

## Anlage 2: Stellungnahme der BImA im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahme BImA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p>Gerne möchten wir uns als Eigentümerin der Liegenschaft im zeitlichen Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einbringen und Ihnen unsere Stellungnahme zum aktuellen Stand der Rahmenplanung zuleiten. Mit der Stellungnahme möchten wir auf die planungsrechtliche Schärfung des Entwurfs, auf Herausforderungen bei dessen Umsetzbarkeit sowie auf planimmanente Risiken und Möglichkeiten, diesen zu begegnen, hinweisen. Da diese Themen immer auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme betreffen und ggf. Einfluss auf die anstehende Wertermittlung der Liegenschaft haben können, übermitteln wir Ihnen unsere Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Eigentümerin zum Entwurf der „Rahmenplanung Rochdale“ wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Die zivile Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals wird durch die Stadt Bielefeld auf der Grundlage ihrer kommunalen Planungshoheit entwickelt. Auf die Anwendung stark eingreifender Planungsinstrumente, wie z.B. die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 ff. BauGB, wurde mit Blick auf die vorhandene Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin verzichtet. Von Beginn der Planungen an wurde die Abstimmung und das Einvernehmen mit der Eigentümerin gesucht, u.a. in regelmäßig stattfindenden Austauschterminen. Darüber hinaus war die BImA in der Jury zum städtebaulichen Wettbewerb als stimmberechtigte Sachpreisrichterin vertreten. Der Siegerentwurf der Bürogemeinschaft SSG / bbz wurde einstimmig beschlossen und sollte daher nicht mehr grundsätzlich zur Diskussion gestellt werden.</p>
<p><b>Planungsrechtliche Beurteilung der Entwurfsflächen</b></p> <p>Die Flächendarstellung und die Berechnung der Flächenanteile einzelner Nutzungen gem. Präsentation des Vorentwurfs für das städtebauliche Gesamtkonzept (vgl. S. 34f) weisen eine zentrale Bedeutung für die Werthaltigkeit der Kaserne auf. Anhand der Gestaltung ist anzunehmen, dass diese Folie neben dem eigentlichen Rahmenplan Grundlage für die Umsetzung der Rahmenplanung in eine verbindliche Bauleitplanung sein wird. Vor diesem Hintergrund ist die Einordnung und Darstellung der Flächen sowie die daraus abgeleitete Flächenbilanz aus planungsrechtlicher Sicht zu diskutieren.</p> <p>Die Nettobaulandflächen, bestehend aus den rentierlichen Nutzungen der Wohn- und Mischgebiete, umfassen mit 3,9 ha nur rd. 43 % der Gesamtfläche. Damit fällt der Anteil im Vergleich zu anderen Konversionen sehr gering aus. Dies liegt einerseits darin begründet, dass das <u>Quartiersparkhaus</u>, das <u>„Community Sports Center“</u> sowie die <u>„Alte Kantine“</u> als Flächen für den Gemeinbedarf bezeichnet werden. Im Sinne der Baunutzungsverordnung ist das Parkhaus jedoch als Wohnbaufläche einzustufen. Es nimmt vornehmlich die privaten Stellplätze der umliegenden Wohnliegenschaften auf, welche ansonsten auf den Baufeldern für Wohnen zu errichten</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Das mittlere Quartiersparkhaus wird als Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung als Quartiersparkhaus dargestellt. In der Gesamtbilanz wird dadurch der <u>Anteil der rentierlich nutzbaren Bauflächen auf 4,1 ha oder 46 % erhöht</u>.</p> <p>Für den <u>„Community Sports Hangar“</u> sowie die <u>„Alte Kantine“</u> soll dagegen die <u>Darstellung als Gemeinbedarfsfläche verbleiben</u>. Die Projektentwicklungen für gemeinwohlorientierte sportliche, bürgerschaftliche und/ oder kulturelle Nutzungen sind auch über die diesjährigen Zwischennutzungen erfolgreich gestartet. Die verwaltungsinternen und öffentlichen Beteiligungen zeigen darüber hinaus einen großen</p>

Stellungnahme BImA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p>wären. Trotz der räumlichen Trennung ist es damit für die Realisierung der Wohnbebauung zwingend notwendig (Stichwort: Stellplatznachweis). Die Fläche ist dementsprechend <u>als Wohnbaufläche zu beurteilen</u>. Die beiden anderen Gebäude sind dagegen <u>als gewerbliche Bauflächen zu beurteilen</u>. Zwar schlägt der Vorentwurf den Erhalt der Kantine über ein bürgerschaftlich getragenes Nutzungskonzept vor. Sollte sich dieses jedoch nicht dauerhaft etablieren, wäre der Erhalt und Betrieb von einem gewerblichen Nutzungskonzept abhängig. Mit Blick auf die vollständig neuzusammengesetzte und gem. Konzept diverse Bewohnerschaft des Quartiers und unter Berücksichtigung der räumlichen und wirtschaftlichen Dimensionen der diskutierten Nutzungsvarianten (vgl. Konzeptentwürfe S. 190ff) in Verbindung mit einer Gemeinnützigkeit sind Zweifel an diesem Entwurfsaspekt angebracht. Bei einem gewerblichen Nutzungskonzept wäre die wertrelevante Bodennutzung auch als gewerbliche Baufläche einzustufen. Gleiches gilt für die Sporthalle, für welche das Betreiberkonzept offengelassen wird. Sofern die Stadt diese Flächen nicht selbst betreuen möchte, wäre ein gewerbliches Betreibermodell anzunehmen und die Fläche entsprechend als gewerbliche Baufläche zu beurteilen.</p> <p>Auf der anderen Seite umfassen <u>Grün-, Spiel- &amp; Sportflächen</u> mit 2,6 ha rd. 28 % der Gesamtfläche, <u>Verkehrsflächen</u> mit 1,8 ha rd. 20 %. Der Flächenabzug beläuft sich damit auf fast die Hälfte der Quartiersfläche und stellt einen überproportional großen Anteil dar, als er üblicherweise in vergleichbaren Quartieren zentraler Lagen zu erwarten wäre. Dementsprechend stehen weniger Flächen für rentierliche Nutzungen zur Verfügung. Ursachen für den hohen Flächenabzug und Möglichkeiten zu dessen Verbesserung werden neben weiteren Anmerkungen im Folgenden näher ausgeführt. Damit könnten auch die ehemaligen Rochdale-Bks. zum gesamtgesellschaftlichen <u>Ziel von bundesweit 400.000 Wohneinheiten</u> pro Jahr beitragen.</p>	<p>Bedarf nach niederschweligen sportlichen, sozialen und kulturellen Angeboten, insbesondere auch für Kinder und Jugendliche. Daher wird derzeit kein Anlass gesehen, die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche zurückzunehmen. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche würde den wirtschaftlichen Nutzungsdruck erhöhen und die Flächen im Ergebnis der Gemeinwohlorientierung entziehen. <u>Änderungen</u> an den Baugebietskategorien bleiben in den kommenden Planungsstufen möglich.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist gekennzeichnet durch eine dichte bis zu siebengeschossige Bebauung der ausgewiesenen Baufelder. Dadurch konnte einerseits die Zielgröße der Auslobung von 600 Wohneinheiten übertroffen und gleichzeitig ein hoher Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen erreicht werden.</p> <p>Ein „überproportional hoher Anteil an Grün“ kann nicht nachvollzogen werden, da keine Referenzen oder Bezugsgrößen angegeben werden. Von Seiten der Fachverwaltung wird kein allgemeingültiger Idealwert angewendet. Bei vergleichbaren Kasernenentwicklungen in anderen Städten, wie z.B. dem Oxford Quartier in Münster, wurden ähnliche Grünflächenanteile ausgewiesen (29,2 % Grün- und Sportflächen). Die dargestellten Grün- und Spielflächen decken nicht nur die Bedarfe aus der eigenen Flächenentwicklung ab, sondern teilweise auch die der umliegenden Gebiete.</p> <p>Mit 641 Wohneinheiten liegt ein nennenswerter Beitrag zur Erfüllung des bundesweiten Ziels von 400.000 Wohnungen pro Jahr vor. Eine Erhöhung der Wohnungsanzahl zu Lasten der Grünfläche wird kritisch gesehen, da gerade die Balance zwischen Grünflächen und Wohnungen die Lebensqualität im neuen Quartier fördert.</p>
<p><b>Grünflächen- und Gewässerplanung</b></p> <p>Der überproportionale Anteil der vorgesehenen Grünflächen ist scheinbar vornehmlich auf konzeptionelle Entwurfserwägungen (vgl. S. 14f u. 66f) zurückzuführen. Während der Dimensionierung der Spielflächen eine Bedarfsermittlung zugrunde liegt (vgl. S. 72f), die Sportflächen südlich des Hangars und im Osten des Plangebiets sinnvoll in den Quartierskontext eingebunden werden (vgl. S. 78f) und die Gewässerrenaturierung zwar kostenintensiv, aber mit Blick auf ökologische Ziele vertretbar erscheint, liegen keine sachlichen Gründe für die <u>Lage der Retentionsflächen außerhalb der Gewässerflächen</u> und Freihaltung der sog. <u>Liegewiese</u> vor. Die Entwurfspräsentation beinhaltet stattdessen sogar die Option, die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anteil an Grünflächen wird als angemessen beurteilt.</p> <p>Die <u>Liegewiese</u> war im Wettbewerbsentwurf vorhanden und ist nicht nur Teil der neuen Lebensmuster im Rochedale-Quartier, sondern fördert auch die Klimatisierung des Geländes. In Studien zum Wärmeinseleffekt wird deutlich, dass die Fläche der zukünftigen Liegewiese stark betroffen ist im Bestand. Sowohl die Wiese, der Park und alle anderen Grünflächen im Entwurf verbessern das Mikroklima und schaffen eine zukunftsfähige Balance aller Parameter im neuen Quartier.</p>

Stellungnahme BImA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p>Retentionsflächen entlang des Bachlaufs zu errichten (vgl. S. 94f). Diese Variante ist bei gleichzeitiger Ausweisung der freigewordenen Flächen für Wohnbebauung zu bevorzugen. Für die Kommune bzw. die zukünftigen Eigentümer stellt sich zudem die Frage der Verkehrssicherung. Sofern die Retentionsflächen über Einzäunungen gesichert werden müssten, könnten sie unbeabsichtigte Barrieren im Grünzug darstellen.</p> <p>Für die Liegewiese bzw. den „Rochdale-Park“ zwischen alter Kantine und Sporthalle fehlt eine sachliche Begründung, über die Quartiersgestaltung hinaus, vollständig. Dieser Umstand erscheint umso gewichtiger, da der <u>zentrale Quartiersplatz</u>, welcher gerade nicht erhalten werden soll (vgl. S. 42ff), gem. Entwurfsvisualisierung (vgl. S. 22) und Rahmenplangestaltung wieder vollständig versiegelt werden und die umliegende Bebauung mit Fassadenbegrünung versehen werden soll. Die <u>Versiegelung</u> ist nicht nur bodenökologisch und –hydrologisch sowie stadtklimatisch nachteilig, sie vergibt auch Potenzial zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, während abseitig in Rede stehende Parkflächen von Bebauung freigehalten werden sollen. Dies erscheint ineffizient und unverhältnismäßig. Der nordwestlich gelegene „Ruinenpark“ kann eine sinnvolle Ergänzung des Grünbereichs bieten, erhöhte Herrichtungs- und Verkehrssicherungskosten wären jedoch als unüblich und nicht maßnahmebedingt zu beurteilen.</p> <p>Insgesamt übersteigen die vorgesehenen Grünflächen die aus dem Rahmenplanentwurf als notwendig und sinnvoll zu erachtenden Anteile und führen zum einem überhöhten Flächenabzug im Quartier. Zur Verbesserung der Flächenbilanz könnten nicht maßnahmebedingte Grünflächen, wie der „Rochdale-Park“ oder Teile der südlich des Kantinegebäudes gelegenen Grünfläche, jedoch im Sinne der Wirtschaftlichkeit und als mögliche Ausweichflächen für höherwertige Wohn- oder Gewerbenutzung umgewidmet werden. Eine derartige Entwicklung wäre zudem im Rahmen einer Verkehrswertermittlung zu prüfen.</p>	<p>Eine räumliche Vermischung der <u>Gewässer- und Retentionsflächen</u> ist wasserrechtlich nicht möglich. Der Entwurf geht von einer Offenlegung des Lonnerbachs inkl. der Leitung dessen Basisabflusses durch das Gebiet aus. Wasserrechtlich kommt dies einer Gewässerverlegung in das Gebiet gleich, weshalb die Einleitbedingungen für das Gewässer, insbesondere ein Drosselabfluss von 8 L/(s·ha), eingehalten werden müssen. Dies bedeutet, dass die Gebietsabflüsse vor Einleitung in das Gewässer ausreichend gedrosselt werden müssen. Dies geschieht in den Retentionsflächen außerhalb des Gewässers. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Retentionsflächen ausdrücklich multifunktional angelegt werden sollen, was die Nutzbarkeit durch die Bürger*innen in Trockenphasen gewährleistet. Die Flächen werden in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb mit einer maximalen Einstauhöhe von 29 cm dimensioniert, was eine Einzäunung vermeidet. Zur Minimierung von Staunässe, die eine multifunktionale Nutzung erschweren würde, werden die Retentionsflächen als Mulden-Rigolen-Elemente ausgeführt.</p> <p>Insgesamt findet mit der Planung auf der Rochedale-Kaserne eine deutliche <u>Entsiegelung</u> statt, obwohl 648 neue Wohneinheiten, Wohnfolgeeinrichtungen und Infrastrukturen entstehen. Diese Bilanz belegt den <u>nachhaltigen Ansatz</u> der Entwicklung der Kaserne. Im Detail werden Flächen entweder entsiegelt oder stellenweise Versiegelungen belassen. Das trifft auf den zentralen Exerzierplatz zu, dessen Fläche zum Teil für den neuen <u>Quartiersplatz</u> genutzt wird. Eine eingeschossige Parkgarage liegt hier passend am südlichen Quartierseingang. Wegen der Topografie bettet sich das Parkdeck in die Situation ein, ohne großen Aushub zu fordern. Eine Entsiegelung an dieser Stelle ist nicht angebracht, da diese an anderen Orten auf dem Grundstück stattfindet. Der Quartiersplatz bietet so wichtige Funktionen für das Quartier: Platz für Marktstände, Cafés, Veranstaltungen und Versammlungen, für die eine Grünfläche nicht immer geeignet ist. Zur Bildung von Schatten und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität befinden sich auf dem Platz Bäume in Pflanzkübeln. Insgesamt ist die Dichte der Bebauung im Verhältnis zum Angebot von Grünräumen lebenswert und in den Bürgerbeteiligungen bestätigt und akzeptiert. Sie ist ein Beitrag zu einer qualifizierten Verdichtung der Innenstädte und zum Wohnungsbauziel des Bundes.</p>
<p><b>Verkehrsplanung</b></p> <p>Der erhöhte <u>Anteil der Verkehrsflächen</u> ist sowohl auf das Erschließungskonzept als auch auf die Dimensionierung der Verkehrsflächen zurückzuführen (vgl. S. 102f).</p>	<p>Die im Rahmenplan dargestellten Verkehrsflächen verteilen sich auf die Erschließungsstraße (ca. 1/3 Flächenanteil) sowie Wege- und Platzflächen (ca. 2/3). Neben</p>

Stellungnahme BImA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p>Die zentralen Baufelder bzw. Baukörper von Norden bis Süden der Kaserne sind mehrseitig und u. a. im Bereich des Quartiersplatzes sogar allseitig erschlossen, was für ein verkehrsberuhigtes Quartier <u>überdimensioniert</u> erscheint. Die Ausweisungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (vgl. S. 34) zur Reduzierung des Verkehrs sind dabei nur bedingt aussagekräftig, da die Dimensionierung und Er-tüchtigung eines Großteils der Verkehrsflächen sich anhand der Anforderungen für die Zufahrt von Feuerwehr- und Entsorgungsfahrzeugen bestimmt (vgl. S. 110ff). Darüber hinaus können die Straßenquerschnitte sich aufgrund der hydrologischen Optimierung zusätzlich verbreitern.</p> <p>Dies erhöht den Verkehrsflächenanteil trotz der Zielsetzung eines weitgehend auto-freien Quartiers mit der Folge, dass weniger Bauflächen zur Schaffung von Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Da Rettungs- und Entsorgungswege selbst-verständlich nicht vernachlässigt werden können, handelt es sich um eine konzepti-onelle Problematik bzgl. des Zuschnitts der Baufelder und der Einbindung des Bau-bestands. Spezifische <u>Hydrologiekonzepte</u> sind außerdem nicht ohne Weiteres als maßnahmebedingt zu beurteilen. Überdies kann die Rahmenplanung auch für die Kommune zu einem <u>erhöhten Pflege- und Instandsetzungsaufwand</u> führen. Insgesamt erscheint es angezeigt, festzuhalten, dass wirtschaftliche Beeinträchti-gungen aus einer ineffizienten Verkehrsplanung nicht zu Lasten des Eigentümers gehen können. Die Reduzierung von überschüssigen Verkehrsflächen durch die Ver-einigung von Baufeldern und die Optimierung der horizontalen Verbindungen im Quartier kann daher auch zu einer Verbesserung der Flächenbilanz und des städte-baulichen Profils führen.</p>	<p>der Erschließungsfunktion müssen daher auch <u>weitere Funktionen</u> wie die Verbin-dungs- und Aufenthalts berücksichtigt werden. Zudem werden Flächen zum Be- und Entladen, Fahrradparken, Besuchende-, Behinderten- und Sharing-Stellplätze, Baumstandorte mit Mulden-Rigolen-Systemen sowie Rinnen zur oberflächennahen Entwässerung benötigt. Die dargestellten Querschnitte der Haupteerschließungs-straße, des „Parkufers“ sowie des Nachbarschaftsplatzes zeigen die für die beab-sichtigten Funktionen notwendigen Flächenbedarfe auf. Erschließungswege für Feuer- und Rettungsdienste sowie Müllfahrzeuge müssen <u>angemessen dimensio-niert</u> werden.</p> <p>Eine nachträgliche Justierung der Gebäudeabstände bzw. Erweiterung der Profil-breiten ist häufig nicht mehr möglich.</p> <p>Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Sinne einer „Wasserbewussten Stadt-entwicklung“ sind unbedingt in zukunftsgerichteten Quartieren vorzusehen. Das für die Kaserne vorgeschlagene Konzept sieht die abgestimmte Kombination unter-schiedlicher Maßnahmen im privaten und öffentlichen Raum vor, die als „Maßnah-menkaskade“ eine bestmögliche Wirkung bei Starkregen und Dürrephasen zeigen – dies explizit flächendeckend im gesamten Quartier und nicht, wie in der Vergangen-heit üblich, punktuell an zentralen Anlagen. Auch im Sinne des § 55 WHG ist eine solche ortsnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu bevorzugen, weshalb das vorgeschlagene <u>Entwässerungskonzept als durchaus maßnahmenbedingt</u> be-wertet wird. Hinzu kommen die einhergehenden positiven Wirkungen im Bereich der Biodiversität, Aufenthaltsqualität sowie die stadtklimatische Optimierung, die bei flächendeckender Verortung nachweislich höhere Wirkeffizienz entfalten kön-nen. Würden die Regenbewirtschaftungsanlagen nicht als Maßnahmenkaskade, sondern rein zentralisiert angeordnet werden, wäre der bemängelte Platzbedarf für die Retentionsflächen noch größer.</p> <p>Eine pauschale Aussage zum zukünftigen Pflege- und Instandsetzungsaufwand kann auf der Grundlage des Rahmenplans nicht getätigt werden. In eine gesamthafte Bi-lanzierung müsste die Minderung von Schäden bei Starkregen durch die Schaffung von zusätzlichen Retentionsvolumina einbezogen werden.</p>
<p><b>Herausforderungen und Risiken für die Umsetzbarkeit des Rahmenplanes</b> Ergänzend zu den vorgenannten Ausführungen zur Beurteilung der Entwurfsflächen lässt der Rahmenplanentwurf weitere <u>Herausforderungen und Risiken</u> für dessen</p>	

Stellungnahme BImA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p>Umsetzbarkeit erkennen, welche im Rahmen der Präsentation nicht oder nur unzureichend gewürdigt werden. Im Eintrittsfall können die in den nachstehenden Ausführungen diskutierten Umstände erheblichen Einfluss auf die Planungsparameter und damit mittelbar auch auf die vorgesehenen Bodennutzungen und die Werthaltigkeit des Quartiers haben. Aus hiesiger Sicht versteht sich der Entwurfsplan daher als <u>Best-Case-Szenario</u>, der eine Benennung und Einordnung möglicher Herausforderungen und Risiken nötig werden lässt und ggf. Optionen für den möglichen Umgang damit aufzeigt.</p>	<p>Die Hinweise zu Herausforderungen und Risiken werden zur Kenntnis genommen. Allgemein gilt, dass die Darstellungen im Rahmenplan zunächst nur einen informellen Charakter haben. Erst die Festsetzungen in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden die Baugebietskategorien verbindlich regeln.</p>
<p><b>Anzahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Die Erhöhung des Anteils von Wohnbauflächen erscheint vor dem Hintergrund der avisierten 648 Wohneinheiten und einer daraus abgeleiteten Bevölkerungsdichte des Quartiers von mehr 14.000 Einwohnern pro Quadratkilometer zunächst als nicht zwingend angezeigt. Unter Berücksichtigung ihrer Herleitung sind diese Kennzahlen jedoch zu relativieren und können während der konkreten Entwicklung der Bauflächen <u>erheblichen Minderungen</u> unterliegen.</p> <p>Die Ableitung beruht auf der Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche je Wohneinheit von 95 m<sup>2</sup> bei einem Wohnungsmix auf Basis des Bedarfs der Stadt, insbesondere von 1-2 Zimmer-Wohnungen und großen Familienwohnungen (vgl. Gesamtkonzept S. 32f). Weitere Informationen zum prognostizierten Bedarf oder eine Begründung der Annahme werden leider nicht gegeben, wären jedoch zu hinterfragen und zu prüfen.</p> <p>Zum einen erscheint das Quartier stärker auf eine Bewohnerschaft aus Familien ausgerichtet zu sein, als auf ggf. Alleinstehende wie Studierende und Senioren. Dies zeigt sich beispielsweise an den zwei großen Spielplätzen und weiteren Bereichen, die als Spielflächen berücksichtigt werden (vgl. S. 72f), während für Studierendenwohnen explizit nur ein Bestandsgebäude vorgesehen ist (vgl. S. 32f). Es ist daher fraglich, ob Familienwohnungen in adäquater Anzahl Berücksichtigung in der Ableitung finden und gegenwärtige gestiegene Ansprüche an Wohnungsgrößen gewürdigt werden. Zum anderen sind aus vergleichbaren und teilweise älteren Quartieren bereits Annahmen zu durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche bekannt. Nur dieser vermeintlich kleine Unterschied entspricht bei 648 Wohneinheiten bereits 3.240 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche bzw. würde die Anzahl der Wohneinheiten um rd. 34 WE mindern. Weitere Minderungsgründe könnten u. a. eine fehlende Akzeptanz der Geschossigkeit von bis zu sieben Vollgeschossen im Verhältnis zur</p>	<p>Die erwähnte Minderung von Wohneinheiten ist spekulativ. Die Rahmenplanung ist hinterlegt mit städtebaulichen Kennzahlen, die die Grundflächen und Geschossflächen aller dargestellten Nutzungskategorien beinhalten. Für die Beurteilung des zukünftigen Wohnungsangebots sind die „Brutto-Geschossflächen Wohnen“ (d.h. ohne Keller, ohne ungenutztes Dach) maßgeblich. Insgesamt stellt der Entwurf gut 63.000 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche dar, was rund 95 m<sup>2</sup> / Wohneinheit entspricht. Die tatsächlichen durchschnittlichen Wohnungsgrößen werden hiervon erheblich abweichen, da Erschließungsflächen wie Treppenhäuser, Aufzüge und Flure sowie Wirtschaftsräume, Wandstärken etc. abgezogen werden müssen.</p> <p>Die Wohnungsbedarfe wurden zusammen mit der Wohnungsbauförderung/ Wohnungsmarktbeobachtung ermittelt und werden derzeit insbesondere bei kleinen 1-2 Zimmer-Wohnungen und großen Familienwohnungen verortet. Aus diesem Grund ist die Spreizung der geschätzten Wohnungsgrößen besonders groß. Je nach zukünftiger Bedarfslage werden sich die zu errichtenden Wohnungen stärker in das eine oder andere Segment verlagern lassen, was entsprechend Auswirkungen auf die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt haben wird.</p> <p>Die Rahmenplanung stellt eine große Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsbautypen dar. Sie reichen vom Reiheneigenheim bis zur mehrgeschossigen Mietwohnungsbau. Die Geschossigkeit variiert von 2 bis 6 Geschossen, die Geschossflächenzahlen (GFZ) liegen zwischen 1,26 und 2,69. Im Ergebnis weist die Rahmenplanung eine <u>große Flexibilität</u> auf, um auf zukünftige Bedarfsänderungen reagieren zu können.</p>

Stellungnahme BImA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p>deutlich niedrigeren Umgebungsbebauung der Kaserne oder zusätzlich notwendige Stellflächen (vgl. Abschnitt „Stellplatzbedarf“) sein.</p> <p>Derartigen Risiken kann mit der Ausweitung von Wohnbauland- und Gewerbeflächen in der Breite und der damit einhergehenden Flexibilität hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung begegnet werden. Insbesondere im Bereich der westlich an die Baufelder angrenzenden Grünflächen (vgl. Abschnitt „Grünflächen- und Gewässerplanung“) könnten Quartiersflächen dazu herangezogen werden. Aus der Optimierung der Verkehrsplanung könnten sich ebenfalls Potenziale dafür ergeben.</p>	
<p><b>Stellplatzbedarf</b></p> <p>Die Bedarfsschätzung von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit und der Gesamtbedarf von 419 Stellplätzen (vgl. S. 104f) scheint anhand der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld errechnet worden zu sein und soll in der Entwurfsphase des Quartiers gesichert werden. Der Bedarf kann dementsprechend noch Änderungen unterliegen und ist ebenfalls abhängig vom Wohnungsmix.</p> <p>Während jedoch bei einer höheren Anzahl von Familienwohnungen die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt sinken würde, würde der <u>Stellplatzbedarf</u> gem. Stellplatzsatzung steigen: für Wohneinheiten über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche wäre ein Stellplatz je WE nachzuweisen. Die Stellplatzschätzung erscheint daher optimistisch und mit dem Risiko der Bedarfssteigerung bei fortschreitender Planungstätigkeit behaftet.</p> <p>Gleichzeitig ist die Planung abhängig von der Akzeptanz und Annahme eines weitgehend autofreien Quartiers und setzt entsprechendes <u>Verhalten der Bewohner</u> voraus. Da erste Erfahrungen zur Nachfrage vergleichbarer Quartiere in anderen Kommunen gem. Fachpresse auch verhalten ausfallen können, liegt ein weiteres konzeptionelles Risiko vor. Insgesamt wird somit das Risiko eines erhöhten Stellplatzbedarfs gesehen, welchem ebenfalls mit ergänzenden Flächenausweisungen begegnet werden kann.</p> <p>Zusätzlich liegen keine Informationen zu <u>Verträglichkeitsuntersuchungen</u> des Erschließungskonzepts (vgl. S. 102f) und dessen Akzeptanz bei den umliegenden Bestandsbewohnern vor. Das Konzept erscheint außerdem hinsichtlich der Erschließung des nördlichen Parkhauses unscharf, da diese durch den verkehrsberuhigten Bereich erfolgen soll (vgl. S. 102f).</p>	<p>Die Bedarfsschätzung ist richtig dargestellt. Der in der Rahmenplanung verwendete Stellplatzschlüssel orientiert sich mit durchschnittlich 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit an der derzeit gültigen Satzung. Die Stellplatzsatzung befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Voraussichtlich können zukünftig eher geringere Stellplatzschlüssel angewendet werden, wenn der Standort über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt. Der genaue Stellplatznachweis erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der zukünftig gültigen Regelungen. Abweichungen von der in Rahmenplan geschätzten Stellplatzanzahl sind daher zu erwarten.</p> <p>Der Anregungen wird nicht gefolgt. Die Rahmenplanung beinhaltet ausreichende Flexibilität, um zukünftigen Änderungen von Stellplatzbedarfen begegnen zu können.</p> <p>Das <u>Mobilitätsverhalten</u> der zukünftigen Bewohner*innen kann kaum prognostiziert werden. Jedoch bietet die Entwicklung eines neuen Quartiers die Chance, dass sich die zukünftigen Bewohner*innen besser auf neue Rahmenbedingungen einstellen können, als dies bei einer Bestandsentwicklung der Fall wäre.</p> <p>Die <u>Verträglichkeitsnachweise</u> zum Erschließungskonzept werden mit dem finalen Stand der Rahmenplanung vorgelegt.</p>

Stellungnahme BlmA vom 30.08.2023	Stellungnahme Verwaltung
<p><b>Kreislauf-Quartier</b></p> <p>Die behutsame Nachnutzung der Bestandsbebauung und die Wiederverwendung und -verwertung von Baumaterialien abzubrechender Bausubstanz zur Reduzierung oder sogar Vermeidung von Entsorgungen (vgl. S. 24f) im Rahmen eines Modellquartiers ist begrüßenswert, da dieser Ansatz nicht nur den BlmA-Zielen gem. § 1 BlmAG entspricht, sondern auch korrespondierende Kosten reduzieren (vgl. S. 82f) und damit die wirtschaftliche Verwertung unterstützen kann.</p> <p>Gleichzeitig birgt der Ansatz auch eine <u>Vielzahl von Risiken</u>, welche möglicherweise durch Alternativbetrachtungen oder Kostenspannen nicht hinreichend gewürdigt werden. Ohne detaillierte Kenntnis der Bestandsaufnahme kann beispielsweise nicht angenommen werden, dass <u>mögliche Schadstoffbelastungen von Material</u> und Böden erfasst und eingepreist worden sind (vgl. S. 44ff). Deren mögliche Entsorgung bildet jedoch üblicherweise hohe Abzugspositionen bei Konversionen und stellt damit ein erhebliches konzeptionelles Risiko dar. Auch die verpflichtende Wiederverwertung von Materialien bleibt trotz angedachten Kreislauf-Regelwerks, Einfluss in die Bauleitplanung und Konzeptvergabe (vgl. S. 24f) wagen und kann Veränderungen unterworfen sein. Diese sind erfahrungsgemäß dann zu erwarten, wenn die Umsetzung von Einzelvorhaben unrentierlich zu werden droht. Gleichzeitig kann nicht gewährleistet werden, dass wiederverwertete Materialien gegenwärtigen Normen, beispielsweise zum Wärmeschutz, sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Derartige Risiken können das Bauen selbst verteuern und sich daher auch mittelbar auf die Bodenwerte auswirken. Eine Gegenüberstellung der Planungsrisiken zu den genannten Vorteilen inkl. Angaben zu Auswirkungen auf die Projektkosten erscheint daher angezeigt.</p>	<p>Die grundsätzliche positive Einschätzung zum Ziels von Materialkreisläufen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ausführliche Darstellung von <u>möglichen Risiken</u> wird zur Kenntnis genommen. In der Rahmenplanung Rochdale wurde das Fachbüro Concular GmbH eingebunden, die ihre Planungen auf umfangreiche Erfahrungen mit kreislaufgerechtem Bauen stützen können.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche Schadstoffbelastungen des Baumaterials wird zur Kenntnis genommen. Mehre <u>Gebäudeschadstoffuntersuchungen liegen bereits vor</u> und wurden in der Vorauswahl der aufzunehmenden Materialien mit Nachnutzungspotential berücksichtigt. In der Ergebnispräsentation der Materialerfassung wurde zudem auf mögliche Schadstoffbelastungen hingewiesen.</p> <p>Die <u>Schadstoffentsorgung</u> ist in jedem Konversionsprojekt ein einzukalkulierendes Risiko. Das betrifft sowohl den Abriss mit erhöhten Entsorgungskosten als auch den Bestandserhalt mit aufwendiger Sanierung. Die Erhöhung dieses Risikos durch das vorliegende Materialkreislaufkonzept wird nicht gesehen. Das Ziel des Kreislaufregelwerks ist das Stimulieren von Wiederverwendung von Materialressourcen sowohl heute als auch im Zukunft. Die Wiederverwertung ist jedoch <u>nicht verpflichtend</u>.</p> <p>Referenzprojekte des Fachplanungsbüros zeigen, dass Bauvorhaben mit wiederverwendeten Materialien <u>nicht teurer</u> sind als konventionelle Vorhaben.</p>