

## Bürgerdialog Rahmenplanung Britensiedlung

05.09.2017, 18:30 – 21:00 Uhr, Hangar21

### Ablauf

1. Begrüßung und Einleitung
2. Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses <ul style="list-style-type: none"><li>– Bisheriger Ablauf der Konversion</li><li>– Zentrale Ergebnisse der bisherigen Beteiligung</li></ul>
3. Entwurf für den Rahmenplan "Ehemalige Britensiedlungen" <ul style="list-style-type: none"><li>– Zentrale Inhalte</li></ul>
4. Arbeitsphase: Wandelgang zu den zentralen Themen des Rahmenplans <ul style="list-style-type: none"><li>– Verkehr</li><li>– Freiflächen</li><li>– Städtebau</li><li>– Soziales</li></ul>
5. Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen

### Anhang

- Präsentation (Auszüge)

### Moderation und Protokoll

- Stephanie Rahlf, Christoph Lahner, Maximilian Schochert (KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung)



## 1 Begrüßung und Einleitung

[Rainer Heller, Bürgermeister Stadt Detmold / Stephanie Rahlf, KoRiS]

### Vorgeschichte und Anlass der heutigen Veranstaltung

Der Abzug der britischen Streitkräfte bietet für Detmold das Potenzial, einen neuen Stadtteil mit Wohneigentum und Mietwohnungen, energetisch optimierten Gebäuden und vielfältigen Grünflächen zu entwickeln. Auf Grundlage von Bestandsanalysen und Ergebnissen eines Beteiligungsprozesses hat die Stadt Detmold einen Entwurf für einen Rahmenplan für die Britensiedlungen erarbeitet.

Der Entwurf liegt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seit dem 28. August und noch bis zum 6. Oktober bei der Stadt Detmold aus. Darüber hinaus bekommen die Bürgerinnen und Bürger heute die Möglichkeit, im direkten Gespräch mit Ansprechpartnern und Planern der Stadt Detmold Einschätzungen und Hinweise zur Rahmenplanung zu geben. Die Hinweise wird die Stadt Detmold für die weiteren Planungen auswerten und, soweit möglich, berücksichtigen.

Um die soziale Ausgewogenheit sicherzustellen, möchte die Stadt Einfluss auf die Vermarktung der Gebäude nehmen. Sie möchte deshalb viele Liegenschaften, die derzeit im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind, erwerben. Die Stadt Detmold und die BImA liegen bei der Bewertung der Flächen jedoch um 12 Millionen Euro auseinander, da die Frage, ob der Bestandsschutz dieser Liegenschaften für die militärische Wohnnutzung auch für zivile Wohnnutzung besteht, ungeklärt ist. Aufgrund einer Feststellungsklage der BImA gegen die Stadt Detmold wird das Verwaltungsgericht Minden voraussichtlich Ende diesen Jahres eine Entscheidung treffen. Je nach Ausgang ist der nächste Schritt zum Oberverwaltungsgericht nicht ausgeschlossen.

Wenn der Stadtrat den Rahmenplan beschließt, kann dies die Stadt bei den weiteren Verhandlungen unterstützen.

### Ziele der Veranstaltung sowie Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Der heutige Bürgerdialog dient dazu, über den aktuellen Stand des Rahmenplans und die Hintergründe zu informieren. Wichtiges Ziel ist außerdem, eine Rückmeldung der Anwesenden zu dem Entwurf zu bekommen.

Der Kreis der heute Anwesenden setzt sich wie folgt zusammen, wie eine kurze Abfrage zeigt:

- Fast alle kommen direkt aus Detmold
- Die meisten Teilnehmerinnen und Teilnehmer wohnen in direkter Nachbarschaft zu den Britensiedlungen
- Etwa die Hälfte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren bereits beim Bürgerdialog am 05.06.2014 anwesend

## 2 Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses

[Christoph Lahner, KoRiS]

→ siehe auch Anhang Seiten 7-10: Auszug Präsentation

Nach der Ankündigung, dass die britischen Streitkräfte im Jahr 2013 aus Detmold abziehen, hat die Stadt Detmold ein Handlungskonzept Wohnen durch das Büro GEWOS erarbeiten lassen. Außerdem haben GEWOS und NRW.URBAN, die landeseigene Entwicklungsgesellschaft, für die Britensiedlung Bestandsanalysen durchgeführt und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Parallel stand die Stadt kontinuierlich in Verhandlungen mit der BImA.

Weitere Einschätzungen zu dem Gebiet und den Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Detmold in einer Informationsveranstaltung (am 14.05.2014), einem Expertenworkshop (mit GEWOS am 23.05.2014) und in einem Bürgerdialog (mit KoRiS am 05.06.2014) gesammelt.

Die Ergebnisse der Bestandsanalysen und des Beteiligungsprozesses sind in den Entwurf des Rahmenplans eingeflossen.

### 3 Entwurf für den Rahmenplan "Ehemalige Britensiedlungen"

[Antje Hoyer-Witte, Stadtbauamt Detmold]

→ siehe auch Anhang Seiten 10-18: Auszug Präsentation

Der Rahmenplan ist eine Diskussionsgrundlage mit dynamischen und variablen Zielen, die im weiteren Verfahren fortgeschrieben werden können. Die Stadt Detmold verfolgt mit dem Rahmenplan ihre Leitlinien "Nachhaltige und familienfreundliche Stadtentwicklung", "Klimaschutz", "Sozialgerechte Bodennutzung" und "Erhalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Freiräumen".

Die Stadt hat die Quartiersflächen im Plangebiet in sieben Bausteine unterteilt und jeweils Oberziele sowie zentrale Handlungsempfehlungen formuliert:

Oberziel	Handlungsempfehlungen
<b>"Wohnen im Bestand" (an der Immelmanstraße)</b>	
Detmolder Baukultur	→ Erhaltung und Entwicklung prägender Siedlungsstrukturen und Freiraumflächen inkl. Vorgärten, Erhalt des Baumbestandes
<b>"Gemeinbedarf" (entlang der Hauptverkehrsachse Siegfriedstraße)</b>	
Nutzungsvielfalt (Neue Mitte)	→ Neuentwicklung von Bauflächen unter Berücksichtigung des Lärmschutzes für: Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe, Verwaltung, Handel, Handwerk, Pflegeeinrichtung; soziale Einrichtungen
<b>"Leben im Grünen" (an der Eckenerstraße)</b>	
Detmolder Baukultur/Nachkriegsarchitektur als Zeitzeugnis	→ Erhaltung und Entwicklung prägender Siedlungsstrukturen und Freiraumflächen ehemaliger britischer Wohnsiedlungen einschließlich der Grünstrukturen in den Gärten und des Baumbestandes, Wohnumfeldverbesserungen u. a. durch Ergänzung des Baumbestandes im Bereich der Straßen
<b>"Klimaschutzsiedlung" (zwischen Wolfgang-Hirth- und Blücherstraße)</b>	
Klimaschutzsiedlung für Jung und Alt	→ Abbruch und Neuentwicklung von Bau- und Grünflächen mit weitest gehendem Erhalt des Baumbestandes
<b>"Grün- und Freiflächenstrukturen" (nördlich der Adenauerstraße)</b>	
Neues Grün	→ Teilabbruch und Entwicklung prägender öffentlicher Grün- und Freiflächenstrukturen, Erhalt des markanten Baumbestandes
<b>"Neuzeitliches Wohnen" (an der Stauffenbergstraße)</b>	
Neuentwicklung von Bauflächen für besondere Wohnformen	→ Entwicklung von Bauflächen für besondere Wohnformen mit Erhalt der Grün- und Heckenstrukturen im Bereich der Straßen und Gärten sowie des markanten Baumbestandes
<b>"Häuser für Einsteiger" (an der Niedersachsenstraße)</b>	
Wohnen im Bestand	→ Wohnprojekte für junge Familien, Singles, Paare, Auszubildende-, Studentenwohnprojekte mit Erhalt der Grünstrukturen und Heckenstrukturen im Bereich der Straßen und Gärten sowie des markanten Baumbestandes

## 4 Arbeitsphase: Wandelgang zu den zentralen Themen des Rahmenplans

[Teilnehmerinnen und Teilnehmer, Moderation: KoRiS]

Die Teilnehmenden diskutieren die zentralen Themen Verkehr, Freiflächen, Städtebau und Soziales in vier nach dem Zufallsprinzip gebildeten Gruppen (Wandelgang). Als Diskussionsgrundlage dienen Luftbilder und Auszüge aus dem Rahmenplanentwurf.

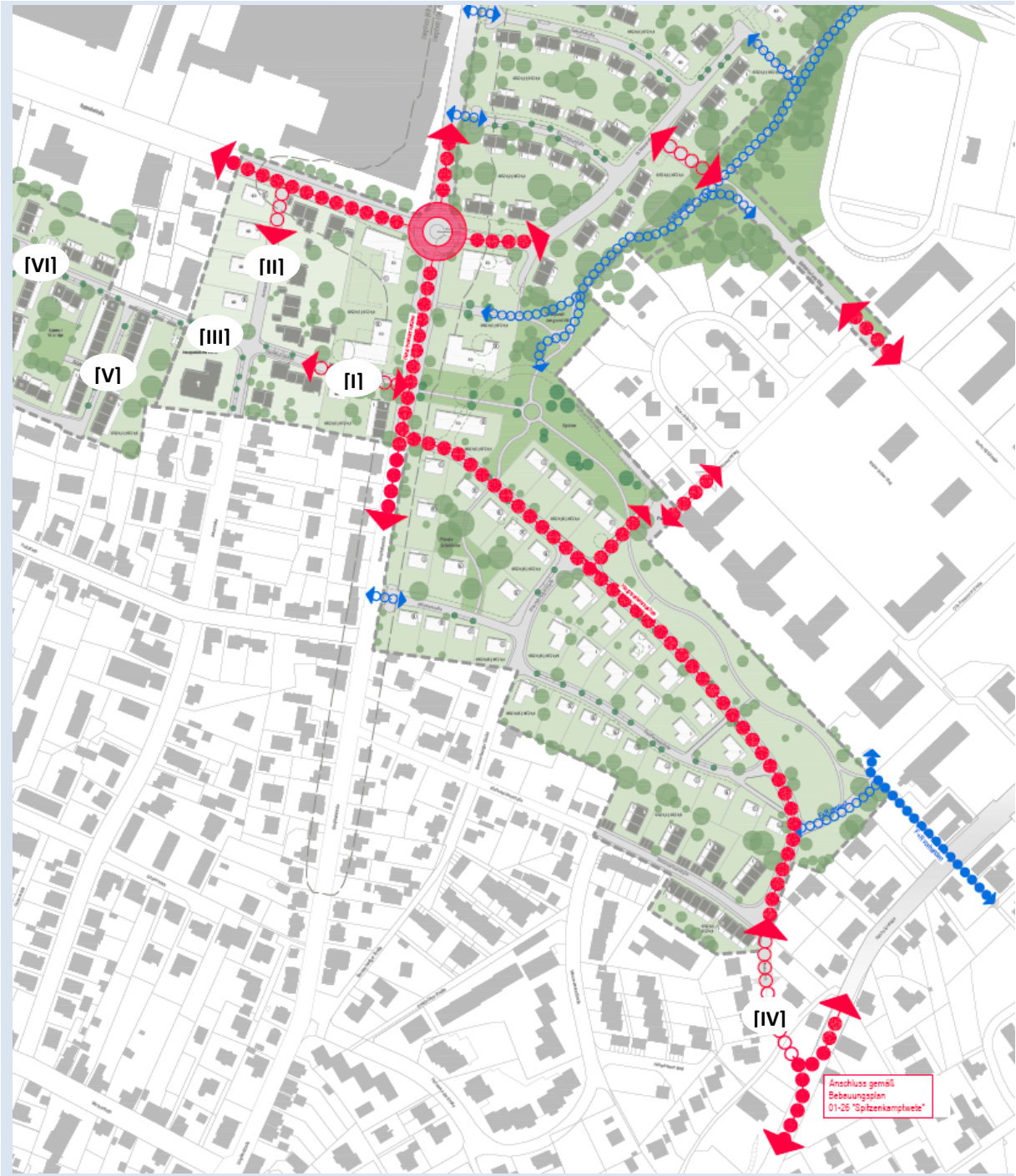
### Hinweise zur Dokumentation:

- Die folgenden Tabellen geben die Originalformulierungen auf den Karten wieder (Abkürzungen ausgeschrieben, ergänzende Hinweise zur Erläuterung in eckigen Klammern und kursiv gesetzt).
- Die Nennungen sind für die Dokumentation thematisch sortiert worden.
- Die Nummern in Klammern geben wieder, wie oft Teilnehmende einzelnen Aussagen zugestimmt haben (an den Stationen unterschiedlich gehandhabt).
- Kontrovers diskutierte Hinweise sind mit einem ↔ markiert.
- Auf den Karten verortete Hinweise sind mit römischen Zahlen in eckigen Klammern versehen.

### Verkehr (Betreuung: Herr Rosemeier und Herr Hillgemann, Stadt Detmold)

#### Hinweise und Anregungen

- [I] Immelmannstraße nicht durchziehen auf die Siegfriedstraße (nicht öffnen!) (13x)
- [II] Keine Verlängerung der Annastraße (7x)
- [III] Keine Öffnung der Immelmannstraße an Neuapostolischer Kirche (6x)
- [IV] Keine Anbindung an die Richthofenstraße (3x)
- [V] Zu wenig Parkraum – Abriss der Häuser Immelmannstraße (3x)
- [VI] Kombination von Parken & Einbahnstraßen



## Freiflächen (Betreuung: Herr Bergmann, Herr Behnke, Frau Gröne)

### Hinweise und Anregungen

- [I] Kein Kleingewerbe in die Mitte, stattdessen Grünfläche
- [II] Den "Gemeinschaftsgarten" als Lernfläche für Schulen nutzen
- [III] Teilflächen / Grünflächen (im städtischen Besitz + BImA Flächen im Norden) frühzeitig entwickeln!
- [IV] In großer Freifläche / Grüngürtel großen Spielplatz anbieten
- Grundkonzept ist gut
- Verbindung / Vernetzung Fuß-/ Radwege sehr positiv!
- Straße Durchgrünung wird positiv bewertet!
- Positiv überrascht von großzügigen Grünflächen
- Pflege der Grünflächen muss sichergestellt werden und finanziert werden
- Wasserfläche in die Grünanlage integrieren
- Bäume erhalten
- Freiflächen zum Aufenthalt und Grillen und Chillen
- Wunsch nach Ballspielflächen (1x)
- Konzept Spielplatz wird gut geheißen. Lob für Entwurf!
- Spielplatz abends schließen (1x)
- Spielplatzfläche reduzieren
- Geräuschbelastung minimieren – keine Bälle gegen den Zaun am Spielplatz
- Höhe des Zaunes am Spielplatz reduzieren!
- Kinder – "Lebensäußerungen" müssen erlaubt sein!
- Spielplatz mit Benutzung durch Kita und Ehrenamt
- Der Spielplatz sollte ein Spielgerät mit Wasser haben
- Sponsoren / Patenschaften für Spielplatz / Geräte werben
- Aktionen mit Kindern, z.B. Weidentipi bauen
- Unzufriedenheit mit dem Zustand (Pflege) vorhandener Spielplätze



### Städtebau (Betreuung: Frau Hoyer-Witte und Herr Mellies)

#### Hinweise und Anregungen

- Planung ist positiv! (3x)
- Zu strenge Gestaltungssatzung verringert Attraktivität (1x)
- Kritisch: Gestaltungssatzung → nachträgliche Wärmedämmung → durch Stadt einheitlich
- Problem: Immelmannstraße Nähe Spielplatz → (dichte) Wohnbebauung (1x)
- Stellplatzproblem Immelmannstraße (Kirche), Reihenhaus-Bebauung (3x)
- Stellplatzproblem Niedersachsenstraße: zentral – dezentral – im Straßenraum?
- Warum nicht die Holländer-Siedlung kaufen und abreißen und die Ostseite erhalten?
- Reihenhäuser stehen lassen, Park da, wo die Mehrfamilienhäuser abgerissen werden

### Soziales (Betreuung: Herr Winter)

#### Hinweise und Anregungen

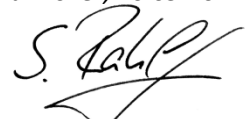
- Kein Abriss → sozialer Brennpunkt [*Gefahr, dass sich ohne Abriss ein sozialer Brennpunkt entwickelt*] (9x) / Abriss nicht sozial (Reihenhäuser) ↯ [*einzelne unterschiedliche Meinungen*]
- Soziale Verantwortung wahrnehmen, unabhängig vom Preis (2x)
- Hoher Preis kein [*Grund für*] Verzicht auf Kauf: 12 Mio. € sind nur 170 € pro Bürger
- Verantwortung [*für*] Pflege des Viertels (5x)
- Vermieter Stadt → zentraler Ansprechpartner (4x)
- Baugrundstücke für Familien (4x)
- Naafi, Medical Center, Ersatz Mehrgenerationshaus, Kita, Bürgerberatung: Abriss sinnvoll, da keine ausreichende Nachfrage
- Viele Grünflächen sind gut
- Wenn Kita – Grünfläche
- Hohe Verdichtung, kein zusätzlicher Verkehr (1x)

## 5 Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen

[*Stephanie Rahlf und Christoph Lahner, KoRiS / Holger Behnke, Stadt Detmold / Rainer Heller, Bürgermeister Stadt Detmold*]

- Die Moderatoren geben einen Überblick über die zentralen Inhalte der Diskussionen an den Stellwänden.
- Interessierte Bürgerinnen und Bürger haben noch bis zum 6. Oktober Gelegenheit, den Entwurf des Rahmenplans bei der Stadt Detmold (Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, im Bereich der Offenlegungspläne, Hintergebäude, 1. Obergeschoss) zu sichten. Darüber hinaus beteiligt die Stadt die Träger öffentlicher Belange. Nach Abwägung der Hinweise und Anregungen folgt die Beratung und Entscheidung über den Rahmenplan im Stadtentwicklungsausschuss. Anschließend kann die Stadt Bebauungspläne für Teilbereiche aufstellen und die Kaufverhandlungen mit der BImA fortsetzen, abhängig von der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Minden.
- Herr Bürgermeister Heller bedankt sich bei den Teilnehmenden für die Teilnahme an der heutigen Veranstaltung und die vielen konstruktiven und hilfreichen Hinweise.

Hannover, 20.09.2017



Stephanie Rahlf, KoRiS

## Anhang 1: Präsentation (Auszüge)

### Ergebnisse von Bestandsanalysen zur Britensiedlung

#### NRW.URBAN:

- Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Stadtzentrum
- Versorgungszentrum, Kindergärten/Kindertageseinrichtungen und Schulen in unmittelbarer Nähe (bzw. über ÖPNV erreichbar)
- Mittlere bis hohe Bodenrichtwerte
- Mittlere bis gute Lage
- Befriedigender bis ausreichender baulicher Zustand
- Schlechter Wärmestandard



5

### Ergebnisse von Bestandsanalysen zur Britensiedlung

#### GEWOS:

- Kein quantitativer Neubaubedarf im Geschößwohnungsbau
- Leerstandrisiko bei nicht mehr marktgerechten Geschößwohnungen
- Etagenwohnungen nur zu geringen Mieten (4 bis 5 €/m<sup>2</sup>) zu vermieten
- Angebotsüberhang im Geschößwohnungsbau steigt um 210 Wohneinheiten
- Bedarf an qualitativem und zukunftsfähigem Wohnungsneubau
- Bedarf an Einfamilienhäusern (130 Wohneinheiten durch Planungen gedeckt, übrig bleibt ein Ersatzbedarf für 300 Wohneinheiten)



6



## Handlungsempfehlungen

### NRW.URBAN:

- Inanspruchnahme des gesetzlich eingeräumten Erstzugriffsrechts der Kommunen prüfen
- Entwicklung der Standorte "aus einer Hand" durch die Stadt Detmold prüfen
- Immobilienwirtschaftliche, städtebauliche, sozialräumliche und finanzielle Auswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen prüfen

### GEWOS:

- Rückbau der Mehrfamilienhäuser
- Rückbau der Reihenhäuser in Siedlung 1 (Adenauerstraße)
- Erhalt der Doppelhäuser im Bereich Eckenerstraße
- Bauland für den Einfamilienhausbau schaffen
- Baugemeinschaften und ggf. Genossenschaftsmodelle berücksichtigen



7

## Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses

### Einschätzungen und Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern in der Informationsveranstaltung am 14.05.2014:

- Wohngebäude sind bezugsfertig
- 80 % der Gebäude in Detmold weisen keinen besseren Standard auf
- Reihenhäuser brauchen nur Dämmung zur Straßen- und Gartenseite, teilweise Dämmung im Dachbereich vorhanden
- Wohnhäuser sind ideal für junge Familien und Einzelpersonen
- "Holländersiedlung" in die Konzeptentwicklung einbeziehen
- Probleme bei dem gebäudeinternen Schallschutz
- Fehlende Barrierefreiheit
- Kasernenartiger Charakter der Wohnanlage
- Zukunftsfähige Stadtentwicklung unter Federführung der Stadt Detmold betreiben



8

## Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses

### Expertenworkshop (mit GEWOS) am 23.05.2014: (I)

- Chance, für "Jung + Alt" neue Wohnraumangebote zu schaffen
- Soziale Durchmischung der Bewohnerschaft beachten
- Teile der Wohnungsbestände zurückbauen
- Nachfragegerechte Wohnraumangebote schaffen
- Positives Image "Wohnen im Grünen" bilden
- Ergänzung des Infrastrukturangebots prüfen
- Qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept zwingend notwendig

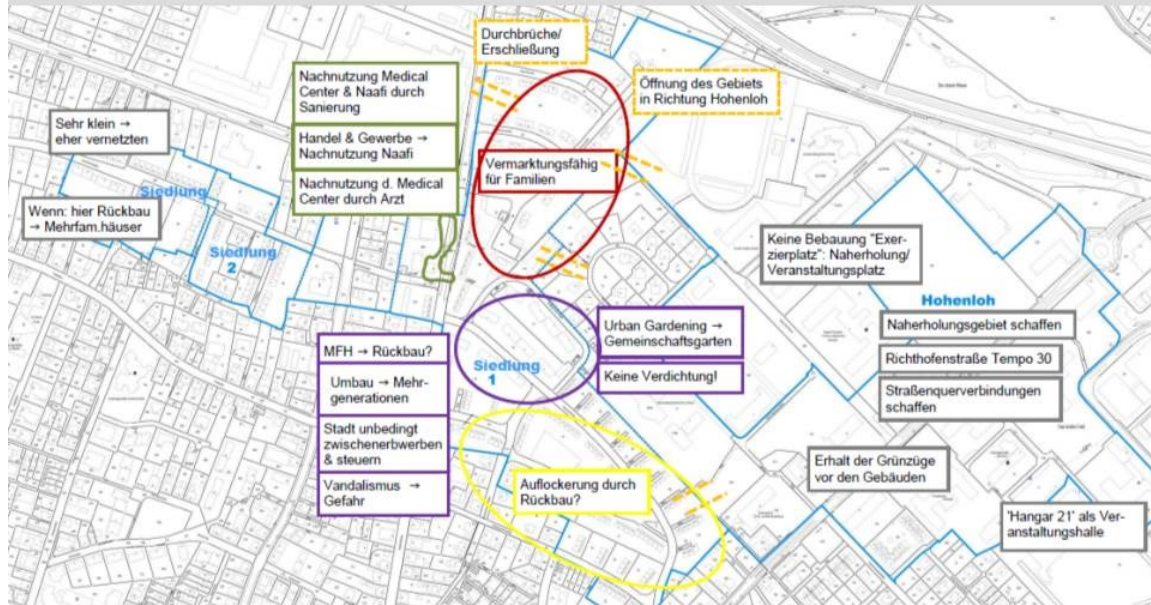
## Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses

### Expertenworkshop (mit GEWOS) am 23.05.2014: (II)

- Vorhandene Grünstrukturen nutzen und vernetzen
- Attraktive Spielplätze integrieren
- Interne Wegeverbindungen verbessern
- Stellplatzanlagen erneuern und neu strukturieren
- Kostenkalkulation erstellen und Wirtschaftlichkeit betrachten
- Transparenz schaffen

## Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses

### Bürgerdialog (mit KoRiS) am 05.06.2014 (verortete Hinweise):



## Situationsbeschreibung / Eckdaten

- Lage der beiden Planbereiche in der nördlichen Kernstadt (ca. 1,4 km zum Zentrum)
- RP-Plangebietsgröße ca. 18,1 ha
- Konversionsflächen ca. 12,3 ha
- Private Eigentumsflächen ca. 1,3 ha
- Gebäudebestand Konversion: 2 EH, 68 DH, 222 RH, 66 WE in 11 MFH, LH, FZ, Naafi
- Baujahr 1950er bis Anfang 1960er Jahre
- Homogene Siedlungsstrukturen: II-geschossig mit flachgeneigten, nicht ausgebauten Satteldächern, einheitliche Baumaterialien sowie III-geschossige MFH
- Teilweise verdichtete Bebauung, teilweise lockere Bebauung (GRZ ca. 0,2 - 0,3), Grundstücksgrößen von ca. 200 m<sup>2</sup> bis ca. 1.500 m<sup>2</sup>
- Prägend durchgrünt mit ca. 420 Bäumen

## Wesentliche Ergebnisse Untersuchungen / Beteiligungsprozesse

- Grundrisse nicht mehr zeitgemäß
- baulicher Zustand befriedigend bis ausreichend
- mangelhafter baulicher Schall- und Wärmeschutz
- fehlende Barrierefreiheit
- schlechte Vermarktungschancen Mehrfamilien- u. Reihenhäuser (kein bzw. mangelnder Bedarf)
- keine Einzelvermarktung sondern **kommunaler Zwischenerwerb**
- **Abbruch Mehrfamilienhäuser und Schaffen von Grünanlagen an der Adenauerstraße** (Mehrgenerationenspielplatz, „Urban Gardening“, Gemeinschaftsgärten etc.)
- **Erhalt der Reihenhaussiedlungen an der Immelmanstraße und der Doppelhaussiedlung im Bereich der Eckenerstraße**
- **Schaffen von Wohnraumangeboten für „Jung und Alt“** (nachfragegerecht und barrierefrei)
- **Ergänzen des Infrastrukturangebots**
- **Potenzial der Grün- und Freiflächen stärker nutzen und Wege vernetzen**
- Stellplatzanlagen neu strukturieren



ENTWURF - RAHMENPLAN

