

Projekt Hohenloh

Jahresbericht 1998

0. Vorbemerkung

Im Frühjahr 1998 hat der Ausschuß für Stadtentwicklung den ausführlichen Zwischenbericht 1997 zum Projekt Hohenloh zur Kenntnis genommen. Bei Interesse können noch Exemplare dieses Berichts nachgedruckt werden. Der aktuelle Jahresbericht beschränkt sich auf die Ereignisse, Ergebnisse und Maßnahmen des Jahres 1998 sowie einen Ausblick auf das Jahr 1999.

I. Planungsrecht

Im August 1998 haben sich der Kreis Lippe und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe für einen Teilbereich der Offizierswohnanlage als Standort für das Gemeindepneumologische Zentrum (GPZ) entschieden. Im Oktober/November 1998 fand eine frühzeitige Beteiligung zu dem Bebauungsplan Nr. 01-71 „Walter-Bröker-Ring“ statt. Gegenstand dieser Planung ist neben dem GPZ eine Seniorenwohnanlage mit Ärztezentrum. Die Planung stieß bei der Bürgeranhörung am 28.10.1998 auf die Zustimmung der Bürger. Zur Fortsetzung des Planverfahrens sind die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens (Nachbarschaft zum Sportplatz) und die Aufstellung eines Grünordnungsplans (Eingriff in den Baumbestand) erforderlich. Entsprechende Angebote wurden eingeholt. Im Jahr 1999 kann die Offenlegung des Bebauungsplans und die im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplanänderung mit den gleichen Planungszielen erfolgen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom Oktober 1997 wurde 1998 der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Straße“ erstellt. Planungsziele sind gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel und ein Großkino. Um die Planung im Konsens mit den besonders betroffenen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen und um die Realisierbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten, wurden mehrere Abstimmungsgespräche unter Beteiligung des Architekten Hans-Dieter Sturm und der ECON-CONSULT geführt. Die ECON-Consult hat als Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt eine gutachterliche Stellungnahme zu den Alternativen „Möbelfachmarkt“ und Fachmarktzentrum „Wohnen und Einrichten“ abgegeben. Auf dieser Grundlage wurden von Herrn Sturm Vorgespräche mit potentiellen Betreibern geführt, um die Realisierbarkeit der Sortimentsfestsetzungen zu erfragen. Für die im Baugesetzbuch 1998 geforderte Umweltverträglichkeitsprüfung und den damit verbundenen speziellen schalltechnischen und verkehrsplanerischen Gutachten wurden Angebote eingeholt. Nach Entscheidung über die weiterzuverfolgende Variante sollen die Aufträge für die Fachgutachten und die UVS erteilt werden. Auch für diesen Teilbereich ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltverträglichkeitsstudie wird der bereits von dem Landschaftsarchitekten Othmer im Auftrag der Stadt Detmold erstellte Grünordnungsplan zu dem Bebauungsplan Nr. 01-70 sein.

Bauvoranfragen (Firma Schomburg) und Bauanträge (Depot Freilichtmuseum) für die Umnutzung bestehender Bausubstanz wurden auf Grundlage von § 34 BauGB bearbeitet.

II. Denkmalschutz

Nach Anhörung des Eigentümers durch die Bezirksregierung Detmold und der Beherrschungsbehörde mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe wurde im Februar 1998 der Ausschuß für Stadtentwicklung über die inzwischen durchgeführte Eintragung von zahlreichen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden, des Hangar 21 (Art-Kite-Museum) und der Kasinos in Kenntnis gesetzt.

Parallel zu der Unterschutzstellung wurden Bauvoranfragen zum Abriß von Gebäuden, die aufgrund der Bedarfssituation auf dem Wohnungsmarkt und wegen der geplanten Erschließungsmaßnahmen abgerissen werden sollen, von der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden positiv beschieden. Neben zahlreichen Gebäuden im ehemaligen technischen Bereich wurde für die Gebäude auf dem Exerzierplatz und die ehemalige Kommandantur die Abrißgenehmigung in Aussicht gestellt.

III. Konzeptentwicklung

Auf der Grundlage des Rahmenplans Fliegerhorst, des Masterplans Hohenloh und vorliegenden Anfragen hat der Architekt Joachim Lukas das Nutzungskonzept fortgeschrieben und ein Parzellierungskonzept erstellt. Diese Konzepte dienten dem potentiellen Investor Dr. Brechmann & Partner als Grundlage für die Kalkulation der Erlöse aus der Immobilienentwicklung.

Der Architekt Hans-Dieter Sturm, als Partner von Dr. Brechmann, hat für Teilflächen des ehemaligen technischen Bereichs ein Konzept für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und eines Großkinos erstellt. Die Pläne für die einzelnen Objekte wurden von ihm detailliert ausgearbeitet. Als Ergänzung des geplanten GPZ hat Herr Sturm auch eine Seniorenwohnanlage im Bereich der Offizierswohnanlage konzipiert.

IV. Verkehrsplanung

Während des Jahres 1998 wurde mit Straßenplanungen für folgende Maßnahmen begonnen:

- Einmündung Charles-Lindbergh-Ring/Nordring
- Charles-Lindbergh-Ring
- Knotenpunkt K90 (Nordring)/K88 (Braker Straße)/Richthofenstraße
- Richthofenstraße
- Geh-/Radwegverbindung Hohenloh/Herberhausen/Hakedahl

Die Einmündung des Charles-Lindbergh-Rings in den Nordring stand an erster Stelle, weil dafür frühzeitig Fördermittel des Landes beantragt wurden. Der Verkehrsausschuß hat der Maßnahme in der Sitzung am 15.09.1998 zugestimmt. Mit dem Kreis Lippe wurde eine Vereinbarung über die Anbindung an die Kreisstraße abgeschlossen. Nach Erstellung der Ausführungsplanung durch das Ing. Büro Redecker konnte im Dezember 1998 mit der Ausschreibung begonnen werden.

Im Anschluß an die vorgenannte Anbindung wurde zur Sicherstellung der Erschließung des ehemaligen technischen Bereichs ein 500 Meter langer Teilabschnitt des Charles-Lindbergh-Ring geplant. Die Planung lag in den Händen des Fachbereichs 5 Bau- und Verkehrswesen. Im Mai 1999 soll mit dem Bau der Maßnahme begonnen werden.

Die Planung der Kreuzung Nordring/Braker Straße /Richthofenstraße wurde an das Ing.- Büro Redecker vergeben. Durch den Kreuzungsumbau soll die Einbindung der Liegenschaft in das städtische Verkehrsnetz und auch eine

gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme auf die Siegfriedstraße und Richthofenstraße erreicht werden.
Zu dem Paket der für die Entwicklung des Gebiets Hohenloh wichtigsten Erschließungsmaßnahmen gehört auch der Umbau der Richthofenstraße. Die Straßenplanung wurde vom Fachbereich 5 Bau- und Verkehrswesen erstellt und mit den Denkmalbehörden und der Bundesfinanzverwaltung abgestimmt. Darüber hinaus wurde für die geplante Fuß- und Radwegverbindung über eine Brücke zwischen Hohenloh, dem Gut Herberhausen und Hakedahl eine Vorplanung von einem Fachbüro erstellt.
Durch die zivile Folgenutzung des Fliegerhorstes und die durchgehende Öffnung der Richthofenstraße wird die Verkehrsbelastung im Bereich des Hasselter Platzes ansteigen. Als Grundlage für weitere Planungen in diesem Bereich wurde Ende 1998 ein verkehrs- und signaltechnisches Gutachten erstellt.

Der Fachbereich 5 Bau- und Verkehrswesen hat die Projektsteuerung der Tiefbaumaßnahmen übernommen und einen Zeitplan für die Durchführung der Maßnahmen aufgestellt.

V. Konzept zur Abwasserbeseitigung

Parallel zu den Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag wurde mit Dr. Brechmann eine Vereinbarung über die Aufgabenverteilung bei der Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen getroffen. Dr. Brechmann konnte davon überzeugt werden, daß die Koordination der Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen von der Stadt durchgeführt wird. Einigkeit wurde auch über die Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Ing.- Büro Danjes erzielt. Diese Rollenverteilung hat die Bundesvermögensverwaltung in den folgenden Gesprächen ebenfalls akzeptiert. Auf der Grundlage einer Kostenübernahmeerklärung von Dr. Brechmann wurde das Ing.-Büro Danjes mit der Planung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung beauftragt. Das Ing.-Büro konnte dabei auf die bereits durchgeführten Bestandserfassungen und Vorplanungen aufbauen.

Mit oberster Priorität wurden die Planungen für die Teilbereiche „Charles-Lindbergh-Ring“ und „Richthofenstraße“ betrieben, um rechtzeitig die entwässerungstechnischen Grundlagen für die Straßenplanung bereitstellen zu können. Die Abstimmung der Planungen mit den Aufsichtsbehörden hat bereits in einem frühen Stadium begonnen.

Bei dem Anschluß der 13. Grundschule an das vorhandene Kanalnetz hat sich gezeigt, daß der Zustand der Leitungen wesentlich schlechter als erwartet ist und daß trotz der vorliegenden Bestandserfassung noch Überraschungen bei der Lage der Leitungen zu erwarten sind.

Durch die relativ hohen Investitionen in die Planung und Herstellung der Entwässerungsanlagen im Anfangsstadium der Entwicklung sollen die Kosten für provisorische Anschlüsse weitgehend minimiert werden. Die vorgezogenen Maßnahmen für die Einzelnutzungen werden so konzipiert, daß sie später in das Netz integriert werden können.

VI. Städtebaulicher Vertrag

Die Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag wurden während des gesamten Jahres 1998 mit dem potentiellen Entwicklungsträger Dr. Brechmann & Partner unter Beteiligung der Oberfinanzdirektion fortgesetzt. Die abschließende Unterzeichnung des Vertrages zwischen der Stadt Detmold und dem Entwicklungsträger scheiterte aber an der Unvereinbarkeit von Rücktrittsklauseln mit einer Beleihung der Grundstücke.

Der Abbruch dieser Verhandlungen hat schließlich bei der Oberfinanzdirektion (OFD) zu der Entscheidung geführt, statt einer Gesamtvermarktung eine Einzelvermarktung von Teilbereichen der Liegenschaft vorzunehmen. Die OFD verfolgt jetzt die Zielsetzung, in Partnerschaft mit der Stadt Detmold die Entwicklung und Erschließung durchzuführen. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde dieser Absicht angepasst und von der OFD dem Bundesfinanzministerium zur Zustimmung vorgelegt.

VII. Erschließungsvertrag

Der Erschließungsvertrag wurde im Verlaufe des Jahres 1998 durch den Fachbereich Bau- und Verkehrswesen in Zusammenarbeit mit dem Rechtsservice an die sich verändernden Vertragspartner angepasst. Entsprechend dem Planungsfortschritt konnten auch die Anforderungen an die Dimensionierung der Straßen und Kanäle konkretisiert werden. Gemäß dem aktuellen Verhandlungsstand kann auf den Abschluß eines separaten Erschließungsvertrags verzichtet werden. Die Angaben über die vereinbarten technischen Standards werden dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigefügt.

VIII. Vermarktung

Im Jahr 1998 hat der potentielle Entwicklungsträger die Anfragen von Interessenten entgegengenommen. Zahlreiche Makler aus der Region wurden über den Planungsstand und das Immobilienangebot auf der Konversionsfläche informiert.

Die von Dr. Brechmann geführten Verkaufsverhandlungen mit dem Landschaftsverband bezüglich der Flächen und Gebäude für das GPZ und das Depot Freilichtmuseum müssen 1999 unter anderen Rahmenbedingungen zum Abschluß gebracht werden.

Auch ein Kaufvertrag über die Halle 24 A, die bereits von der Firma Schomburg und der Firma „BM-Anlagenbau und Dosiertechnik“ genutzt wird, konnte bisher noch nicht abgeschlossen werden.

Mit Unterstützung durch die Stadt Detmold hat die Art-Kite-GmbH den Hangar 21 für das Kunstdrachenmuseum erworben.