2.7 Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets

Die Ergebnisse der Analyse werden nachfolgend in verdichteter Form zusammenfassend dargestellt. Zunächst werden Stärken und Schwächen dargestellt, anschließend die Chancen und Risiken. Die SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Analyse) dient hier als ein Instrument der strategischen Planung und der Positionsbestimmung.

2.7.1 Stärken

- Integrierte Wohnlage: Nähe zu attraktiven Wohnquartieren und Freiräumen, sozialer Infrastruktur und Schulen, geringe Entfernung zur Innenstadt
- Topographische Lage (terrassiertes Plateau) mit Blickbeziehungen in Richtung Stadt und in die freie Landschaft (z. B. Stuckenberg)
- Positives Image der Adresse »Stiftberg«
- Verkehrliche Anbindung an die Autobahn in Richtung Norden
- Attraktiver Baumbestand in den ehemaligen Kasernen sowie im Quartier Birkenstraße
- Stadtbildprägende, zum Teil denkmalgeschützte Gebäudesubstanz (Offizierskasino, Mannschaftsgebäude)
- Fehlen von störenden Gewerbebetrieben
- Gute Umweltbedingungen (Stadtklima, Luftqualität, Freiraumstrukturen)

2.7.2 Schwächen

- Entfernung von Teilbereichen zur Innenstadt und zum Bahnhof (teilweise unzureichende Anbindung per ÖV)
- Gestaltung der Straßenräume (Radverkehr, ruhender Verkehr, Freiraumgestaltung)
- Mangelhafter Ausbauzustand des Radwegenetzes
- Verkehrsbelastung wegen des Durchgangsverkehrs in der Ulmenstraße
- Umständliche Anbindung an die Autobahn in Richtung Süden
- Geringe Qualität des vorhandenen Nahversorgungsangebots (Discounter), große Entfernung zu anderen Nahversorgungsangeboten
- Fehlen von gastronomischen und Dienstleistungsangeboten in Wohnortnähe
- Unzureichende Eignung der auf den Kasernenflächen vorhandenen Erschließungsinfrastruktur (verkehrlich und technisch) für eine Nachnutzung
- Fehlende Durchwegungen aufgrund der Trennwirkung der Kasernen
- Militärische Prägung der Kasernenstandorte
- Fehlen identitätsstiftender Freiräume
- Substanzschwäche von Bestandsgebäuden (Alter, Konstruktion, Energieverbrauch, Grundrisse, Raumhöhen u.a.), Sanierungsbedürftigkeit
- Niedriges Mietniveau als Investitionshemmnis
- Fehlen wohnortnaher Arbeitsplatzangebote
- Hoher Altersdurchschnitt der Bevölkerung im nördlichen Umfeld
- Hohe Auslastung der aktuell vorhandenen sozialen Infrastruktur

2.7.3 Risiken

Allgemein:

- Schwächung bestehender, funktional stabiler Stadtstrukturen (z. B. durch Wanderbewegungen, zusätzliche Belastung der sozialen Infrastruktur)
- Trading-Down-Effekt und Imageverlust bei ausbleibenden Investitionen in Gebäudebestände, technische, verkehrliche und soziale Infrastrukturen
- Finanzielle Belastung des städtischen Haushaltes
- Problematische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur aufgrund der minderen Qualität und großen Anzahl freiwerdender Wohnungen
- Ungewissheit über die Flächenverfügbarkeit (Umfang, Zeitpunkt)
- Konflikte zwischen neuen und bestehenden Nutzungen (Immissionen)
- Ungewissheit bezüglich des Aufwands für die Altlasten- und Gebäudesanierung

Kasernenflächen:

- Leerstand wegen fehlender Nachnutzungsmöglichkeiten
- Ungewissheit über die Umbaukosten der technischen und Erschließungsinfrastruktur

Birkenstraße:

- Höhe der Umbau- und Sanierungskosten bei geringen Ertragsaussichten
- Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsschichten
- Entstehung sozialer Spannungen bei ausbleibenden sozialpolitischen Maßnahmen zur Armutsprävention und -bekämpfung
- Trading-Down-Effekt: Abwertung umliegender Wohnquartiere
- Gebäudeleerstand

2.7.4 Chancen

Allgemein:

- Junge Bevölkerung im Umfeld
- Verfügbarkeit von Flächen und ggf. Gebäudebeständen zur Entwicklung neuer Nachbarschaften mit besonderen Wohntypologien und -formen
- Zuzug neuer, kaufkräftiger Bevölkerungsgruppen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur im Stadtteil
- Imagegewinn für den Standort und die Hansestadt Herford durch innovative Vorzeigeprojekte

Kasernenflächen:

- Entwicklung des BildungsCampus mit Bildungsangeboten und Arbeitsplätzen
- Verfügbarkeit von Flächen und ggf. Gebäudebeständen zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots
- Entwicklung öffentlicher (Frei-)Räume zur Stärkung der Quartiersidentität
- Entwicklung eines Quartierszentrums im Stadtteil Stiftberg
- Qualifizierung des Orts- und Landschaftsbildes

Birkenstraße:

- Entwicklung eines attraktiven, durchgrünten Wohngebiets für unterschiedliche Nachfrager
- Integration sozial schwächerer Haushalte durch gezielte sozialpolitische Interventionen
- Ausbau der sozialen Infrastruktur in Wohnortnähe

2.8 Zwischenfazit

Die Analyse des Ortes und seiner Rahmenbedingungen zeigt zusammenfassend folgende Erkenntnisse:

Siedlungsstruktur Herford

Die Konversionsflächen auf dem Stiftberg liegen inmitten eines Siedlungsgürtels zwischen Innenstadt und Stuckenberg. Dieser legt sich als Halbring um die Innenstadt und stellt sich als relativ homogen bebaute Siedlungsstruktur mit wenig Gewerbe und vielen attraktiven Wohnlagen dar. Der östliche Teil des Untersuchungsgebiets grenzt an die offene Landschaft an und weist somit eine potentiell hohe Lagegunst für Wohnen auf.

Demographie und Sozialdaten

Die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet wird wesentlich von den im Rahmen der Konversion entstehenden Wohnraum- und Arbeitsplatzangeboten abhängen. Im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung kommt der Gestaltung dieses Angebotes eine besondere Bedeutung zu.

In direkter Nachbarschaft der ehemals britischen Wohnbestände Birkenstraße gibt es - ausweislich der Schlüsselindikatoren zu Arbeitslosigkeit, staatlichen Transferleistungen, Bildungsabschlüssen etc. - bereits heute soziale Problemlagen, die durch Interventionen der Stadt begleitet werden müssen. Es ist daher dringend geboten, städtebauliche Maßnahmen mit einem Quartiersmanagement und der Steuerung des Wohnungsmarktangebotes im Sinne einer präventiven, integrierten Quartiersstrategie als bauliche und sozial- und beschäftigungspolitische Maßnahmen zu verzahnen.

Soziale Infrastruktur

Die Umnutzung der britischen Liegenschaften wird absehbar einen Bedarf erzeugen, der von den bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Daher ist – gerade vor dem Hintergrund der relativ schwachen sozialen Ausgangslage (vgl. Kap. 2.2.1) – ein frühzeitiger, bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer Ausbau der sozialen Infrastruktur im Konversionsprozess zu berücksichtigen. Hier stehen die Kinderbetreuung und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche im Fokus. Für das Quartier Birkenstraße sind besondere Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Integration, der gesellschaftlichen Teilhabe sowie der frühzeitigen Förderung von Kindern und ihren Familien notwendig, die auf verschiedenen Ebenen ansetzen.

Wirtschaft

Insgesamt zeigt sich in der Hansestadt Herford – trotz aller Herausforderungen in Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur - eine durchaus gute und positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Schaffung bedarfsgerechter Qualifizierungsmöglichkeiten und eines angemessenen Angebotes an Ausbildungsplätzen, eine aktive Gründungsförderung und die Verbesserung der Innovationsfähigkeit vor Ort sind hierbei jedoch zentrale Aufgaben. Dabei kommt der Nachnutzung der Wentworth-Kaserne eine besondere Bedeutung zu, wie die Ausführungen zum geplanten BildungsCampus belegen.

Wohnungsmarkt

Die aktuelle Baulandstrategie geht von einer leicht gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien aus, insbesondere im Neubaubereich im Mehrfamilienhaussegment zum Kauf und zur Miete. Zusätzlich werden Nachfragepotentiale aufgrund des im Kontrast zu Bielefeld weiterhin niedrigen Preisniveaus am Wohnungsmarkt gesehen. Es bestehen auch Marktpotentiale in Hinblick auf kleine preisgünstige Wohnungen und generell barrierefreie/barrierearme Wohnungen durch zunehmende Inklusion. Die Nachfrage aus Wanderungsgewinnen richtet sich nach familiengerechtem Wohnraum. Von einer zunehmenden Nachfrage nach adäquaten Seniorenwohnungen wird ausgegangen.

Generell wird die Notwendigkeit einer nachfragegerechten Qualifizierung des Wohnraums insbesondere im Bestand gesehen. Dies sollte auch als Vorgabe für die ehemals militärischen Wohnungsbestände und die Neubaupotentiale gelten.

Ziele 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 Handlungskonzept ist dies zu berücksichtigen.

Zielfindungsprozess Konversion

Im bisherigen Zielfindungsprozess Konversion wurden folgende städtebaulichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung formuliert:

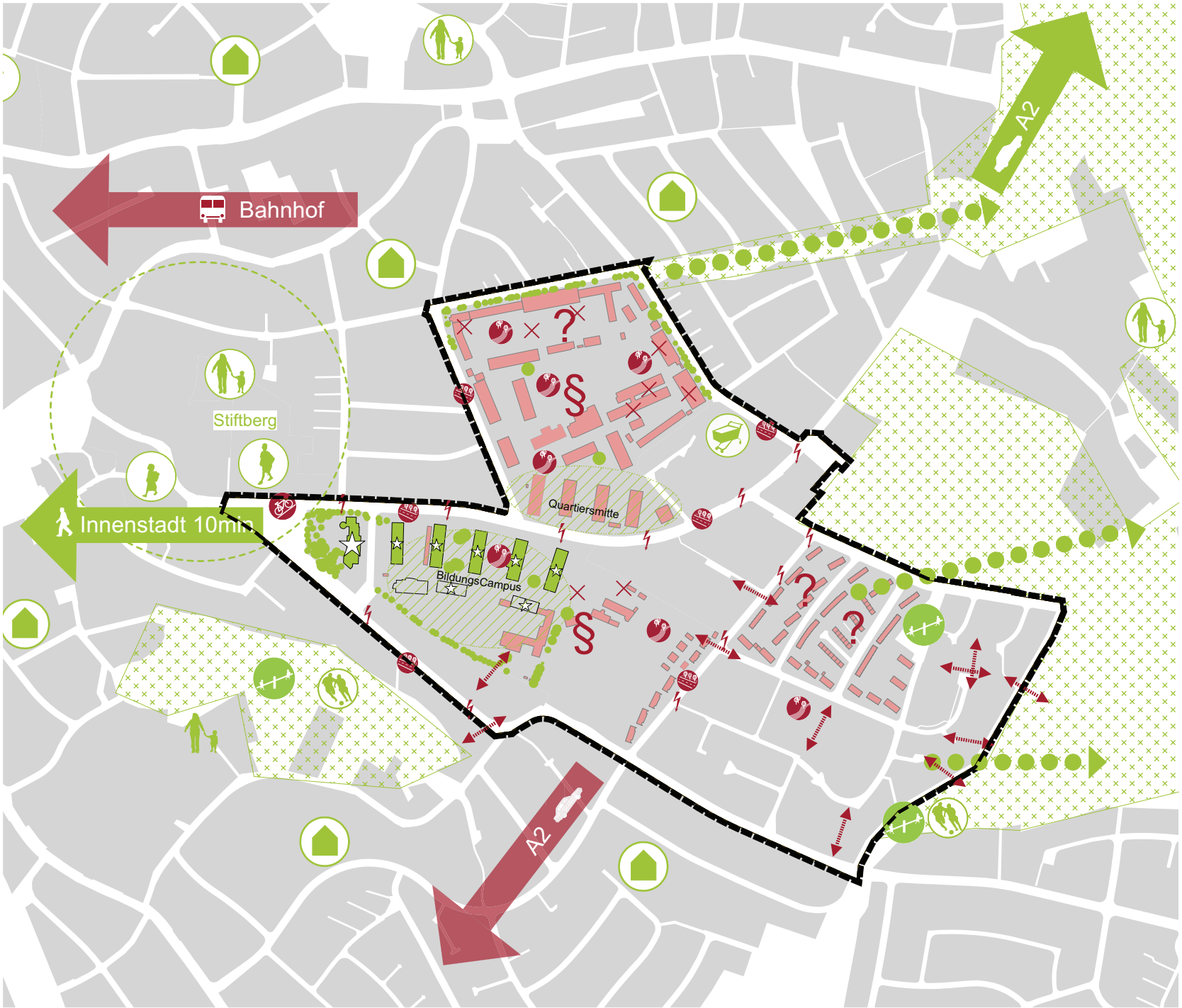
- Entwicklung zukunftsweisender, attraktiver und lebendiger Stadtquartiere
- Vernetzung der Stadtteile durch qualitative öffentliche Räume mit hohem Grünanteil und Naherholungswert
- Schaffung von öffentlichen Räumen für den Austausch innerhalb des Quartiers
- Erhalt städtebaulich raumprägender Bestandsbauten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

BildungsCampus Herford

Der BildungsCampus Herford kann einen wertvollen Beitrag für die Stadtentwicklung Herfords darstellen und in den Bestandsgebäuden der Wentworth-Kaserne beispielhaft die Nachnutzungsmöglichkeiten 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.

Plan 21

Stärken und Schwächen



- attraktive Wohnquartiere
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Gymnasium
- Grundschule
- Kindergarten
- Nahversorger
- Verbindung zur Landschaft
- Topografie Radfahrer unfreundlich
- Defizit in der Freiraumgestaltung
- Defizit in der Straßenraumgestaltung
- Gefahrenstelle im Straßenraum
- fehlende Vernetzung
- § fehlendes Planungsrecht
- ? problematischer Gebäudebestand
- X kontaminationsverdächtige Flächen
- Untersuchungsgebiet

0m 100m 300m

Planungsrecht

Die Kasernenanlagen sind bauleitplanerisch als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Sie sind auf ihre Potentiale und Handlungsbedarfe zu untersuchen. Bezogen auf die Anforderungen einer zivilen Nachnutzung sind sie vergleichbar wie ein Neubaugebiet in Hinblick auf die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes im Sinne der Regelungen des Baugesetzbuches zu betrachten (vgl. §§ 1 Abs. 5 (Bauleitplanung) bzw. 136 Abs. 2 BauGB (Behebung städtebaulicher Missstände)). 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.

Denkmalschutz und Bausubstanz

Auch wenn die Kasernenanlagen als Außenbereich im Innenbereich zu qualifizieren sind, müssen aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes und in Hinblick auf städtebauliche, wohnungspolitische und wirtschaftliche Gründe die Erhaltungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes vertiefend geprüft und abgewogen werden.

Städtebauliche Missstände

Nicht nur für die Kasernenanlagen, sondern auch für das Wohngebiet der britischen Streitkräfte an der Birkenstraße bestehen Planungserfordernis und Neuordnungsbedarf. Im Sinne der Indikatoren für städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB liegen sowohl Anhaltspunkte für Funktions- als auch für Substanzschwächen und damit Handlungsbedarf im Sinne des besonderen Städtebaurechts vor.

Mobilität und Erschließung

Die beiden Kasernenstandorte sind lediglich jeweils als Gesamtgrundstück öffentlich erschlossen. Sie verfügen nur über einzelne, nicht öffentliche Zugänge und stellten insbesondere für den nicht-motorisierten Verkehr über Jahrzehnte Barrieren im Stadtteil Stiftberg dar.

Die Lage zwischen Innenstadt und Stadtrand ist für den Konversionsstandort ein Vorteil, wenn es gelingt, insbesondere die Anbindung an wichtige Ziele (Hauptbahnhof, Innenstadt) per ÖV zu verbessern. Die gute Erreichbarkeit für den MIV ist zu bewahren, jedoch ein Ausbau der Fuß- und Radwege in vielen Teilen des Untersuchungsgebiets geboten.

Technische Infrastruktur

Bezüglich der beiden ehemaligen Kasernenanlagen ist von einem erheblichen Erneuerungs- bzw. Sanierungs- und Anpassungsbedarf bezüglich aller Ver- und Entsorgungsanlagen auszugehen sein. Ob und wieweit dies auch das Gebiet Ulmenstraße betreffen wird, muss auf Grundlage vorhandener Unterlagen oder noch durchzuführender Untersuchungen geprüft werden.

Freiraum und Grün

Mit Ausnahme des Wohngebietes Birkenstraße sind die vorhandenen Freiräume innerhalb der Kasernenanlagen vorrangig durch ihre ehemalige militärische Zweckbestimmung geprägt. Die vorhandenen Freiräume innerhalb und außerhalb der Liegenschaften sind aufgrund der abgeschotteten Kasernenbereiche derzeit nur unzureichend miteinander vernetzt und öffentlich nicht nutzbar. Im Zuge der zivilen Nachnutzung nicht nur der Liegenschaften der ehemaligen Kasernen sondern auch des ehemaligen Wohngebietes der britischen Streitkräfte an der Ulmenstraße besteht erheblicher Handlungsbedarf nicht nur die abgeschotteten Bereiche zu öffnen und die vorhandenen Freiräume mit der Umgebung zu vernetzen, sondern diese auch in ihrer Funktion und Substanz als infrastrukturelle Erschließung des Gesamtgebietes mit Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen sowie in Hinblick auf Klimabelange, insbesondere Retention und Aufheizung, zu aktivieren und aufzuwerten.

Orts- und Landschaftsbild

Die Kasernenanlagen brechen die überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägte Bebauungsstruktur des Stadtteils Stiftberg auf und stellen wegen ihrer exponierten topographischen Lage eine erhaltenswürdige Besonderheit im Stadtbild dar.

Umweltfaktoren

Für die zivile Nachnutzung der Konversionsflächen sind vor allem bezüglich Altlasten weitere Untersuchungen und daraus folgende Sanierungen notwendig. Die Beseitigung von Kampfmitteln ist hingegen nicht zu erwarten. Positiv ist weiterhin die lufthygienische Situation zu beurteilen. Allerdings ist beim Thema Lärm – trotz gegenwärtig kaum vorhandener Belastung – auf eine verträgliche Entwicklung in Bezug auf die bestehenden Wohngebiete zu achten.

Noch offene Untersuchungen

Um für die weitere Planung verlässliche Grundlagen zu erhalten, sind Untersuchungen zu einer Vielzahl von Themenstellungen notwendig.

- Vertiefende Untersuchungen auf Altlasten im Bereich des ehemaligen Feuerwehrteiches sowie Aufschüttungsbereiche, Wentworth-Kaserne
- Orientierende Untersuchungen, Hammersmith-Kaserne
- Aktuelle Bestandsaufnahme der Erschließung einschl. Kamerabefahrung der Kanäle,
- Baugrund-, Material und Bodenbeprobungen,
- Landschaftsplanerische sowie artenschutzrechtliche Voruntersuchung – Screening
- Schalltechnische Konfliktanalyse
- Abfalltechnische Untersuchungen der Oberflächenversiegelungen
- Vertiefung der Testentwürfe als Berechnungsgrundlagen für Infrastruktur- und Folgekosten (soz. Infrastruktur, Erschließung)
- Entwicklung eines Verkehrs-, Erschließungs-, Ver- und Entsorgungskonzeptes auf Basis der konkretisierten Nachnutzung in Abstimmung mit Versorgungs-, Leitungs- und Baulastträgern als Grundlage der Bauleitplanung und Kostenermittlung
- Vorabstimmung Denkmalschutz / Gutachten
- Bautechnische Bestandsaufnahme Gebäudebestand
- Gebäudeschadstoffuntersuchungen für alle bisher nicht untersuchten Gebäudebestände
- Erstellung von Energieausweisen für alle Gebäude

Abbildung 38:
Blick in der Straße Stiftskamp in Richtung Innenstadt zu den Pferdeställen der ehemaligen Hammersmith-Kaserne