

LIPPE

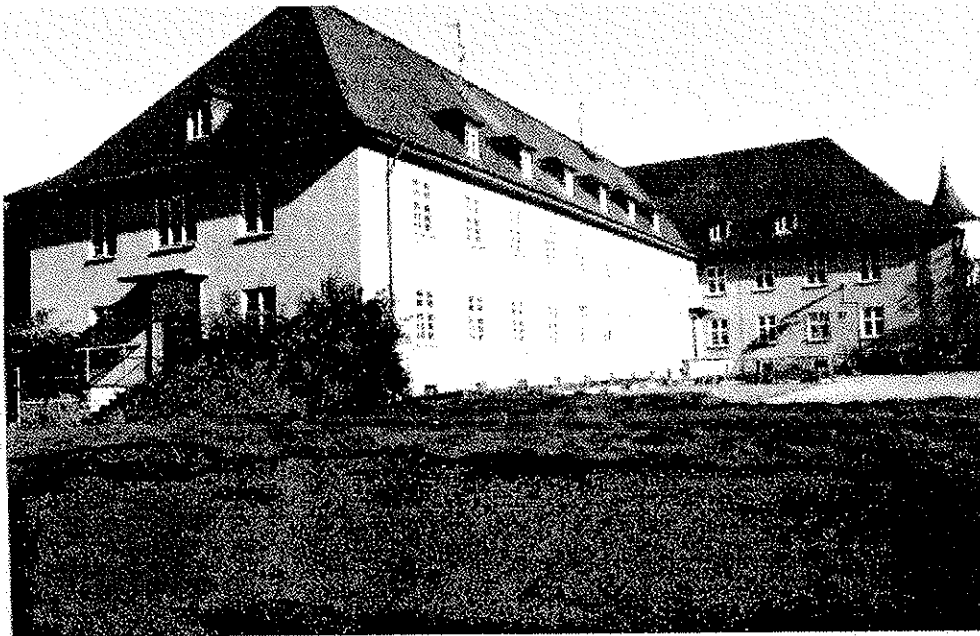
DETMOLD

eine wunderschöne Stadt...

PROJEKT HOHENLOH

**ZWISCHENBERICHT NACH ABSCHLUSS DER VORBEREITENDEN
UNTERSUCHUNGEN**

STAND: 31.12.1997



VERFASSER : DIPL. ING. HOLGER BEHNKE
ROSENTAL 21, 32756 Detmold
TEL.: 05231 977410

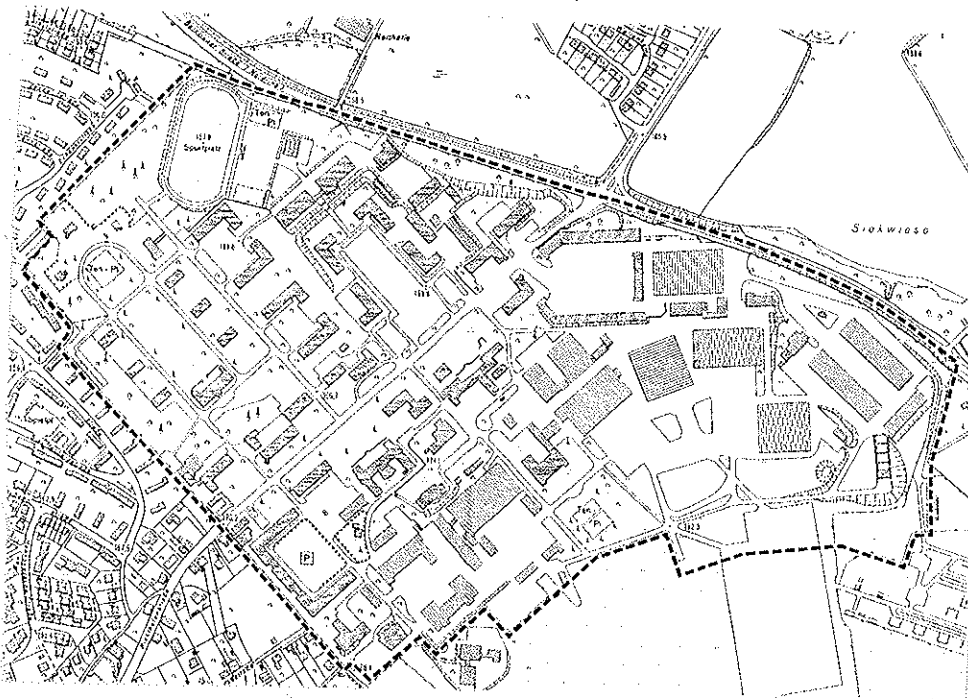
GESTALTUNG: CARMEN SAGNER (STADT. INSP.)

FOTOS : GILDE GmbH

Projekt Hohenloh Zwischenbericht Stand: 31.12.1997

I. Das Plangebiet

Im Stadtgebiet sind insgesamt vier ehemals militärisch genutzte Flächen für Konversionsmaßnahmen vorhanden. Der Hauptstandort ist die ehemalige Luftwaffenkaserne „Fliegerhorst/Hobart Barracks“ im Nordosten Detmolds. Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte stehen diese Flächen nun für städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung.



II. Bisherige Nutzung

Der ehemalige Fliegerhorst umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 109 ha und übersteigt damit die Größe der Detmolder Innenstadt. Im nördlichen Bereich ist diese Fläche zu 55 ha bebaut. Südlich schließt sich das Flugfeld an.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Standortes als Militärflugplatz befinden sich unterschiedliche funktionale Einheiten wie Unterkunfts- und Verwaltungsbereiche, Hangars und Werkstätten, Munitionsdepot, Sportbereich und das eigentliche Flugfeld auf der Gesamtfläche.

Nutzungsart	Hektar
Hangars und Werkstätten	31,0
Unterkunfts- und Verwaltungsbereich	19,5
Munitionsdepots	5,0
Sportstätten	4,5
Flugfeld	49,0
Fliegerhorst (Hobart Barracks) gesamt	109,0

Quelle: BauGrund, 1995, S. 11

III. Planungsrecht

III.1 Änderung des Gebietsentwicklungsplanes

Voraussetzung für die landesplanerische Zustimmung zu der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 135 „Fliegerhorst“ war die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP). Während der Unterkunfts-bereich bereits als Wohnsiedlungsbereich dargestellt war, mußte im technischen Bereich die Darstellung „Bereich für öffentliche Zwecke“ in einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) umgewidmet werden.

Entsprechend den Zielen der Landesplanung mußte für die Umwidmung dieser Flächen an anderer Stelle im GEP auf die Darstellung von Gewerbeflächen verzichtet werden. Wegen der besonderen Problemstellung bei der zivilen Folgenutzung militärischer Anlagen wird bei Konversionsflächen ein um 20 % geminderter Flächenausgleich gefordert. In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurden Gewerbeflächen im Umfang von 11 ha im Bereich GILDE-Süd, die über die Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan hinausgehen, zur Umwidmung in einen Erholungsbereich vorgeschlagen. Der Teilbereich B der 13. Änderung des GEP umfaßt ökologische Ausgleichsflächen in der Größe von 6 ha östlich des Gewerbegebietes GILDE-Mitte, die im Flächennutzungsplan bereits entsprechend umgewidmet wurden.

Ende 1996 hat die Bezirksregierung das Beteiligungsverfahren im Rahmen der GEP-Änderung durchgeführt und im Januar 1997 zur Erörterung der Anregungen und Bedenken eingeladen. Die Stadt Detmold hat in diesem Erörterungstermin zu Bedenken gegeben, daß sich in dem ehemaligen technischen Bereich der Kaserne Arbeitsplätze für 2.800 Soldaten und 800 Zivilbeschäftigte befanden. Außerdem ist durch den Zuzug bisher außerhalb Detmolds lebender Familien in die 800 von britischen Militärangehörigen geräumten Wohnungen im Ortsteil Hakedahl eine zusätzliche Belastung des Arbeitsmarktes entstanden, die durch die Umnutzung der Sonderflächen in Gewerbeflächen gemildert werden könnte.

Von der Stadt Detmold wurde darauf hingewiesen, daß in dem neu dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich auch die Fläche der britischen Grundschule, Grünflächen sowie Standorte für weniger typische gewerbliche Nutzungen wie z. B. das Magazin für das Freilichtmuseum, eine Ausstellungshalle und ein Hotel eingeschlossen sind. In dem Erörterungstermin wurde Einvernehmen erzielt, daß die Fläche der britischen Grundschule nicht in die Ausgleichsberechnungen einbezogen wird. Außerdem wird die Bezirksregierung die besonderen städtebaulichen Probleme und Restriktionen im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung der Flächennutzungsplanänderung „Fliegerhorst“ entsprechend würdigen. Bei der anstehenden grundlegenden GEP-Überarbeitung werden Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Durch diese Darstellung wird der Umfang von möglichen Gewerbegebietsdarstellungen nicht beeinträchtigt.

Nach der abschließenden Beratung im Planungsrat des Regierungsbezirks Detmold wurde die 13. Änderung des GEP im Herbst 1997 vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landesplanung genehmigt.



Gebäude 14 - Wache

III.2 Flächennutzungsplanänderung Nr. 135 "Fliegerhorst"

Der bebaute Teil der Fläche war im Flächennutzungsplan als „Gebiet für Anlagen der Verteidigung“ (SO-Fläche), das Fluggelände als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.

Im Sommer 1995 wurde der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans für den bebauten Bereich erstellt und am 5.10.1995 der Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefaßt.

Aufgabe des Änderungsverfahrens ist es, auf der Basis der Nutzungsvorstellungen der Stadt die Anregungen und Bedenken der Behörden und der Bürger zu sammeln und diese mit in den Abwägungsprozeß und die Fortschreibung der Planung einzubeziehen.

Der geänderte Flächennutzungsplan bildet zukünftig die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung in Form von Satzungen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder Bebauungsplänen. Außerdem kann er als Grundlage für Baugenehmigungen für Bauvorhaben dienen, wenn kein Planerfordernis besteht und die Ausführung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger fand im Zeitraum vom 20.11.1995 bis 18.12.1995 statt. In einer Bürgerversammlung in der Stadthalle wurden die Bürger am 5.12.1995 ausführlich über die vorbereitenden Planungen und die Ziele der Flächennutzungsplanänderung informiert.

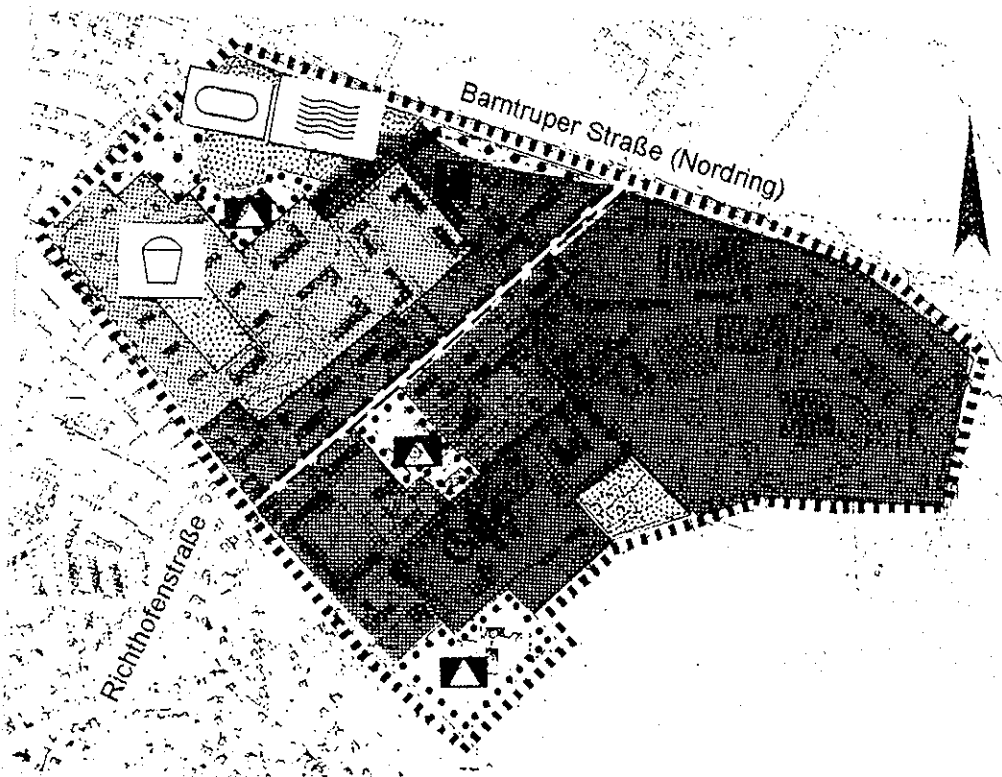
Nach Aufnahme der 13. Grundschule in die Darstellungen und die Kennzeichnung des gesamten Änderungsgebietes als Altlastenverdachtsfläche wurde vom 17.4.1996 bis 17.5.1996 die erste Offenlegung des Planentwurfs durchgeführt. Die Abwägung der Anregungen und Bedenken führte zu einer erneuten Änderung der Planung. Im westlichen Bereich wurde das Plangebiet geringfügig reduziert, um eine abschnittsweise Überplanung einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Mittlerer Ring) zu vermeiden. Auf Anregung des Forstamtes wurde eine Waldfläche im Böschungsbereich des Nordrings in die Plandarstellung aufgenommen. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen wurde die Parkanlage innerhalb der ehemaligen Offizierswohnanlage als Grünfläche gesichert.

Der überarbeitete Planentwurf lag in der Zeit vom 18.11.1996 bis 20.12.1996 erneut aus. Zu den geänderten Darstellungen konnten die Bürger und Behörden erneut Anregungen und Bedenken vorbringen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu einer Änderung der Planung. In den Erläuterungsbericht konnten die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen aufgenommen werden. Am 26.6.1997 faßte der Rat den abschließenden Beschluß über die Abwägung der Anregungen und Bedenken und die Änderung des Flächennutzungsplans.

Ende November 1997 wurde der Bezirksregierung die Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung vorgelegt.

Es ist abzusehen, daß die Änderung des Flächennutzungsplans für den ehemaligen Fliegerhorst damit noch nicht abgeschlossen ist, weil die Standortentscheidung für die Einrichtung eines Gemeindepsychiatrischen Zentrums, die Konkretisierung der Planungen für ein Nahversorgungszentrum und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Darstellung von Sondergebieten erfordern.

Flächennutzungsplanänderung Nr. 135 „Fliegerhorst“, Stand: Juni 1997



III.3 Aufstellung von Bebauungsplänen

Um sobald wie möglich eine zivile Folgenutzung auf der ehemaligen militärischen Liegenschaft zu ermöglichen, sollen nur für die Teilbereiche Bebauungspläne aufgestellt werden, wo die zukünftige bauliche Nutzung wesentlich von der bisherigen abweicht und/oder umfassende Abbruch- und Neuordnungsmaßnahmen geplant sind. So wurden die Umbauarbeiten für die geplanten Schulen auf dem Gelände gemäß § 34 BauGB positiv beurteilt, weil diese in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Für das geplante Gemeindepsychiatrische Zentrum (GPZ) ist dagegen die Ausweisung eines Sondergebiets „Klinik“ erforderlich. Um die Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Offizierswohnanlage und des Offizierscasinos in ein GPZ zu ermöglichen, hat der Ausschuß für Stadtentwicklung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01-71 „Walter-Bröker-Ring“ beschlossen.

Gebäude 11 - Offiziersmesse



Für die Abstimmung mit den zukünftigen Trägern dieser Einrichtung wurde ein Vorentwurf erstellt und zur Stellungnahme übersandt. Nach Konkretisierung des Konzepts durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe und den Kreis Lippe soll eine weitere Information und Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Mit höchster Priorität wird der Bebauungsplan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Straße“ bearbeitet, weil in dem ehemaligen technischen Bereich die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit den entsprechenden Arbeitsplätzen geschaffen werden sollen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls in der Sitzung am 29.10.1997 gefasst.

Der Bebauungsplan bildet insbesondere die Grundlage für die Abstimmung mit den Behörden und Verbänden bezüglich der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels und bezüglich der Neuordnung der inneren und äußeren Verkehrserschließung des Plangebiets. Vor Durchführung der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens müssen zunächst die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und des Standortgutachtens für ein Großkino abgewartet werden. Parallel dazu wurde bereits die ökologische Bestandsaufnahme zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Mit dem Kreis Lippe und dem Gutachterbüro Geo-Infometric wurden die Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit den Bodenverunreinigungen abgestimmt.

IV. Planungsgrundlagen

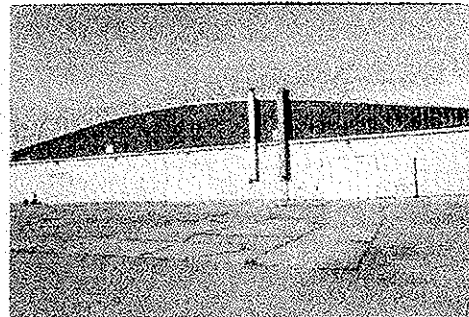
IV.1 Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen

Die Gefährdungsabschätzung der Altlasten auf dem ehemaligen Fliegerhorst in Detmold wurde von der GEO-INFOMETRIC, Detmold, in zwei Phasen durchgeführt. In der ersten Phase wurden die Verdachtsflächen auf der Grundlage von Luftbild- und Kartenauswertung sowie Archivrecherche mit komplementärer Zeitzeugenbefragung erfaßt. Die ermittelten Verdachtsflächen wurden dann hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials einer ersten Bewertung unterzogen. Diese Bewertung bezog sich auf die geplante Nutzung, da sich keine Hinweise auf akute oder drohende Gefährdungen von aktuellen Nutzungen ergaben. Aus dem Gefährdungspotential resultierend wurden Aussagen über Prioritäten einer nachfolgenden technischen Erkundung abgeleitet. Die Prioritätensetzung erfolgte unter Berücksichtigung der Konfliktlage im Hinblick auf die Nachfolgenutzung. Nach der ersten Untersuchungsphase wurde ein Beprobungsplan erstellt, der Aussagen zur erforderlichen Beprobungsdichte und zu den Untersuchungsparametern enthält. Die jeweiligen Untersuchungsschritte und die Bewertungsmaßstäbe wurden in Abstimmung mit dem „Arbeitskreis Altlasten“ beim Kreis Lippe festgelegt. Im Rahmen der Arbeitskreissitzungen beraten die Bezirksregierung Detmold, der Kreis Lippe und das Staatliche Umweltamt die Gemeinden und Gutachter bei der Erstellung von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung von Altlasten.

Durch das Untersuchungsprogramm wurden an 120 Objekten 377 Sondieransatzpunkte, 9 Mischprobenentnahmeflächen und 4 Probenahmepunkte für die zweite Phase der Gefährdungsabschätzung festgelegt. In der Orientierungsphase der Gefährdungsabschätzung konnten diejenigen kontaminationsverdächtigen Objekte identifiziert werden, die im Hinblick auf die geplante Nachfolgenutzung relevant belastet sind.



Gebäude 87 - Panzer-Garagen



Gebäude 21 - Hangar

Insgesamt ist der Umfang der festgestellten Belastungen im Vergleich zu der Vielzahl der kontaminationsverdächtigen Objekte, die im Rahmen der Erstbewertung ermittelt wurden, gering. Hauptkontaminanten sind Mineralölprodukte und extrahierbare Halogenverbindungen. Im Bereich der hochsensiblen Nachfolgenutzungen (Wohngebiet) sind keine Schwermetallbelastungen des Oberbodens feststellbar. Gefährdungen durch Methan (Explosionsgefahr) können sicher ausgeschlossen werden.

Aus den Belastungsbefunden ist abzuleiten, daß die Belastungen im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes auf zwei Hauptursachen zurückzuführen sind:

- Handhabungsverluste und Leckagen im Bereich der Werkstätten
- Handhabungsverluste, Betankungsfehler, Leckagen, Unfälle im Bereich der Tankanlagen für Kraftstoffe und Heizstoffe

Bei der derzeitigen Nutzung können akute oder konkrete Gefahren für alle Schutzgüter weitgehend ausgeschlossen werden. Restunsicherheiten bestehen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der vorhandenen Bodenbelastungen auf das Grundwasser. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind an der Grenze der Liegenschaft zum umliegenden Gelände keine oder nur noch minimale Grundwasserbelastungen vorhanden.

Für die Mehrzahl der Belastungsbereiche besteht vor dem Hintergrund der jeweiligen geplanten Nachfolgenutzung ein Sanierungsbedarf. Darüber hinaus ist bei einem Abriß oder Umbau eine Sanierung der Bodenbelastungen aus Vorsorgegründen sinnvoll. Das Gutachten der GEO-INFOMETRIC gibt auch Hinweise, in welchen Bereichen eine Sanierung möglichst kurzfristig erfolgen sollte, um Restunsicherheiten auszuräumen.

Um für die Erwerbsverhandlungen mit der Oberfinanzdirektion einen Anhaltspunkt zu erhalten, hat die GEO-INFOMETRIC im Auftrag der Stadt eine Kostenprognose für die Sanierung der kontaminierten Flächen erstellt. Die Maximalkosten der Sanierung der Bodenbelastungen werden gemäß der Prognose auf 4,4 Mio. DM bis 9,2 Mio. DM geschätzt.

Die nächste Phase der Bewältigung der Altlastenproblematik auf dem ehemaligen Fliegerhorst stellen Sanierungsuntersuchungen dar. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen sollten folgende Punkte bearbeitet werden:

- Ermittlung der Massen kontaminierten Bodens, aufgeschlüsselt nach Art und Höhe der Belastung
- Überprüfung der Machbarkeit unterschiedlicher Sanierungsverfahren
- Formulierung von Sanierungszielen
- Kosten- und Wirksamkeitsbetrachtung unterschiedlicher Sanierungsverfahren
- Kostenschätzung

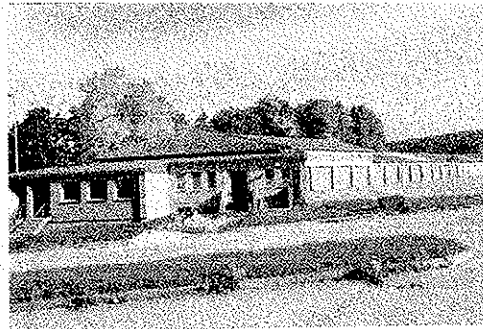
Belastete Gebäudesubstanz

Bei den im Zusammenhang mit der Festlegung von Sondieransatzpunkten für die Entnahme der Bodenproben durchgeführten Ortsbegehungen wurden von der GEO-INFOMETRIC an verschiedenen Stellen stichprobenartig Baumaterialien im Hinblick auf Schadstoffbelastungen in Augenschein genommen.

Demnach ist davon auszugehen, daß teilweise teerhaltige Dachpappe, teerhaltige Parkettkleber, asbestzementhaltige Dachplatten sowie asbesthaltige Materialien zur Wärmedämmung und zum Brandschutz in den Gebäuden vorhanden sind.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, daß die Böden, insbesondere in den Werkstatt- und Tankstellenbereichen, den Panzerhallen und Hangars mit Mineralölprodukten, Schmierstoffen und Lösungsmitteln teilweise verunreinigt sind. Es ist nicht auszuschließen, daß die Beseitigung dieser Verunreinigungen einen erheblichen Kostenfaktor bei der Umnutzung der Liegenschaft darstellen wird. Vom Arbeitskreis Altlasten wurde eine Begutachtung der Belastung der Gebäudesubstanz nachdrücklich empfohlen.

Gebäude 32 - Garagen/Werkstätten



Kampfmittel

Nach der im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen durchgeführten Luftbildauswertung kann keine Bombardierung der Liegenschaft im Zweiten Weltkrieg nachgewiesen werden. Deshalb ist das Risiko des Vorhandenseins von Blindgängern nach derzeitigem Kenntnisstand als gering einzustufen.

Aufgrund zahlreich vorhandener Versorgungsleitungen, befestigter Flächen und z.T. starker Verunreinigung des Geländes durch Verschrottungen ist nach Durchführung von Feldstärkendifferenzmessungen mit entsprechenden Ortungsgeräten im Bereich der Ablagerungen, Aufschüttungen und Verfüllungen eine Aussage über die tatsächliche Munitionsbelastung nur bedingt möglich. Bei den durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold im Dezember 1996 und Januar 1997 durchgeführten orientierenden Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Geschützstellungen auf dem Flugfeld wurde Infanterie- und Panzermunition gefunden.

IV.2 Denkmalschutz Fliegerhorst

Ablauf des Unterschutzstellungsverfahrens	
31.01.1994	1. Objektbesichtigung durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege (WAfD)
03.05.1994	1. Benehmensherstellung zur Unterschutzstellung
17.11.1994	1. Arbeitsgespräch mit Vertretern des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr (MSV), der Bezirksregierung, des WAfD und den beauftragten Planern über die Denkmalschutzwürdigkeit des Fliegerhorstes
20.12.1994	2. Arbeitsgespräch über das weitere Verfahren der Unterschutzstellung
02.02.1995	1. Sitzung des Arbeitskreises
01.03.1995	2. Objektbesichtigung durch das WAfD
09.03.1995	2. Sitzung des Arbeitskreises
21.03.1995	2. Benehmensherstellung des WAfD zur Unterschutzstellung
11.05.1995	3. Sitzung des Arbeitskreises
06/1995	Bericht des Arbeitskreises Denkmalschutz Fliegerhorst
16.06.1995	Anhörung des Bundesvermögensamtes
19.07.1995	Angebot Architektur + Stadtplanung, Broschüre Denkmalschutz
04.08.1995	Stellungnahme der Oberfinanzdirektion zur Unterschutzstellung
19.09.1995	Mitteilungsvorlage Ausschuß für Stadtentwicklung
8.11.1995	Aufforderung der Bezirksregierung an die Stadt zur Eintragung in die Denkmalliste
17.01.1996	Absetzung der Beratung im Stadtentwicklungsausschuß wegen der Diktion der Denkmalwertbegründung
15.02.1996	Anfrage der Bürgeraktion Stadtsanierung bezüglich Unterschutzstellung an das Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport (MSKS)
27.02.1997	Erörterung des Konflikts zwischen dem Denkmalschutz und den Zielsetzungen des Masterplans bei der Bezirksregierung mit Vertretern des MSKS, des WAfD und der Stadt Detmold
01.07.1997	Beratung über das weitere Denkmalschutzverfahren bei der Stadt Detmold mit Vertretern des MSKS und des WAfD
23.07.1997	Abstimmungsgespräch bei der Stadt Detmold mit dem möglichen Entwicklungsträger Dr. Brechmann & Partner, Vertretern der Bezirksregierung und des WAfD
10/1997	Vereinbarung parallele Unterschutzstellung und Bauvoranfrage Bauvoranfrage Architektengemeinschaft Hürland & Lukas bezüglich baulicher Veränderungen und Abriß von denkmalwerten Gebäuden
13.11.1997	Gespräch mit Vertretern des MSKS und der Bezirksregierung anläßlich einer Fachtagung „Konversion militärischer Liegenschaften“ in Dortmund
12/1997	Schreiben WAfD an das MSKS mit der Bitte um Entscheidung über Unterschutzstellung

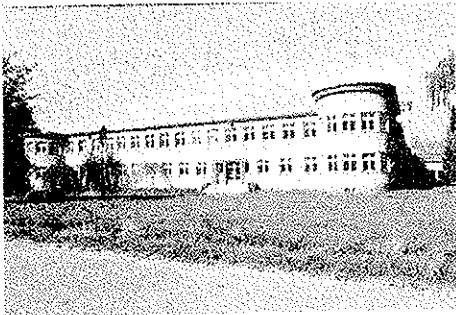
Nachdem die Bezirksregierung die Verfügung bezüglich der Eintragung der Baudenkmale auf dem ehemaligen Fliegerhorst in die Denkmalliste Anfang 1996 zurückgezogen hat, wurde die Denkmalwertbegründung vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege überarbeitet.

Die Marktanalysen im Rahmen der Konzeptentwicklung haben ergeben, daß für die Umnutzung aller Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude keine ausreichende Nachfrage vorhanden ist. Nach Abwägung aller Belange wird deshalb das Ziel verfolgt, die Gebäude am Rande des Exerzierplatzes und die Kommandatur durch eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zu ersetzen.

Trotz der grundsätzlichen Tendenz mit der vorhandenen Bausubstanz behutsam umzugehen und auf eine Nachverdichtung im Bereich der Baudenkmale zu verzichten, vertritt auch der potentielle Entwicklungsträger die Auffassung, daß ohne den Abriß der genannten Gebäude eine rentable Entwicklung der Liegenschaft nicht möglich sein wird.

Im Juli 1997 fand bei der Stadt Detmold ein weiteres grundsätzliches Gespräch über das weitere Vorgehen im Hinblick auf die Unterschutzstellung der Baudenkmale statt. An diesem Gespräch nahmen neben dem zuständigen Dezernenten der Bezirksregierung die Referentin des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege, Vertreter der Stadt Detmold und auch die voraussichtlichen Erwerber und Entwickler der Liegenschaft teil.

Um baldmöglichst zu einer Entscheidung zu gelangen, wurde vereinbart, daß die Stadt Detmold auf Anweisung der Bezirksregierung die Gebäude in die Denkmalliste einträgt und parallel dazu von der Projektgemeinschaft ein Antrag auf Abriß für diejenigen Gebäude gestellt wird, für die keine sinnvolle und/oder ökonomisch umsetzbare Nutzungsmöglichkeit besteht.



Gebäude 22 - Kasino



Gebäude 36 - Gemeinschaftshaus

Die Architektengemeinschaft Hürland und Lukas hat im Oktober 1997 Bauvoranfragen für den Abriß von Gebäuden und für den Umbau der schutzwürdigen Gebäude entlang der Richthofenstraße gestellt. Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat eine Zustimmung zu den Bauvoranfragen nach Eintragung der Gebäude in die Denkmalliste in Aussicht gestellt.

Durch dieses Verfahren soll gewährleistet werden, daß vor dem Erwerb der Liegenschaft eindeutige, rechtlich verbindliche Grundlagen geschaffen werden.

V. Konzeptentwicklung

In der Umwandlung von militärischen Liegenschaften liegen Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Damit diese Ziele erreicht werden können, müssen städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

V.1 Rahmenplan Fliegerhorst

In dem Zeitraum von Anfang 1994 bis Mitte 1995 hat die BauGrund, Bonn, im Auftrag der Stadt Detmold eine Machbarkeitsstudie zur Konversion (zivile Folgenutzung) der Hobart-Barracks erstellt. Neben der Analyse und Prognose der Wohnungsmarkt-, Büroflächen- und Gewerbeflächen-nachfrage war die Erstellung des Rahmenplans Fliegerhorst wesentlicher Bestandteil des Gutachtens. Der Rahmenplan wurde auch dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 135 „Fliegerhorst“ zugrunde gelegt.

Der Rahmenplan schlägt für den bebauten Bereich des Fliegerhorstes folgende Nutzungen vor: Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeit, Kultur, schulische Einrichtungen und Sport. Der Rahmenplan zeigt durch die Darstellung konkreter Baufelder und Bauflächen die Möglichkeiten für die Nachverdichtung auf und gibt Empfehlungen für den städtebaulichen Umgang mit dem Freiraum. Das im Rahmenplan aufgezeigte Erschließungsnetz ist im wesentlichen aus dem Bestand übernommen. Neubauten von Straßen werden im Bereich der geplanten Stellplatzanlage und des Sportplatzes vorgeschlagen. Eine direkte Anbindung des gewerblichen Bereichs wurde ebenfalls bereits im Rahmenplan vorgesehen.

Die BauGrund hat empfohlen, den Rahmenplan als dynamisches Konzept durch die Stadt Detmold ständig weiterzuführen und konkretisieren zu lassen und ihn als Grundlage für die weiteren Entscheidungen zu nutzen. Als sinnvolles Verfahren für die weitere Entwicklung der Liegenschaft hat die BauGrund das „Konsens-Modell“ vorgeschlagen. Auf der Basis des Rahmenplans sollte der Bund Teilflächen veräußern und die Stadt mit den Einzelinvestoren städtebauliche Verträge über die Erschließung und Entwicklung abschließen.

Da die Bundesvermögensverwaltung und auch die Stadt Detmold aber weiterhin vorrangig an einer Gesamtentwicklung der Liegenschaft interessiert waren, wurde die Projektentwicklungsgesellschaft Detmold-Hohenloh gegründet und beauftragt, ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept für die ehemalige Kaserne zu entwickeln.

V.2 Masterplan Hohenloh

Anfang 1996 hat die HARPEN AG von der Stadt Detmold bzw. der Projektentwicklungsgesellschaft Detmold-Hohenloh (PDH) den Auftrag erhalten, ein nachfrageorientiertes Entwicklungskonzept auf der Basis der bis dahin erarbeiteten vorbereitenden Untersuchungen zu erstellen. Im Rahmen dieser Konzeptentwicklung hat die ECON - CONSULT ein Strukturkonzept erarbeitet. Das stufenweise entwickelte Strukturkonzept enthält Vorschläge für die zukünftige Nutzung auf der Grundlage der vorhandenen Flächenpotentiale und der Marktchancen der Nutzungsalternativen.

Das Architekturbüro Pesch & Partner und die Landschaftsplaner Brosk & Partner erhielten von der HARPEN AG, den Auftrag, eine vertiefende städtebauliche Bestandsanalyse durchzuführen. Als Bestandteil des nachfrageorientierten Entwicklungskonzeptes hat das Büro Pesch & Partner Nachnutzungskonzepte für verschiedene Gebäudetypen entworfen.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes wurden in enger Abstimmung mit der Stadt Detmold die Teilkonzepte zu den Bereichen Verkehr, Grün- und Freiflächen, Stadtbild sowie Ver- und Entsorgungskonzept erstellt. Die Ergebnisse dieser Planungen sind schließlich Ende 1996 im Masterplan zusammengefaßt worden.

In einer stadtwirtschaftlichen Kalkulation, aufbauend auf den exemplarischen Nutzungskonzepten und dem Masterplan wurden im Januar 1997 nach Abstimmung der grundlegenden Annahmen mit der Projektentwicklungsgesellschaft die Kosten und die Erlöse zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ermittelt. Anfang Februar 1997 präsentierte die HARPEN AG den Vertretern der Fraktionen und der Projektentwicklungsgesellschaft die Ergebnisse der stadtwirtschaftlichen Kalkulation. Die Erörterung führte zu einer Überarbeitung, die im März 1997 fertiggestellt wurde.

In den folgenden Wochen wurden von den Gesellschaftern der PDH eine optimistische Variante für ein räumliches Entwicklungskonzept gesucht und Verhandlungen mit der Oberfinanzdirektion zur Eingrenzung eines möglichen Kaufpreises geführt.

Wegen der hohen wirtschaftlichen Risiken bei der Entwicklung und Vermarktung der Liegenschaft hat aber die Gesellschafterversammlung der PDH empfohlen, von einem Zwischenerwerb Abstand zu nehmen. Die Gesellschafterversammlung der städtischen Holding Energie und Verkehr Detmold (EVD) als Mitgeschafterin hat sich am 26.6.1997 diesem Votum angeschlossen.

V.3 Zusammenarbeit mit potentiellen Entwicklungsträgern

Parallel zu der Erarbeitung der stadtwirtschaftlichen Kalkulation durch die HARPEN AG hat Dipl.-Ing. Lukas (Architektengemeinschaft Hürland und Lukas) ausführliche Informationen über Planungsgrundlagen zur Entwicklung der Konversionsfläche eingeholt. Bei der Erstellung eines eigenen Konzepts für die Entwicklung der Liegenschaft wurde der Architekt von der Stadtverwaltung durch Bereitstellung von Plänen, Gutachten, Foto- und Pressedokumentationen und die Durchführung von Ortsbesichtigungen unterstützt.

Vertragsabschluß noch im November

Nach Vorabstimmung des Konzepts mit der Stadtverwaltung präsentierte Dr. Dieter Brechmann dieses Konzept den Vertretern der Ratsfraktionen. Dr. Brechmann erklärte das Interesse, gemeinsam mit dem von der Bundesvermögensverwaltung vermittelten Partner, Herrn Dieter Sturm, die Entwicklung der Liegenschaft zu übernehmen.

Bei den weiteren Verhandlungen wurde die Bedeutung einer Entscheidung über den Umfang der Unterschutzstellung und möglicher Abrißmaßnahmen sowie des Umfangs der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel für die Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme deutlich. Daraufhin wurden die Gespräche mit den Denkmalbehörden intensiviert und Angebote für ein Einzelhandelsgutachten eingeholt.

Auf Anregung der Stadt, die Priorität der Entwicklung auf den Bereich entlang der Richthofenstraße zu legen, konkretisierte die Projektgemeinschaft Hürland & Lukas die Planungen für diesen zentralen Bereich der Liegenschaft. Für die Gebäude entlang der Richthofenstraße wurden verschiedene Wohnungstypen wie z. B. Reihenhäuser oder Loftwohnungen entworfen. Der Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Othmer erstellte in diesem Zusammenhang einen Vorentwurf für die Umgestaltung der Außenanlagen..

Aufgrund der Nachfragesituation stellte sich heraus, daß der Abriß von Hallen im technischen Bereich nicht in dem zwischenzeitlich geplanten Umfang notwendig sein wird. Diese geänderten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen machten eine Überprüfung der Konzepte für die Neuordnung der Erschließungssysteme erforderlich.

Die Verhandlungen mit dem potentiellen Entwicklungsträger und der Bundesvermögensverwaltung wurde auf der Grundlage des im Juni 1997 vorgelegten Vorentwurfs für den Städtebaulichen Vertrag geführt. Von der Architektengemeinschaft Hürland & Lukas und der Stadtverwaltung wurden die Entscheidungs- und Kalkulationsgrundlagen laufend ergänzt und fortgeschrieben.

Detmold (kai). Die Verträge für den Verkauf des früheren Fliegerhorsts könnten noch im November unterschrieben werden. Das erklärten am Freitag gegenüber der LR sowohl Detmolds Verwaltungsvorstand Dr. Volkmar Reinke als auch der Kaufinteressent, Dr. Dieter Brechmann aus Bielefeld. Von der Oberfinanzdirektion (OFD) Münster, die für den Bund über den Verkauf der ehemals britischen militärischen Liegenschaft verhandelt, war keine Stellungnahme zu erhalten.

Zeitgleich werden nach Angaben Dr. Reinke zwei Verträge zu schließen sein: der Kaufvertrag zwischen der OFD und der Gruppe Brechmann sowie ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Investorengesellschaft um Brechmann und der Stadt Detmold. Beide Vertragswerke sind laut Dr. Reinke auch dem Bonner Bundesfinanzministerium zur Prüfung vorzulegen. Die Höhe des Kaufpreises stehe noch nicht fest. Sie hänge unter anderem davon ab, wie hoch die Kosten - mehrere Millionen Mark - für die Erschließung des 110 Hektar großen Areals sein werden. Gearbeitet wird nach Angaben Dr. Reinke mit einer noch zu präzisierenden Kostenschätzung. Werde diese unterschritten, solle die Investorengruppe davon profitieren. Eine entsprechende Gleitklausel solle Vertragsbestandteil werden.

Standort und in welchem Umfang großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden kann.

In dieses Verfahren seien die Bezirksregierung, die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband eingebunden. Reinke: »Noch in diesem Monat werden wir in den Stadtentwicklungsausschuß eine entsprechende Vorlage einbringen.« Dieses Gutachten hat laut Dr. Reinke nicht nur Bedeutung für die aktuelle Frage der Fliegerhorst-Entwicklung, sondern werde auch eine wichtige Basis für weitere Planungsentscheidungen sein.

Ebenfalls soll die ECON-Consult bei diesem Gutachten untersuchen, wo und unter welchen Voraussetzungen sich in Detmold ein Großkino mit fünf bis sieben Sälen und etwa 1200 Sitzplätzen etablieren ließe. Dafür gibt es - wie mehrfach berichtet - zwei Interessenten.

Wieviel Einzelhandel?

Eine weitere Unwägbarkeit stelle die Größe der Fläche dar, die für Einzelhandel im Fliegerhorst vorgesehen wird. Sie habe unmittelbaren Einfluß auf den Wert der Liegenschaft. Auch hier soll es laut Dr. Reinke eine Vereinbarung geben, die es ermöglicht, den Kaufpreis einer Wertsteigerung anzupassen.

Dr. Reinke zeigte Verständnis für den Wunsch der Investoren, auf mehr als 10 000 Quadratmetern großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Um aber eine sichere Entscheidungsgrundlage zu haben, werde die Stadt Detmold ein Gutachten bei der Kölner ECON-Consult in Auftrag geben. Ziel sei es, die Auswirkungen auf die Detmolder Innenstadt und die Region zu ermitteln und die Fragen zu klären, in welcher Branche, an welchem

Für die Vermarktung und Entwicklung des Fliegerhorsts wird nach Angaben von Dr. Brechmann eine Gesellschaft unter seiner Führung gegründet. Wie er am Freitag sagte, gebe es schon jetzt Interessenten für mehr als einhundert Prozent der Anteile. Klar sei aber auch: »Der Club, der sich hier in Detmold engagiert, wird einen langen Atem brauchen.«

Ob die Projektgesellschaft Detmold-Hohenloh. (PDH), von der Stadt, der Sparkasse, der Frankfurter DAL und der inzwischen ausgestiegenen Dortmunder Harpen AG gegründet, aufgelöst wird, ist nach den Worten Dr. Reinke noch offen. Gebraucht wird sie nicht mehr, nachdem klar ist, daß Detmold der OFD kein eigenes Kaufangebot macht. Reinke: »Und für den städtebaulichen Vertrag wird sie nicht benötigt. Das ist allein Sache der Stadt.«

Gebäude 40 - Unterkunftsgebäude



VI. Fachplanungen

Neben dem Entwicklungskonzept wurden noch weitere Konzepte erarbeitet, die die Voraussetzung für die Entwicklung der Liegenschaft sind.

VI.1 Verkehrskonzept

Bei der Erstellung des Verkehrskonzepts wurden folgende Vorgaben berücksichtigt:

- ⇒ Öffnung der Richthofenstraße
- ⇒ Beeinflussung der Verkehrsströme durch Umgestaltung des Knotens Braker Str./Nordring
- ⇒ Separate Erschließung des technischen Bereichs mit direkter Anbindung an den Nordring
- ⇒ Verknüpfung des neuen Stadtteils mit den benachbarten Wohngebieten
- ⇒ Errichtung einer Sammelstellplatzanlage im nordwestlichen Bereich der Richthofenstraße

Die innere Erschließung orientiert sich in den Bereichen, die sich hinsichtlich ihrer Nutzung weitestgehend an den Bestand anlehnen, an der vorhandenen Netzstruktur. Die Querschnitte der Erschließungsanlagen werden in diesen Bereichen entsprechend ihrer zukünftigen Nutzungsansprüche ergänzt. So werden z.B. in den Straßen „Im Fliegerhorst“ und „Moritz - Rulf - Straße“ aufgrund der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen die Fahrbahnen erneuert und Gehwege angelegt. Die Richthofenstraße wird wegen ihrer neuen Aufgabe als verbindende, wichtige innerörtliche Verkehrsstraße, u.a. für den Busverkehr, im Fahrbahnquerschnitt verbreitert und erhält begleitende, separat geführte Geh- und Radwege.

Die Bereiche, die hinsichtlich ihrer gewünschten Nutzungsänderung Strukturveränderungen erfordern, bedingen gleichzeitig eine Neutrassierung hinsichtlich ihrer Erschließung. So wird die „Anne - Frank - Straße“ im Bereich der Erschließung Exerzierplatz und Sportplatz eine neue Linienführung mit den für ihre Funktion erforderlichen Querschnitten erhalten. Gleiches gilt für die „Charles - Lindbergh - Straße“ und den „Hobartring“, die der Erschließung des gewerblichen Teilbereichs dienen.

Der Fachbereich Bau- und Verkehrswesen hat auf der Grundlage der Abstimmung mit Nutzungsinteressenten und dem potentiellen Entwicklungsträger das Verkehrskonzept überarbeitet und die Kosten für die innere Erschließung (13,5 Mio. DM) ermittelt. Zu der äußeren Erschließung zählen die Maßnahmen Anbindung des Gewerbegebietes an den Nordring (1,6 Mio. DM), die Brücke für Fußgänger und Radfahrer Richtung Hakedahl (1,6 Mio. DM), der Umbau des Knotens Braker Straße/Nordring (1,0 Mio. DM) und die Verbindungen zu den südwestlichen Wohngebieten.

Der Fachbereich Bau- und Verkehrswesen wurde mit der Verkehrsplanung im Bereich des Nordrings, der Charles-Lindbergh-Straße und der Richthofenstraße innerhalb des Stadtteils Hohenloh beauftragt.

Nächste Schritte sind die konkrete Klärung der Fördermöglichkeiten für die Erschließungsanlagen im gewerblichen Teilbereich sowie der Abschluß des Erschließungsvertrages mit dem Entwicklungsträger.

VI.2 Konzept zur Abwasserbeseitigung

Auf der Basis der Kanalbestandsaufnahme und einer Untersuchung des Bauzustandes des Kanalnetzes hat das Ingenieurbüro Danjes eine Neuplanung des Abwasserbeseitigungsnetzes für die Konversionsfläche Hohenloh erstellt.

Darüber hinaus belastet das vorhandene Mischwassersystem die öffentlichen Kanäle und die zentrale Kläranlage in nicht vertretbarem Umfang, so daß durch die vorgesehene Trennung von Schmutz- und Regenwasser die dringend notwendige Entlastung der Abwassereinrichtungen erreicht wird.

Eine Neuordnung des Kanalnetzes wird erforderlich, weil die vorhandenen Kanäle (teilweise) unsystematisch und zum Teil (auch) unter den Gebäuden verlegt wurden. Eine Weiternutzung des im Verhältnis zur erschlossenen Fläche zu umfangreichen und mit Mängeln behafteten Kanalnetzes würde erheblich höhere Unterhaltungskosten verursachen.

Durch die Neuverlegung innerhalb des Straßennetzes kann die Vereinbarung von zahlreichen Durchleitungsrechten über die zukünftig privaten Grundstücke vermieden werden.

Grundlage der im Frühjahr 1997 erstellten Kanalneuplanung war der Masterplan Hohenloh. Weitere Rahmenbedingungen waren die Einhaltung der zugelassenen Einleitungsmengen an Niederschlagswasser in die Sylbecke, die Begrenzung der Schmutzwassereinleitung in den Nordsammler und die möglichst weitgehende Einbeziehung des Kanalbestandes in das neue Netz, einschließlich der Ausnutzung vorhandener Speicherkapazitäten von Regenrückhaltebecken und Regenüberlaufbecken.

Nach der Entscheidung der Projektentwicklungsgesellschaft Hohenloh (PDH), die Entwicklung der Liegenschaft nicht zu übernehmen und wegen der Nachfrage nach vorhandenen Hallen im technischen Bereich wurde im Herbst 1997 vom Fachbereich 7 eine am Gebäudebestand orientierte Neukonzeption des Kanalnetzes erarbeitet. Diese überarbeitete Planung und die Kostenschätzung (13,5 Mio. DM) bilden die Grundlage für den Erschließungsvertrag mit dem Entwicklungsträger. Der Erschließungsvertrag soll parallel mit dem Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen werden.

VI.3 Versorgungsinfrastruktur

Nachdem die Stadtwerke Detmold Ende 1995 bereits die Gas- und Wasserversorgungsanlagen übernommen haben, erfolgte Ende 1996 auch die kostenfreie Übertragung des Stromversorgungsnetzes.

Die Übernahme des Nahwärmenetzes und der 12 größeren Heizzentralen und 3 kleineren Heizungsanlagen wurde von den Stadtwerken zunächst zurückgestellt, weil deren Betrieb bzw. Unterhaltung über einen längeren Zeitraum ohne gleichzeitige Umnutzung der Gebäude unrentabel gewesen wäre.

In den Entwurf für den Städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Entwicklungsträger hat die Stadt Detmold eine Regelung bezüglich der unentgeltlichen Übertragung von Teilen der Heizwasserverteilungsanlagen, der Heizkessel und der Heizzentralen aufgenommen.

Die Stadtwerke Detmold bemühen sich derzeit auch, die Anlagen zur Nahwärmeversorgung direkt von der Bundesvermögensverwaltung zu erhalten. Über die Heizzentrale im Gebäude der Schule für Erziehungshilfe konnte mit dem Kreis Lippe bereits eine Übertragungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Übernahme der Heizungsanlage der 13. Grundschule der Stadt Detmold wird ebenfalls angestrebt.

Die Übernahme des Nahwärmeversorgungsnetzes ist die Voraussetzung für die spätere Errichtung und rentable Nutzung einer Kraftwärmekoppelungsanlage.

VI.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Detmold

Im Bereich Hohenloh stellt sich die Frage, in welchem Umfang und mit welchen Sortimenten dort die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen zugelassen werden kann, um eine rentable Entwicklung der Liegenschaft zu ermöglichen, ohne die Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Ortsteilzentren zu gefährden.

Der potentielle Entwicklungsträger, Dr. Brechmann & Partner, hat ein Konzept vorgelegt, das einerseits Versorgungsangebote (Lebensmittel, Getränke, Drogerie) für die Stadtteile Hakedahl und Hohenloh enthält, andererseits auch die Ansiedlung von Fachmärkten wie Baumarkt, Gartenmarkt, Media-Elektronik-Markt und einen Bodenbelägemarkt vorsieht.

Investor für Hohenloh plant großflächigen Einzelhandel zwischen 10 000 und 20 000 Quadratmetern

Gutachten ein Schritt in die richtige Richtung

Zwar bezieht sich das Gutachten auf die Gesamtstadt, doch wird ein Schwerpunkt die weitere Entwicklung des ehemaligen Fliegerhorsts in Hohenloh sein. Untersucht werden zudem mögliche Standorte von Großkinos und deren Folgen für die bestehende Kinolandschaft.

Am Nordring plant der Kaufinteressent Dr. Dieter Brechmann aus Bielefeld - wie berichtet - die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. »Die Erlöse daraus«, so Brechmann am Montag, »sollen den Löwenanteil der Wohnungsbau-Investitionen auf dem Gelände finanzieren.« Welche Fläche der Einzelhandel einmal haben soll, ließ Brechmann noch offen. Allerdings erklärte er auf eine entsprechende Frage von Karl-Ernst Himstedt, dem Vorsitzenden der Werbegemeinschaft Lippe-City: »Bei 20 000 Quadratmetern läßt sich das Ganze

Detmold (kal). Wieviel großflächigen Einzelhandel verträgt Detmold noch, ohne daß die Innenstadt »ausblutet« - und an welchem Standort kann dieser angesiedelt werden? Wie läßt sich die Nahversorgung der Ortsteile sichern und die City als Einkaufsstandort stärken? Diese Fragen soll ein Gutachten klären, das die Kölner ECON-Consult im Auftrag

noch ordentlich rechnen. Bei nur 10 000 Quadratmetern würde es extrem knapp.« Das Ergebnis des ECON-Gutachtens bleibe abzuwarten, fügte Brechmann hinzu: »Wenn der Topf kleiner wird, müssen wir eben sehen, was wir uns nicht mehr leisten können.«

Verwaltungsvorstand Dr. Volkmar Reinke betonte, als klassische »grüne Wiese« vor den Toren der Stadt sei Hohenloh nicht zu sehen. »Dafür ist es zu nah am Zentrum. Bis zum Marktplatz sind es nur 1800 Meter.« Zu beachten sei, daß der Stadtteil Hakedahl im Norden überhaupt keine Infrastruktur ha-

der Stadt erarbeitet, 90 Geschäftsleute ließen sich am Montagabend bei der Industrie- und Handelskammer Lippe über das geplante Vorgehen informieren. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen sollen laut Dr. Wolfgang Haensch und Rainer Schmidt-Illguth von dem Beratungsunternehmen, das schon die Image-Analyse erstellt hat, Ende März vorliegen.

be. »Da gibt es zweifellos Defizite in der Nahversorgung.«

Interessenten, die in großflächigen Einzelhandel investieren wollen, stehen nach seinen Worten bei der Stadt Detmold Schlang. Ähnliches gelte für Großkino-Betreiber, die in Detmold eine Lücke zwischen den Standorten Bielefeld und Paderborn sähen. Der Handlungsbedarf sei da, aber: »Wir wollen auf jeden Fall vor einer Entscheidung die Ergebnisse des Gutachtens kennen, auch wenn manche es nicht abwarten können.« Detmold habe noch gesunde Innenstadtstrukturen, so Reinke. »Der Mix aus Ge-

schäften, Wohnungen, Dienstleistern und Gastronomie muß geschützt werden.« Die Stadt könne nicht in den Wettbewerb eingreifen, wohl aber ihr städtebauliches Instrumentarium nutzen. Die Gutachter hätten die Aufgabe, herauszufinden, welche Branchen mit welchem Sortiment und auf welchen Flächen noch zentrumsverträglich sind.

Dabei ein ausgewogenes Verhältnis zu schaffen, nannte Gerhart Richter, einer der IHK-Geschäftsführer, »die Quadratur des Kreises«. Hohenloh werde sicher nicht ohne Einzelhandelsangebote aus-

kommen, aber es dürfe nicht zu einem Ungleichgewicht in der Einzelhandelslandschaft kommen, betonte Busso Freise als Vize-Präsident der Kammer und Vorsitzender des Einzelhandelsverbandes Detmold: »Als Entscheidungsgrundlage ist das Gutachten ein Schritt in die richtige Richtung.«

ECON-Consult hat bereits mit der Erhebung von Daten begonnen. Dabei geht es um Verkehr, Einzugsgebiete, Konkurrenzstandorte, Kaufkraftpotentiale und Kaufverhalten sowie Stärken und Schwächen des Einzelhandels. 800 repräsentativ ausgewählte Verbraucher aus Detmold und der Region werden telefonisch befragt. Es werden Verkaufsflächen ermittelt und der Umsatz geschätzt. Eine Wohnorterhebung erfaßt mindestens 5000 Kunden. Auch die vorliegende Image-Analyse von 1990/97 wird nochmals im Detail ausgewertet.

Da die Bezirksregierung als Voraussetzung für die landesplanerische Entscheidung ein abgestuftes Handelsversorgungskonzept für die Gesamtstadt gefordert hat, wurden der Entwicklungsträger, Dr. Brechmann & Partner, die einzuschaltenden Träger öffentlicher Belange und die Bezirksregierung Detmold Ende August zu einem Abstimmungsgespräche eingeladen.

Die Zielsetzung der Erstellung des Gesamtkonzepts für die Einzelhandelsversorgung von Detmold wurde von der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und auch vom Einzelhandelsverband begrüßt und durch die Bereitstellung von Informationen und Adressen unterstützt. Wegen der Auswirkungen auf die Funktionalität der Zentren ist auch die Ansiedlung eines Multiplex-Kinos in die Untersuchung einbezogen worden.

Auf der Grundlage eines Anforderungsprofils wurden im September drei Gutachterbüros um Abgabe eines Leistungs- und Honorarangebots gebeten. Nach Prüfung der Angebote und Erörterung mit den betroffenen Verbänden und Kammern sowie der Bezirksregierung wurde der ECON-CONSULT im Oktober der Auftrag erteilt. Das Honorar beträgt rund 75.000,- DM einschließlich Mehrwertsteuer. Ende Oktober erfolgte die Information des Ausschusses für Stadtentwicklung über Inhalt und Ziele des Gutachtens.

Nach Aufnahme der Befragungstätigkeit durch die ECON-CONSULT führte die Industrie- und Handelskammer in Zusammenarbeit mit dem Einzelhandelsverband Ende November eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe durch. Die Durchführung der Befragung wurde auch von der Werbegemeinschaft des Einzelhandels aktiv unterstützt.

Nach Abschluß der Befragung der Kunden und der Betriebe begann im Dezember die Auswertung der Bestandserhebung und Befragungsergebnisse. Ende März 1998 wird mit der Vorlage des Endberichts der Untersuchung gerechnet. Das Konzept zum Ausbau der Detmolder Einzelhandelsstruktur wird Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums, Maßnahmen zur

Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen, Maßnahmen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Empfehlungen zur Verkaufsflächendimensionierung und Sortimentsfestsetzungen für den Standort Hohenloh enthalten.

VII. Umsetzung

VII.1 Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch können die Gemeinden städtebauliche Verträge über die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Projekten mit privaten Entwicklungsträgern schließen.

Die Stadt Detmold erklärt sich in dem Vertragsentwurf dazu bereit, soweit erforderlich die Bebauungspläne entsprechend den vereinbarten Zielsetzungen aufzustellen. Durch die vertraglichen Vereinbarungen soll eine für die Stadt kostenneutrale Entwicklung der Liegenschaft erreicht werden.

Gemäß dem im Juni 1997 von der Verwaltung vorgelegten und in den Folgemonaten fortgeschriebenen Vertragsentwurf übernimmt der Entwicklungsträger Kosten für die Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, die Sanierung der Bodenverunreinigungen, die Herstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die Herstellung eines Spielplatzes, die Wiederherstellung des Sportplatzes sowie die Kosten für die Bauleitplanung und Projektsteuerung. Darüber hinaus beteiligt sich der Entwicklungsträger an den Kosten für den Umbau und Erwerb der Gebäude 38 und 78 zur Einrichtung einer städtischen Grundschule.

Der von dem Entwicklungsträger zu übernehmende Gesamtaufwand wird auf 33.337.000,- DM geschätzt. Größter Posten sind dabei die Verkehrserschließung und Kanalerschließung mit jeweils 13.500.000,- DM. Bezogen auf die zukünftigen Baugrundstücksflächen ergibt sich daraus ein Entwicklungsaufwand von 73,20 DM/m².

Über den Vertragsentwurf wurde sowohl mit den potentiellen Entwicklungsträgern als auch mit der Bundesvermögensverwaltung verhandelt, da die Summe der zu übernehmenden Folgekosten sich unmittelbar auf den zu erzielenden Kaufpreis für den Bund auswirkt. Wegen der Bedeutung des Vertrages muß dieser auch vom Bundesfinanzministerium geprüft und im Haushaltsausschuß des Bundes beraten werden.

Parallel zur Prüfung der Angemessenheit des Vertrages durch die Bundesfinanzverwaltung werden von der Stadt Detmold, der Bezirksregierung Detmold und dem Wirtschaftsministerium des Landes NRW Fördermöglichkeiten zur Bezuschussung der Erschließungsmaßnahmen geprüft.

VII.2 Erschließungsvertrag

In dem Städtebaulichen Vertrag wird auf den parallel abzuschließenden Erschließungsvertrag verwiesen. Die beiden Teilbereiche Abwasserbeseitigung und Verkehrserschließung werden in einem Erschließungsvertrag zusammengefaßt. In dem Erschließungsvertrag werden die verschiedenen Maßnahmen konkret benannt und Einzelheiten über die erforderlichen Ausbaustandards vereinbart. Bei der Festlegung der Ausbauart und des Ausbausumfangs wird mit dem Ziel der Kostenbeschränkung ein strenger Maßstab hinsichtlich der Erforderlichkeit angelegt.

Grundsätzlich führt die Stadt die Erschließungsmaßnahmen im Auftrag und auf Rechnung des Entwicklungsträgers durch. Von dieser Vereinbarung kann abgewichen werden, wenn dies für einzelne Erschließungsabschnitte, wie z. B. die Neuordnungsbereiche für den Wohnungsbau, wirtschaftlich günstiger ist. Für Planung und Ausführung dieser Maßnahmen soll in dem Fall ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Für die Haupterschließungsstraße im gewerblichen Bereich und auch für die Richthofenstraße gilt diese Regelung wegen der Funktion dieser Straßen nicht.

Die geschätzten Kosten für die Herstellung der vertraglich vereinbarten Abwasserbeseitigungsanlagen und die Verkehrserschließung betragen 27 Mio. DM.

VII.3 Vermarktung

Um die spätere Vermarktung zu erleichtern, hat die Projektgruppe Hohenloh zahlreiche Anfragen von Nutzungsinteressenten entgegengenommen und diesen Informationen über die Konversionsfläche zur Verfügung gestellt. Mit potentiellen Erwerbern wurden auch die für die jeweilige Nutzung in Frage kommenden Gebäude besichtigt. Daneben wurden ihnen Planunterlagen zur Überprüfung der Realisierbarkeit der jeweiligen Vorhaben zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 1997 kamen Ansiedlungswünsche aus folgenden Bereichen:

- Maschinenbau
- Lebensmittelhandwerk
- Lebensmitteleinzelhandel
- Tischlerei
- Kinocenter
- Bauchemie
- Gesundheitswesen
- Studentenwohnheime
- Fortbildungseinrichtungen
- Sportvereine

Aber auch mit den Interessenten aus den Vorjahren wurden die Gespräche fortgesetzt.

Zum Teil wurde von den Bauherren auch schon durch konkrete Planungen oder Verhandlungen die Umsetzung vorbereitet:

- 13. Grundschule
- Schule für Erziehungshilfe
- Magazin Freilichtmuseum
- Drachenausstellung
- Kulturhaus und Mehrzweckhalle
- Gemeindepsychiatrisches Zentrum (GPZ)
- Firma Schomburg

Informationsabend zu Psychiatrie-Zentrum

Fliegerhorst als Standort akzeptiert

Detmold (da). Ein klares Bekenntnis zum ehemaligen Fliegerhorst als Standort für ein Gemeindepsychiatrisches Zentrum (GPZ) haben Vertreter des Landschaftsverbandes, des Kreises und der Stadt sowie der mit der Vermarktung der Fläche befaßten Investorengemeinschaft abgelegt. Dieses Projekt stößt, wie eine Informationsveranstaltung im „Leopoldinum“ zeigte, auch bei der Nachbarschaft nicht auf grundsätzliche Bedenken. Gleiches gilt für die Schule für Erziehungshilfe, die der Kreis in diesem Stadtteil errichten will.

Der Termin war anberaumt worden, nachdem vor allem die Initiative „Bürger gestalten ihre Umwelt“ (BGU) zusätzlichen Informationsbedarf angemeldet hatte. Wesentlich zur Beruhigung der Gemüter trug dabei gleich zu Beginn die nochmalige Versicherung von Dr. Agnes Klein (Landschaftsverband Westfalen-Lippe) bei, daß keinesfalls psychisch kranke Straftäter, sogenannte forensische Patienten, in der für den Altkreis Detmold zuständigen Einrichtung mit 64 Betten und angegliederten Tagesklinik behandelt würden.

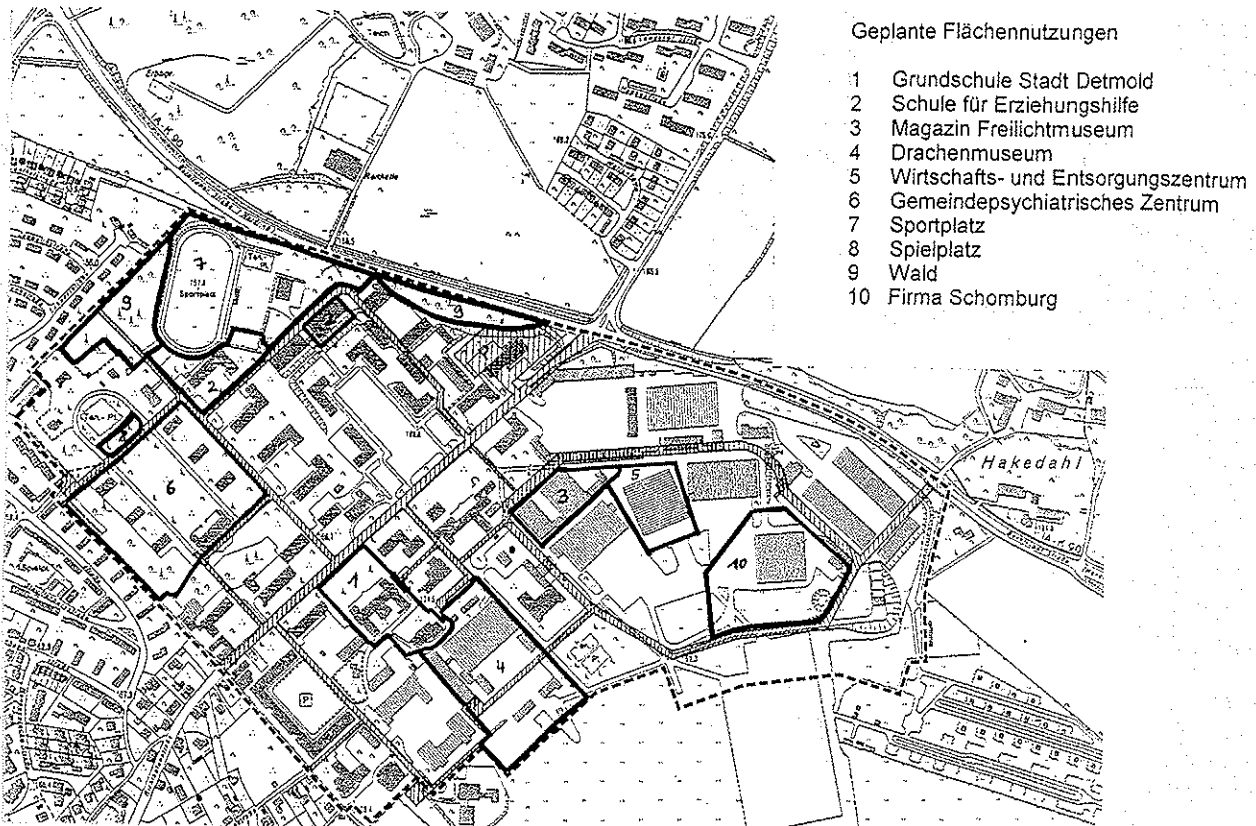
Die Belastung, die von einer solchen Einrichtung ausgehe, sei nicht kleiner oder größer als bei jedem anderen Krankenhaus, fügte sie hinzu. Oberkreisdirektor Dr. Helmut Kauther pflichtete bei: „Auch die meisten anderen psychiatrischen Kliniken liegen mitten in Wohngebieten. Beschwerden aus der Nachbarschaft sind mir bisher nicht bekanntgeworden.“ Dies gelte ebenfalls für die Schule für Erziehungshilfe, die sich gegenwärtig an der Lageschen Straße befinde. Auch der Betrieb der am Schubertplatz bereits existierenden Tagesklinik laufe unproblematisch.

Während Dr. Eugen Heinen vom Angehörigenverein psychisch Kranker und Marianne Baiker-Hieberlein vom Verein „Das Dach“ noch einmal auf die bestehenden unzumutbaren Verhältnisse hinwiesen, die Reisen bis nach Gütersloh oder Paderborn erforderlich machten, erblickte Investorenvertreter Dr. Dieter Brechmann überhaupt keine Probleme bei der Verwertung der umliegenden Grundstücke. Psychische Erkrankungen seien nun einmal Bestandteil des Lebens – und schließlich könne dieses Schicksal jeden einmal treffen. Er verhehlte allerdings nicht, daß Bankenvertreter bei Verhandlungen schon einmal nachgefragten, wie sich dieses Projekt auf die Grundstückspreise auswirke. Brechmanns Gegenargument: In Eickelborn, wo sich immerhin eine forensische Klinik befindet, sei das Preisniveau auch nicht niedriger.

Der Investor ist davon überzeugt, daß aus dem Fliegerhorst einmal ein „absolut bevorzugtes Wohnquartier“ wird. Überraschenderweise sieht er auch im Denkmalschutz keine wesentlichen Probleme, die sich nicht mit etwas Phantasie lösen ließen. Konkret plant er in verschiedenen Gebäuden großzügige Wohnungen – er nannte sie Lofts – mit einer Fläche von bis zu 350 Quadratmetern. Und das zu Preisen zwischen 2000 und 3000 Mark pro Quadratmeter, falls es bei den Grundstücks- und Erschließungskosten bleibt.

Auch wenn er die Nutzungsmöglichkeiten für die ehemaligen Werkstatthallen ähnlich positiv sieht („ein Traum für jeden Betrieb“), weiß Brechmann angesichts der 55 Hektar großen Fläche (ohne Flugplatz) natürlich sehr gut: „Wir brauchen einen langen Atem.“

Wegen des besonders dringenden Ansiedlungswunsches wurde der Firma Schomburg von der Bundesvermögensverwaltung bereits die vorläufige Nutzung der Halle 24 a gestattet.



VII.4 Qualifizierungsprojekte

Durch den Abzug der britischen Soldaten aus Detmold sind 4.400 militärische Arbeitsplätze und ca. 600 Arbeitsplätze von Zivilbeschäftigten des britischen Militärs verlorengegangen. Die ehemaligen Wohnungen der britischen Soldaten in der Siedlung Hakedahl werden jetzt durch Neubürger genutzt, für die in diesem Umfang keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden konnten. Das Netzwerk Lippe hat deshalb bei Dr. Michael Kalman eine Dokumentation mit dem Titel „Qualifizierungsfelder der Zukunft, Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderung in lippischen Konversionsgemeinden“ in Auftrag gegeben.

Der Auftragnehmer wurde von der Projektgruppe Hohenloh ausführlich über bisherige Analysen und Konzepte informiert. Bei einem Rundgang über die Konversionsfläche wurden mögliche Maßnahmen der Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderung aufgezeigt. Es handelt sich dabei um Abriß-, Entsiegelungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an Projekten im öffentlichen Interesse wie z. B. Kulturhaus, Ausstellungshalle, Gemeindepsychiatrisches Zentrum und Schulen. Weitere Maßnahmen sind im Bereich der Gestaltung und Pflege von Grünflächen (Sport-, Spiel- und Freizeitflächen) denkbar. Auch die Rekultivierung der Munitionsdepots könnte eine längerfristig orientierte Beschäftigungsmaßnahme werden.

In einem von Vertretern des Internationalen Konversionszentrums Bonn (BICC) geleiteten Workshop im Detmolder Arbeitsamt wurden der Entwurf der Dokumentation sowie die erwähnten Beschäftigungsmaßnahmen vorgestellt. Ein weiterer Workshop soll nach der Projektentwicklung von Beschäftigungsmaßnahmen im Frühjahr 1998 durchgeführt werden.

Diese Vorschläge wurden auch mit der Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung (GIB), dem Netzwerk, dem Arbeitsamt und Vertretern städtischer Dienststellen im Zusammenhang mit weiteren Beschäftigungsmaßnahmen im Stadtteil Hakedahl erörtert. Ziel ist es, im Stadtteil Hohenloh Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bewohner von Hakedahl zu entwickeln und ihnen mittelfristig auch die Möglichkeit zur Beschäftigung im ersten Arbeitsmarkt zu ermöglichen.

Für diesen Zweck wurde eine stadtteilübergreifende Arbeitsgruppe gebildet, von der die Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung entwickelt werden. Durch die Arbeitsgruppe wird eine koordinierte Entwicklung der beiden Stadtteile, die durch Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen eng verbunden sein werden, gefördert.

Nach Abschluß der vertraglichen Vereinbarungen werden Gespräche mit dem Investor über die Realisierbarkeit der Projekte geführt.

VIII Öffentlichkeitsarbeit

VIII.1 Veröffentlichungen

Mit dem Ziel des Erfahrungsaustausches unter den Kommunen haben die zuständigen Ministerien des Landes Nordrhein-Westfalen Berichte und Dokumentationen erstellen lassen. Die Verfasser der Broschüren wurden von der Projektgruppe Hohenloh ausführlich über die spezielle Problematik und Lösungen für die Konversion der militärischen Liegenschaften informiert.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen hat 1996 den Bericht „Mehr Wohnungen durch Umnutzung militärisch genutzter Flächen“ herausgegeben. Der Beitrag über den Fliegerhorst Detmold stellt insbesondere die Problematik der Gesamtentwicklung einer relativ großen militärischen Liegenschaft in den Vordergrund.

In dem Konversionsbericht III (Juni 1997) des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr wird über das gelungene Beispiel der Umnutzung der Emilienkaserne für Zwecke der Fachhochschule berichtet. Als außerordentlich erfolgreich wird der Umbau der Reithalle in eine Turnhalle und der Neubau der Bachschule herausgestellt.

Ein ausführlicher Bericht über den Planungsprozeß, die Rahmenbedingungen und die bisherigen Ergebnisse der Konversion der Hobart-Barracks wurde in dem Bericht „Konversion militärischer Liegenschaften“ des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport im November 1997 veröffentlicht. Die Broschüre dokumentiert den aktuellen Stand der Planungen und Grunderwerbsverhandlungen für 10 Konversionsstandorte.

VIII.2 Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Lippe

Im Jahr 1997 wurde die Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Lippe fortgesetzt. Für die Erstellung von Semester- und Diplomarbeiten wurden den Professoren bzw. Studenten die Ergebnisse der vorbereitenden Planungen und Planungsgrundlagen für die jeweiligen Gebäude zur Verfügung gestellt. Außerdem wurden mehrere Ortsbesichtigungen mit Studentengruppen durchgeführt.

Die von Professor Dr. Schneider betreuten Studenten haben ihre Semesterarbeiten über die Umgestaltung einer Flugzeughalle in eine Veranstaltungshalle im Frühjahr des Jahres abgeschlossen. Unter der Federführung von Prof. Dr. Schroeder haben zahlreiche Studenten Semesterarbeiten über eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich der Offizierswohnheime erstellt.

Im Hinblick auf die mögliche Einrichtung einer Kunstdrachenausstellung in einem ehemaligen Hangar wurde von Prof. Dr. Reinhard die Anregung aufgegriffen, den Studenten dieses Thema anzubieten. Zum Abschluß der Drachenausstellung bekamen die Studenten Gelegenheit, ihre Semester- und Diplomarbeiten in dem Hangar 23 im Rahmen der Drachenausstellung der Öffentlichkeit zu präsentieren.

Herrn Prof. Berghoff wurden Grundlagen für die Planung eines Nahversorgungszentrums im Bereich Hohenloh zusammengestellt. Zum Jahresende hat der Student Herr Nieländer, der von Prof. Dr. Schroeder betreut wird, eine Diplomarbeit zu dem Thema „Umnutzung der Mannschaftsunterkünfte in Wohnungen für besondere Zielgruppen“ begonnen.

VIII.3 Besichtigungen und Informationen

Außer den für die Gesamtliegenschaft oder einzelne Gebäude interessierten Investoren und Behördenvertretern wurden auch weitere Gruppen und Personen über den Stand und die Inhalte der vorbereitenden Planungen im Rahmen von Ortsbesichtigungen informiert.

Einen Schwerpunkt bildeten dabei politische Gruppierungen wie die FWG Ratsfraktion, der SPD - Ortsverein Pivitsheide und die Jungsozialisten.

In mehreren Gesprächen und einer Ortsbesichtigung wurde ein Mitarbeiter der Firma ISA-Consult, Herr Martin Jung, über die Auswirkungen der Konversion informiert. Die Firma ISA-Consult aus Hamburg hat für das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales eine Studie über die Auswirkungen des Abzugs des britischen Militärs auf das örtliche Handwerk erstellt.

Die Mitarbeiter der Projektgruppe Hohenloh, insbesondere Herr Huneke, haben intensiv bei der Vorbereitung des NRW-Festes und der Drachenausstellung mitgewirkt. Es wurden vertragliche Vereinbarungen über die zeitweise Nutzung von Gebäuden und Flächen abgeschlossen, Handwerksbetriebe mit der Inbetriebnahme der Gebäude beauftragt, Sicherheitsmaßnahmen in die Wege geleitet und die Arbeitsgruppe NRW-Fest bei der Vorbereitung und Durchführung unterstützt.