

# Projekt Hohenloh

## Jahresbericht 2006

### I. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Sicherung der zivilen Folgenutzung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde im Jahr 2006 u.a. durch die Fortführung bzw. den Abschluss folgender Planverfahren fortgesetzt:

#### *Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ 1. (vereinfachte) Änderung*

Der Projektentwickler Erk Bartels hat im Jahre 2005 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans in dem Teilbereich südlich der Grundschule gestellt, um dort entsprechend der Nachfrage eines Investors statt der 2-geschossigen Stadtvillen Reihenhäuser zur Vermietung errichten zu können. Durch diese Änderung des ursprünglichen Konzepts des Projektentwicklers, sollte der Nachfrage nach „familiengerechten bezahlbaren Mietobjekten“ entsprochen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.06.2005 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Der ursprünglich für den 14.12.2005 vorgesehene Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde auf den 11.01.2006 vertagt, um vorher eine Ortsbesichtigung durchführen zu können. Bei der Ortsbesichtigung konnten die Bedenken bezüglich der Vermarktungs- bzw. Vermietungschancen der Reihenhäuser ausgeräumt werden. Die Offenlegung des Entwurfs fand in dem Zeitraum vom 03.02.2006 bis 03.03.2006 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen zur Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bewirkten keine Änderung des Entwurfs. Nach dem Satzungsbeschluss am 27.04.2006 im Rat wurde das Verfahren am 15.05.2006 abgeschlossen.

#### *Bebauungsplan Nr. 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“*

Der Bebauungsplan Nr. 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“, für den am 05.05.1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, umfasst den Bereich der ehemaligen Kommandantenwohnhäuser und verfolgt die Zielsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die frühzeitige Beteiligung zu dem Bebauungsplan wurde in dem Zeitraum vom 10.04.2000 bis 12.05.2000 durchgeführt. Da die Abstimmungen und Erwerbsverhandlungen mit den ersten potentiellen Entwicklern dieser Fläche nicht zum Erfolg führten, wurde die Abwägung und Überarbeitung des Vorentwurfs zunächst zurückgestellt. In den folgenden Jahren wurde einem anderen Bielefelder Projektentwickler eine Option auf den Erwerb und die Bebauung der Wohnbauflächen eingeräumt. Diese Option wurde zum Teil ausgeübt. Auf vier Grundstücken wurden Einfamilienhäuser in Form von Stadtvillen errichtet. Mit der Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens wird eine maßvolle Ergänzung des Umfeldes der Kommandantenwohnhäuser mit einer offenen Wohnbebauung abschließend geregelt. Die neue Wohnsiedlung soll vorrangig aus einer Einzelhausbebauung mit Stadtvillen bestehen, die als Solarsiedlung konzipiert ist. Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf erarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung am 11.01.2006 zur Beschlussfassung vorgelegt. In der Sitzung am 08.03.2006 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Entwurfsbeschluss gefasst. Die Entwurfsoffenlage erfolgte in der Zeit vom 21.03.2006 bis zum 21.04.2006. Die vorgebrachten Stellungnahmen führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. Im Juni 2006 wurde im Stadtentwicklungsausschuss (07.06.2006) und im Rat (22.06.2006) der Satzungsbeschluss gefasst, so dass der Bebauungsplan am 05.07.2006 Rechtskraft erlangen konnte.

#### *Bebauungsplan Nr. 01-70 D „Nordtor-Ost“*

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01 – 70 D „Nordtor-Ost“ wurde gefasst, um in diesem sensiblen Bereich der nördlichen Eingangssituation des ehemaligen Fliegerhorstes am Kreisel Richthofenstraße steuernd eingreifen zu können. Anlass für den

Aufstellungsbeschluss war die Planung eines Geschäftshauses mit Babyartikelfachmarkt und einem Matratzenfachmarkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sich im Hinblick auf die Gestaltung an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01-75 „Nordtor-West“ orientieren. Wegen der Lage am Rande des Gewerbegebietes Hohenloh und der möglichen Nutzungen in den benachbarten denkmalgeschützten Gebäuden soll innerhalb des Geltungsbereichs die Nutzung auf Gewerbebetriebe aller Art beschränkt werden. Dadurch wird eine Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzung der Immobilien innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht, eine Wohnnutzung aber ausgeschlossen.

## **II. Denkmalschutz**

### *Beratungstätigkeit*

Gemeinsam mit der Bezirksregierung Detmold wurden die Interessenten für die Umnutzung und den Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden beraten. In allen Fällen konnten einvernehmliche Lösungen für die denkmalpflegerischen Problemstellungen bei Ergänzungsbauten, Dachausbauten und bei der Belichtung der Gebäude gefunden werden.

### *Gemeindehaus und Versammlungsraum*

Besonders intensive denkmalrechtliche Beratung erforderte der Umbau des Gebäudes 60 zu einem Gemeindehaus. Nach einer Änderung im Bereich des Dachausbaus konnte die Planung genehmigt werden. Der Umbau des ehemaligen Kinos im Gebäude 55 A zu einem Versammlungsraum erforderte eine umfangreiche Begutachtung durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege (WAfD). Die Baugenehmigung und die denkmalrechtliche Erlaubnis konnten im September 2006 erteilt werden.

### *Studienprojekt Hotel Hohenloh*

Im Rahmen eines fächerübergreifenden Studienprojektes der Fachhochschule Lippe und Höxter mit der Aufgabenstellung „Umnutzung des Gebäudes 37 an der Ecke Richthofenstraße/Im Hofkamp in ein Hotel“ haben Mitarbeiter des Teams Stadtplanung an einem Workshop zu Fragen des Planungsrechts und Denkmalschutz teilgenommen.

### *Bestandsaufnahme Kasinogarten*

Eine Bestandsaufnahme des denkmalgeschützten Kasinogartens wurde von einem Mitarbeiter des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege durchgeführt. Auf dieser Basis wurde für den Kasinogarten eine Zielplanung durch das WAfD erstellt, die im Hinblick auf die wünschenswerten Pflegemaßnahmen wertvolle Hinweise gibt. Auch dient die Zielplanung bei späteren Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Gebäudes und des Gartens als Planungsgrundlage.

## **III. Grünordnung und Umweltschutz**

### *Ersatzpflanzungen für Bäume*

Die geplante Baumreihe entlang des Charles-Lindbergh-Rings auf den Grundstücken der angrenzenden Gewerbebetriebe konnte nicht realisiert werden, da diesbezüglich keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden konnte.

Es ist nun vorgesehen, auf der Grünfläche, die zwischen Hangar 21 und dem Flugplatz liegt, die erforderlichen Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist jedoch die Fertigstellung des geplanten Fuß/Radwegesystems erforderlich. Die Realisierung soll im Jahr 2007 erfolgen, so dass in der Pflanzperiode Herbst 2007/Frühjahr 2008 die Ersatzpflanzungen durchgeführt werden könnten.

### *Aussichtshügel*

Die Bepflanzung des Aussichtshügels wurde im Herbst 2006 durch die Grünflächenabteilung des Fachbereiches 7 durchgeführt. Ferner ist schon eine Teilfläche, die sich direkt an den

Hügel anschließt, und als Ausgleichsfläche im o.g. B-Plan festgesetzt wurde, mit begrünt worden. Es wurden insgesamt ca. 7.000 Sträucher gepflanzt.  
Eine provisorische Herrichtung des Weges im Bereich des Hügels ist ebenfalls erfolgt. Ein endgültiger Ausbau ist im Zusammenhang mit der Herstellung der Wegeverbindung zwischen dem Aussichtshügel und dem Fußweg „Am Flughafen“ sowie dem Fußweg zum Hangar 21 vorgesehen.

#### *Ausgleichsmaßnahmen*

Die Bundesvermögensverwaltung wurde aufgefordert die noch rd. 3.700 qm notwendigen Ausgleichsflächen bepflanzen zu lassen. Es wurde vereinbart, die Ausgleichflächen an der Britischen Grundschule noch um 1.700 qm und die an der Volkwinstraße um 2.000 qm zu ergänzen. Zunächst mussten noch Teilflächen mit Boden angefüllt werden, was zwischenzeitlich erfolgt ist. Eine Bepflanzung der Flächen kann somit im Frühjahr 2007 bzw. spätestens Herbst 2007 erfolgen.

### **IV. Verkehrserschließung**

#### *Herstellung „Otto-Franzmeier-Straße“*

Die Erschließungsarbeiten in Hohenloh wurden 2006 mit dem Bau der „Otto-Franzmeier-Straße“ fortgesetzt. Zu dieser Maßnahme gehört auch die Herstellung einer Fußwegverbindung über die Treppenanlage zur Richthofenstraße. Diese Bauarbeiten sollen im Jahre 2007 fertig gestellt werden.

#### *Fußwegesystem*

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Wachgebäudes an der Richthofenstraße wurde ein Teilstück des Rundweges um den ehemaligen Fliegerhorst fertig gestellt. In Kooperation mit dem Erwerber des Wachgebäudes konnte hier eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsfläche für die Erschließung der Stellplätze und als Fußweg für die Öffentlichkeit erreicht werden.

#### *Parkplatz Hangar 21*

Um die Lärmschutzanforderungen für das Wohngebiet „Robert-Kronfeld-Straße“ erfüllen zu können, hat sich der Bund bereiterklärt, die Restfläche neben dem Parkplatz für den Hangar 21 als Parkplatzerweiterung zur Verfügung zu stellen und als Bedarfsparkplatz ausbauen zu lassen. Diese Maßnahme konnte im Jahre 2006 abgeschlossen werden. Im Laufe des ersten Halbjahres 2007 wird das Grundstück an die Hangar 21 GmbH übereignet.

### **V. Vermarktung und Hochbau**

#### *Wohnbaufläche Robert-Kronfeld-Straße*

Die Vermarktung des Wohngebiets „Robert-Kronfeld-Straße“ wurde von der Sparkasse Immobilien GmbH erfolgreich fortgesetzt. Bis zum Jahresende war mehr als die 75% der Grundstücke veräußert. Die Vermietung des zweiten Bauabschnitts der öffentlich geförderten Mietreihenhäuser ist erfolgreich angelaufen. Bis zur Fertigstellung werden voraussichtlich alle 18 Reihenhäuser vermietet sein. Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des Wohngebiets „Robert-Kronfeld-Straße“ weitere Wohngebäude in Form von Doppelhäusern zu errichten.

Bis Jahresende 2006 wurden 46 Wohnungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern im Baugebiet Kronfeldstraße bezogen. Mit dem Bau von 21 weiteren Wohneinheiten wurde im Laufe des Jahres 2006 begonnen.

### *Richthofenstraße*

An dem Kreisel Richthofenstraße wurde ein Grundstück in der Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> an den Projektentwickler Hoff&Partner veräußert. Der Projektentwickler hat eine Teilfläche davon zur Errichtung eines Geschäftshauses weiterverkauft. Am 1. Februar 2007 wurden dort ein Fachmarkt für Babyartikel und ein Matratzenfachgeschäft eröffnet.

### *Gemeindehaus*

Eine christliche Gemeinde hat ehemalige Mannschaftsunterkunftsbauwerke (Gebäude 60) an der Moritz-Rülf-Straße erworben und mit dem Umbau zu einem Gemeindezentrum begonnen.

### *Ehemaliges Wachgebäude*

Das ehemalige Wachgebäude an der Richthofenstraße wurde saniert und wird von einem Ing. – Büro und einem EDV – Dienstleister genutzt.

### *Ausschreibung Exerzierplatz*

Im Herbst 2006 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben den Exerzierplatz mit einer Grundstücksfläche von ca. 28.000 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche ausgeschrieben. Grundlage für Projektentwicklungen bildet ein von der Stadt Detmold aufgestelltes städtebauliches Grobkonzept. Die Ausschreibung ist unter [www.detmold.de](http://www.detmold.de) zu finden.

### *Vermarktungshindernisse*

Der Vandalismus in den leerstehenden Gebäuden in Hohenloh hat im vergangenen Jahr zugenommen. Trotz erheblicher Aufwendungen für die Sicherung der Gebäude schaffen es immer wieder Eindringlinge über die Fenster in den Obergeschossen in die Gebäude einzubrechen und dort Elektroleitungen und Heizkörper auszubauen und abzutransportieren. Außerdem treten durch geöffnete Fenster, schadhafte Dächer und verstopfte Regenfallrohre Feuchtigkeitsschäden in den Gebäuden auf. Trotz vorhandenem Interesse für den Standort Hohenloh ziehen potentielle private Bauherrn einen Neubau im übrigen Stadtgebiet dem Umbau der denkmalgeschützten Gebäude vor. Auch für die Sondergebietsflächen für den Einzelhandel am Charles-Lindbergh-Ring besteht ernsthaftes Interesse von überregionalen Anbietern. Wegen der hohen Anteile von innenstadtrelevanten Sortimenten mussten diese Anfragen aber abgelehnt werden.

## **VI. Öffentlichkeitsarbeit**

Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit im Jahr 2006 war die Erstellung von Exposés für die Bestandsgebäude entlang der Richthofenstraße. Außerdem wurde der Internetauftritt für die Solarsiedlung auf der Seite [www.50-Solarsiedlungen.de](http://www.50-Solarsiedlungen.de) überarbeitet und um eine Projektbeschreibung ergänzt. Auf der Internetseite der Stadt Detmold wurde die Beschreibung eines „Spaziergang durch Hohenloh“ bereitgestellt. Im März 2006 berichtete der Detmolder Kurier ausführlich in Wort und Bild über den Stadtteil Hohenloh.

## **VII. Landeplatz**

Ergänzend zu dem Pachtvertrag wurde zwischen der Stadt Detmold, dem Luftsportverein und dem Verein „Bürger gestalten ihre Umwelt – BGU“ eine Verlängerung der Befestigung der Landebahn in östlicher Richtung um bis zu 200 m in 18 m Breite vereinbart. Um die Gesamtlänge der Start- und Landebahn beizubehalten, muss der Luftsportverein bei Inbetriebnahme der neu befestigten Fläche den luftverkehrsrechtlich verbindlichen Aufsetzpunkt in Landerichtung Osten um die gleiche Länge nach Osten verlegen und den westlich des neuen Aufsetzpunktes verbleibenden asphaltierten Teil als Anrollstreifen kenntlich machen. Der Luftsportverein erhält für diese Baumaßnahme, die der Erhöhung der Flugsicherheit dient, eine Zuwendung aus Landesmitteln.