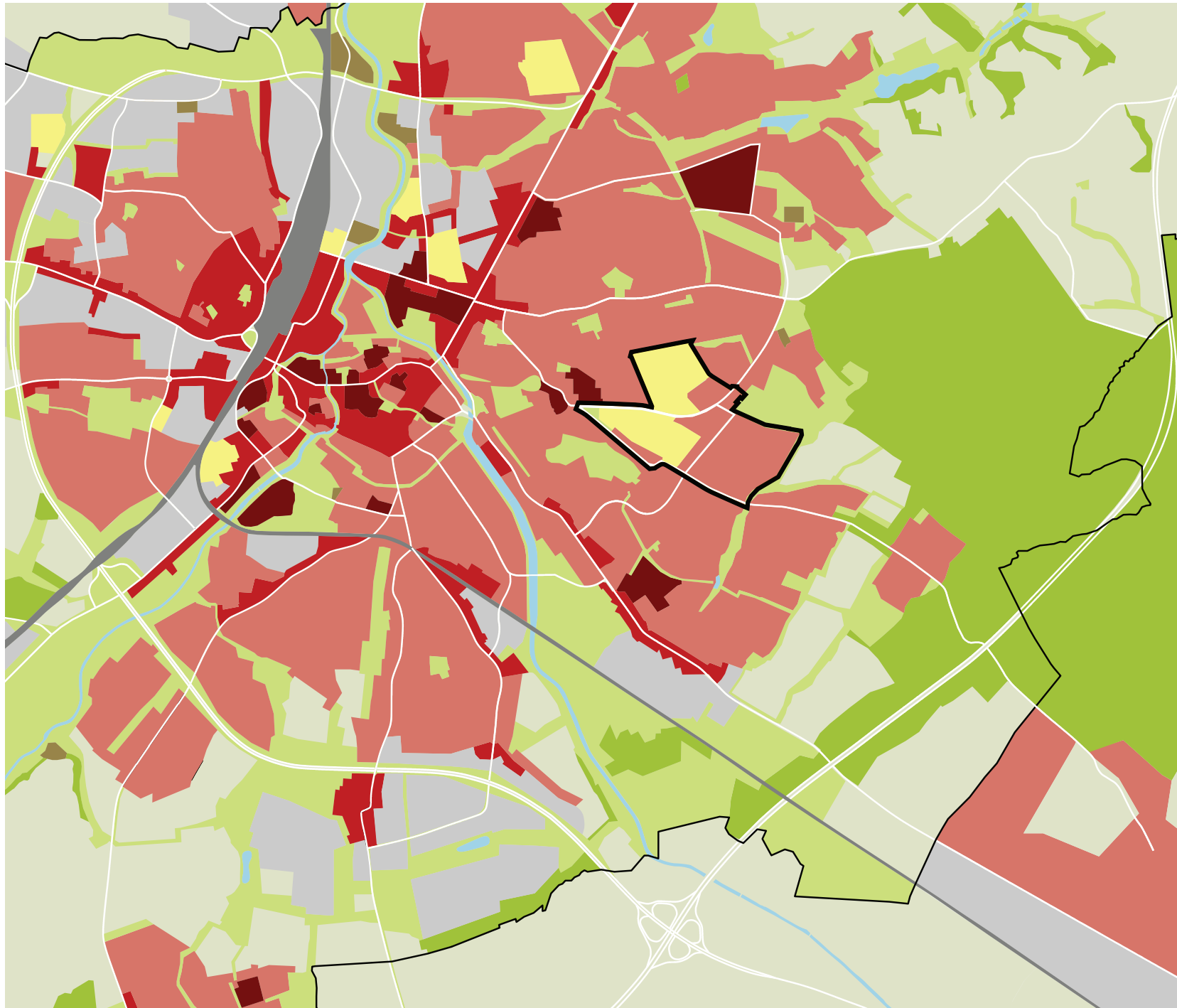
»»» Fazit Art der baulichen Nutzung

Die »nutzungslosen« Kasernenanlagen wären somit bauleitplanerisch als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Sie sind auf ihre Potentiale und Handlungsbedarfe in Hinblick auf die Anforderungen einer zivilen Nachnutzung und entsprechenden Ausstattung des Gebietes i.S.d. Anforderung nach §§ 1 Abs. 5 bzw. 136 BauGB zu betrachten.

Plan 11

Flächennutzung Übersicht

Quelle: innerhalb des Stadtgebiets: FNP
Hansestadt Herford, 2013, außerhalb des
Stadtgebiets: Kreis Lippe



-  Stadtgebietsgrenze
-  Wohnflächen
-  Mischflächen
-  Gewerbeflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Sonderbauflächen
-  Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
-  Verkehrsfläche
-  Bahnfläche
-  Wald
-  Grünfläche
-  Landwirtschaft
-  Gewässer

0m 500m 1000m

2.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das tatsächliche und zulässige Maß der baulichen Nutzung (ausgedrückt durch die Geschossflächenzahl GFZ gemäß BauNVO) ist vor diesem Hintergrund lediglich für die außerhalb der Kasernenanlagen (SO-Flächen) liegenden Wohnbauflächen nach Gebäudetypologie entsprechend differenziert zu betrachten (GFZ, nur Vollgeschosse).

- Geschosswohnungsbau: GFZ etwa 0,55
- Reihenhausbau: GFZ etwa 0,55
- Einzelhausbau: GFZ von 0,15 bis etwa 0,5

Für die Kasernenanlagen im Außenbereich wird aufgrund der aufstehenden Bebauung von einer fiktiven Bebauungsdichte ausgegangen:

- Mannschaftshäuser: GFZ etwa 0,75 (nur Vollgeschosse),
- Werkstätten: GFZ etwa 0,25, Außenbereich

2.6.1.3 Nutzungskonflikte

Die aufgrund der vormaligen militärischen Nutzung entstandenen Nutzungskonflikte der Lärmbelastung durch Fahrzeuge und Militärbetrieb sind durch die Aufgabe der Nutzung entfallen. Das Fehlen einer Nutzung ist jedoch i.S.d. § 136 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Funktionsmangel und wird daher als Nutzungskonflikt mit der umgebenden Wohnbebauung bewertet, da das Gebiet in der Erfüllung derjenigen Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Von dem Supermarkt an der Mozartstraße gehen Belästigungen aus, aufgrund des Bestandsschutzes hat die zukünftige Nutzung in der Konversionsfläche darauf entsprechend Rücksicht zu nehmen.

2.6.1.4 Nahversorgung

Die Darstellung der Lage der Einzelhandels-schwerpunkte Herfords zeigt, dass das östliche Stadtgebiet im Vergleich zu anderen Teilen der Stadt ein unterdurchschnittliches Versorgungsangebot aufweist. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich überwiegend auf den Kernsiedlungsbereich Herfords (Quelle: Einzelhandelsgutachten EHK 2015).

Im Untersuchungsgebiet und dem weiteren Umfeld befindet sich mit dem Discounter Netto in der Mozartstraße lediglich ein Nahversorgungsstandort (700 qm Verkaufsfläche). Dieser deckt das Gebiet in einem angenommenen Radius von 700 m vollständig ab. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befindet sich an der Salzufler Straße. Aufgrund der Entfernung (etwa 950 m Luftlinie vom südlichen Rand) ist es fußläufig nicht mehr erreichbar.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept (siehe 2.5.2.2) wird empfohlen, den Standort zur Sicherung marktfähiger Formate verträglich zu entwickeln (ZNK, S. 56).

»»» Fazit Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt weist das durch die Kasernen (Außenbereichsflächen) geprägte Untersuchungsgebiet eine mittlere Bebauungsdichte auf. Diese strahlt auch auf die nähere Umgebung aus, während die im Untersuchungsgebiet liegenden Teile des Quartiers Stiftberg eine deutlich niedrigere Dichte aufweisen.

»»» Fazit Nutzungskonflikte

Insgesamt gilt für jede zivile Nachnutzung der Kasernen ein Rücksichtnahmegebot gegenüber den vorhandenen umgebenden zivilen Nutzungen. Bei einer wohnbaulichen oder in Teilen gewerblichen Entwicklung der Konversionsflächen ist von einer Veränderung der verkehrlichen Erschließungsstrukturen auszugehen, die ggf. in den bestehenden Wohnquartieren als Belastung empfunden wird.

»»» Fazit Nahversorgung

Aufgrund der geplanten zivilen Nutzung ist ein erhöhter Bedarf festzustellen, der durch die vorhandenen Einrichtungen nicht gedeckt ist.

Plan 12

Einzelhandel/ Versorgung



Quelle: Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, 2015

-  Vollsortimenter
-  Discounter
-  Zentraler Versorgungsbereich

0m 500m 1000m