



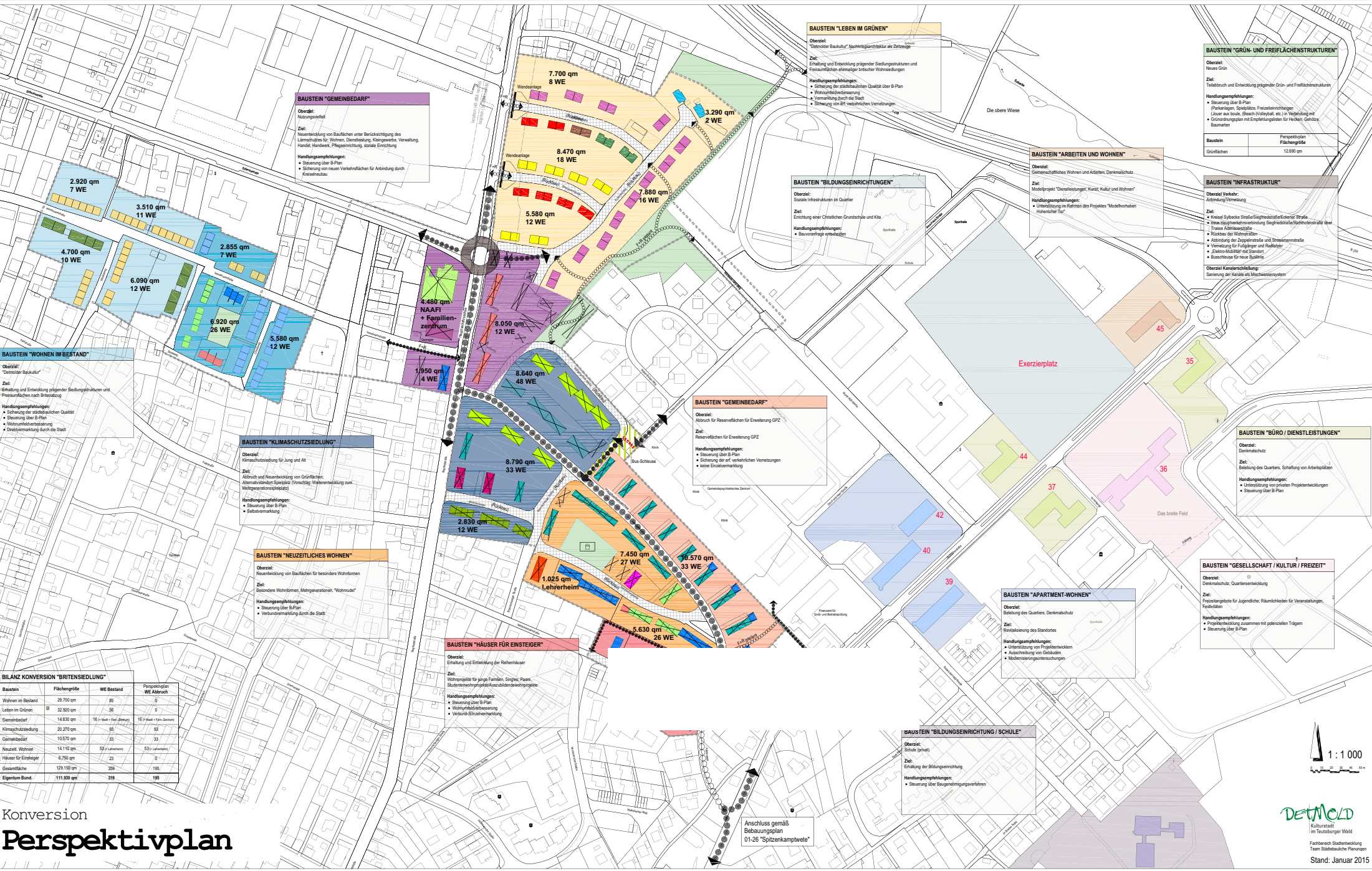




Konversion  
**Luftbild**

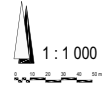
**DETMOLD**  
Kulturstadt  
im Teutoburger Wald  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Team Städtebauliche Planungen  
Juli 2014





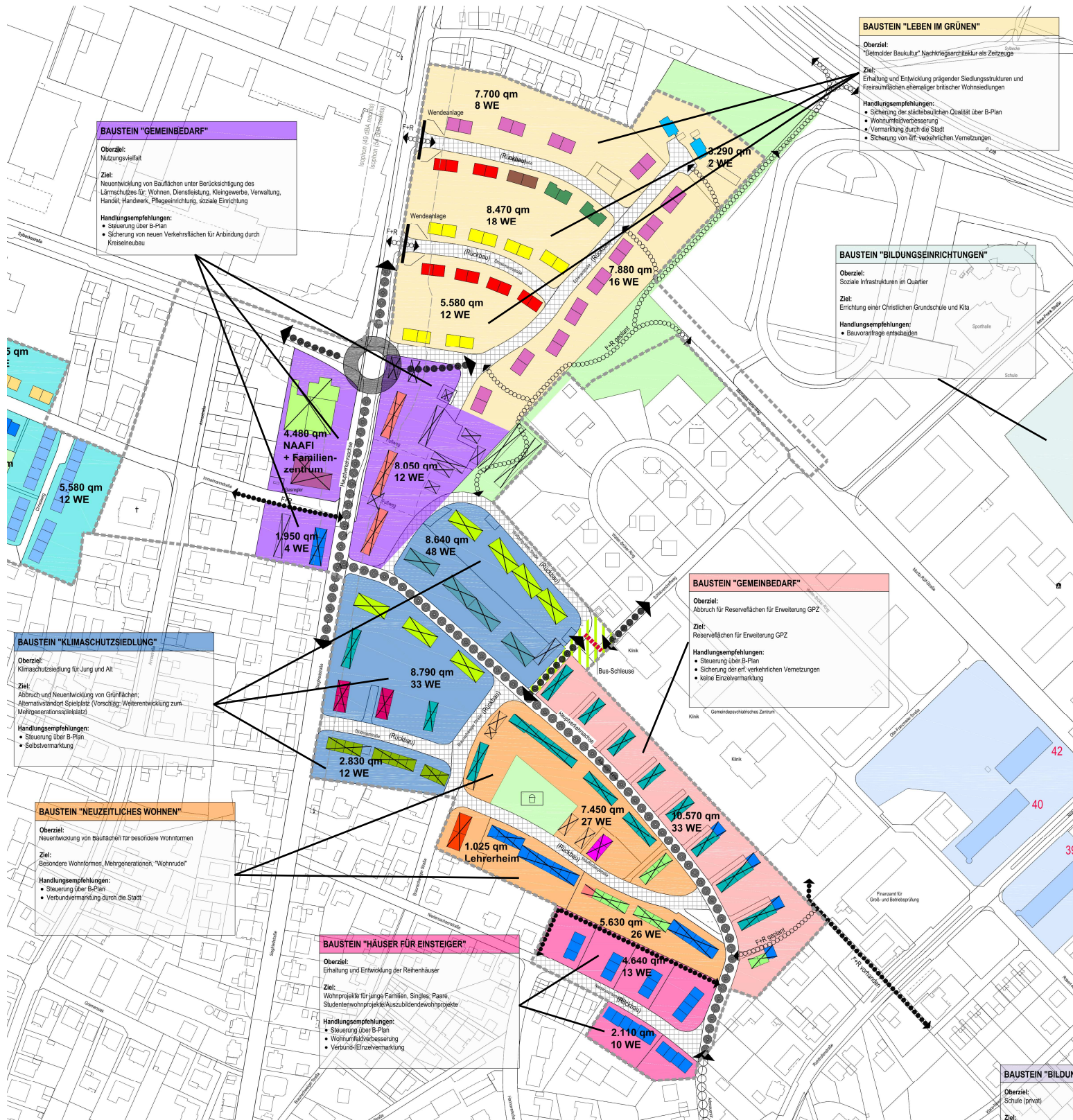
| BILANZ KONVERSION "BRITENSIEDLUNG" |              |                            |                            |
|------------------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Baustein                           | Flächengröße | WE Bestand                 | Perspektivplan WE Abruch   |
| Wohnen im Bestand                  | 29.700 qm    | 85                         | 0                          |
| Leben im Grünen                    | 32.920 qm    | 56                         | 0                          |
| Gemeindebedarf                     | 14.830 qm    | 16 (in best + frei abger.) | 16 (in best + frei abger.) |
| Klimaschutzsiedlung                | 20.270 qm    | 58                         | 53                         |
| Gemeindebedarf                     | 10.570 qm    | 33                         | 33                         |
| Neuzulass. Wohnen                  | 14.110 qm    | 53 (in abger.)             | 53 (in abger.)             |
| Häuser für Einsteiger              | 6.790 qm     | 23                         | 0                          |
| Gesamtdichte                       | 129.130 qm   | 359                        | 155                        |
| Eigentum Bund                      | 111.930 qm   | 319                        | 155                        |

Konversion  
**Perspektivplan**











### Gemeinbedarf

**Oberziel:**  
Nutzungsvielfalt (Neue Mitte)

**Ziel:**  
Neuentwicklung von Bauflächen unter Berücksichtigung des Lärmschutzes für: Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe, Verwaltung, Handel, Handwerk, Pflegeeinrichtung, soziale Einrichtung

### Leben im Grünen

**Oberziel:**  
"Deftmolder Baukultur"  
Nachkriegsarchitektur als Zeitzeugnis

**Ziel:**  
Erhaltung und Entwicklung prägender Siedlungsstrukturen und Freiräume ehemaliger britischer Wohnsiedlungen

### Grün- und Freiflächenstrukturen

**Oberziel:**  
Neues Grün

**Ziel:**  
Teillabruch und Entwicklung prägender Grün- und Freiflächenstrukturen

### Klimaschutzsiedlung

**Oberziel:**  
Klimaschutzsiedlung für Jung und Alt

**Ziel:**  
Abbruch und Neuentwicklung von Bau- und Grünflächen

### Neuzeitliches Wohnen

**Oberziel:**  
Neuentwicklung von Bauflächen für besondere Wohnformen

**Ziel:**  
Besondere Wohnformen, Mehrgenerationen, barrierefreies Wohnen, etc.

### Häuser für Einsteiger

**Oberziel:**  
Wohnen im Bestand

**Ziel:**  
Wohnprojekte für junge Familien, Singles, Paare, Studentenwohnprojekte/ Auszubildendenwohnprojekte

Siedlung 1



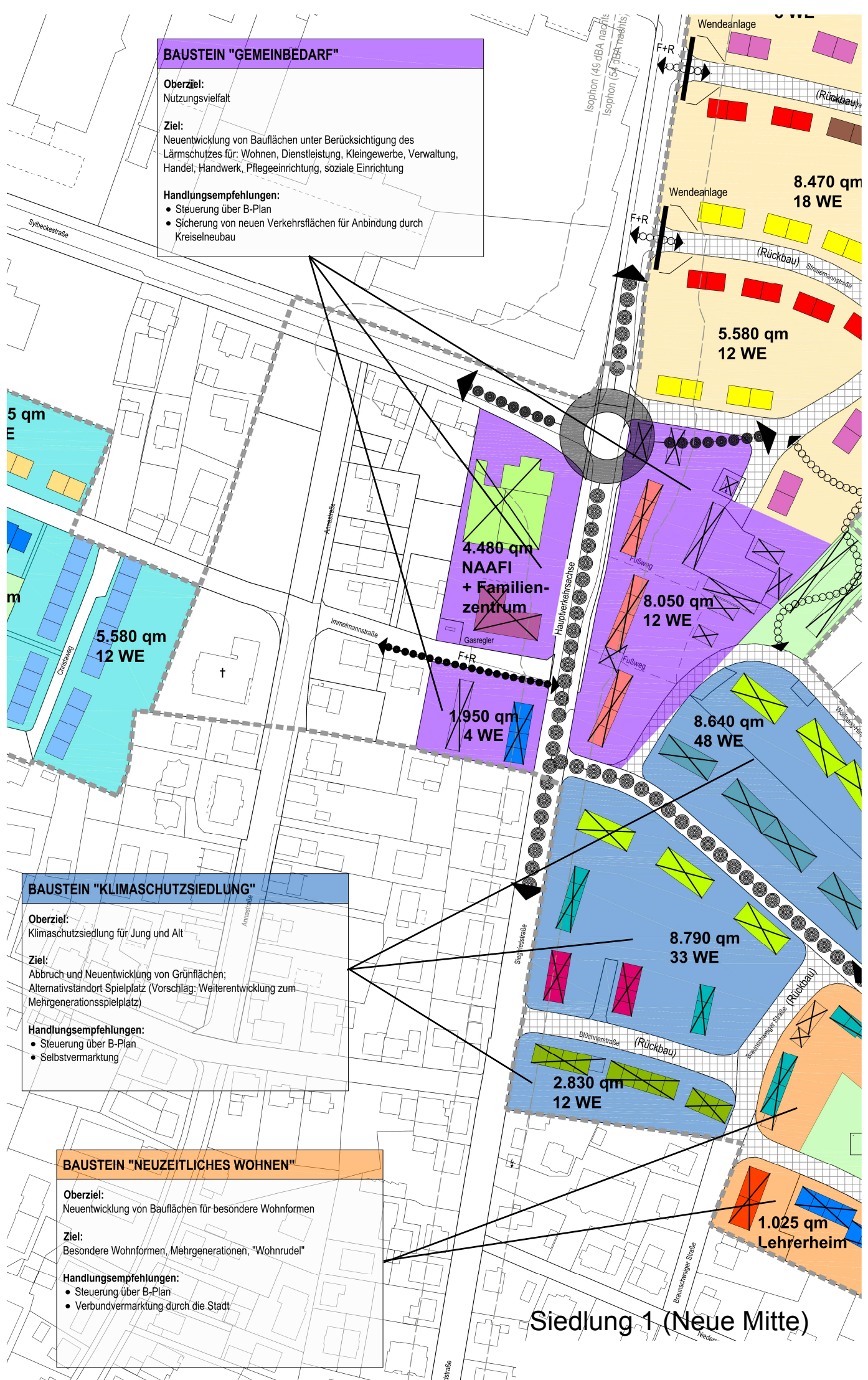
### BAUSTEIN "GEMEINBEDARF"

**Oberziel:**  
Nutzungsvielfalt

**Ziel:**  
Neuentwicklung von Bauflächen unter Berücksichtigung des Lärmschutzes für: Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe, Verwaltung, Handel, Handwerk, Pflegeeinrichtung, soziale Einrichtung

**Handlungsempfehlungen:**

- Steuerung über B-Plan
- Sicherung von neuen Verkehrsflächen für Anbindung durch Kreiselsneubau



Siedlung 1 (Neue Mitte)





Siedlung 1 (Neue Mitte)



## BAUST

**Oberziel:**  
Nutzungs

**Ziel:**  
Neuentwi  
Lärmschu  
Handel, t

**Handlung**  
• Steuer  
• Sicher  
Kreise

2.920 qm  
7 WE

3.510 qm  
11 WE

4.700 qm  
10 WE

6.090 qm  
12 WE

2.855 qm  
7 WE

6.920 qm  
26 WE

5.580 qm  
12 WE

### BAUSTEIN "WOHNEN IM BESTAND"

**Oberziel:**  
"Detmolder Baukultur"

**Ziel:**  
Erhaltung und Entwicklung prägender Siedlungsstrukturen und  
Freiraumflächen nach Britenabzug

#### Handlungsempfehlungen:

- Sicherung der städtebaulichen Qualität
- Steuerung über B-Plan
- Wohnumfeldverbesserung
- Direktvermarktung durch die Stadt

### BAUSTEIN "KLIMASCHUTZSIE

**Oberziel:**  
Klimaschutzsiedlung für Jung und Alt

**Ziel:**  
Abbruch und Neuentwicklung von Grünflä  
Alternativstandort Spielplatz (Vorschlag: V

Siedlung 2



## Wohnen im Bestand

**Oberziel:**  
"Detmolder Baukultur"

**Ziel:**  
Erhaltung und Entwicklung  
prägender Siedlungsstrukturen und  
Freiraumflächen nach Britenabzug  
mittels Erhaltungs- und  
Gestaltungssatzung





**Erläuterungsbericht  
zum  
Rahmenplanentwurf  
„Ehemalige Britensiedlungen“**



|            |                                                                                             |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Räumlicher Bereich des Rahmenplanentwurfs</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Verfahren</b>                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>5</b>   | <b>Anlass und Ziele der Rahmenplanung</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>6</b>   | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                               | <b>6</b>  |
| 6.1        | Siedlung 1                                                                                  | 6         |
| 6.2        | Siedlung 2                                                                                  | 8         |
| 6.3        | Siedlung 3 (Holländische Siedlung)                                                          | 9         |
| 6.4        | Denkmalschutz                                                                               | 9         |
| 6.5        | Leitungsstrassen                                                                            | 10        |
| 6.6        | Demografischer Wandel                                                                       | 10        |
| <b>7</b>   | <b>Planungsprozess</b>                                                                      | <b>10</b> |
| 7.1        | Wesentliche Ergebnisse der Untersuchungen / Beteiligungsprozesse                            | 11        |
| <b>8.0</b> | <b>Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes</b> | <b>12</b> |
| <b>9.0</b> | <b>Perspektivplan – Zieldefinition mit Bildung von Nutzungsclustern (modulares System)</b>  | <b>13</b> |
| <b>10</b>  | <b>Rahmenplanentwurf</b>                                                                    | <b>15</b> |
| 10.1       | Maß der baulichen Nutzung                                                                   | 23        |
| <b>11</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                            | <b>23</b> |
| 11.1       | Individualverkehr                                                                           | 24        |
| 11.2       | Ruhender Verkehr                                                                            | 24        |
| 11.3       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                                      | 25        |
| 11.4       | Rad- und Fußverkehr                                                                         | 25        |
| <b>12</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                  | <b>25</b> |
| 12.1       | Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser                                                   | 25        |
| 12.2       | Niederschlagswasserentsorgung                                                               | 25        |
| 12.3       | Elektrizitäts- und Gas- / Fernwärmeversorgung                                               | 25        |
| 12.4       | Abfallbeseitigung                                                                           | 25        |
| <b>13</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                                     | <b>26</b> |
| <b>14</b>  | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                                      | <b>26</b> |
| 14.1       | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung                                        | 26        |
| 14.5       | Kampfmittelbelastungen                                                                      | 26        |

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>15</b> | <b>Freiraumflächen/Grünstrukturen</b> | <b>26</b> |
| 15.1      | Situationsbeschreibung Grünflächen    | 26        |
| 15.2      | Handlungsempfehlung Grünflächen       | 27        |
| 15.3      | Situationsbeschreibung Spielplätze    | 28        |
| 15.4      | Handlungsempfehlung Spielplätze       | 28        |
| 15.4      | Artenschutz                           | 28        |
| 15.5      | Klimaschutz                           | 28        |
| <b>16</b> | <b>Erschließungskosten</b>            | <b>28</b> |
| <b>17</b> | <b>Flächenbilanz</b>                  | <b>29</b> |
| <b>18</b> | <b>Bodenordnung</b>                   | <b>29</b> |
| <b>19</b> | <b>Anlage Bilanzierung Rahmenplan</b> | <b>29</b> |



**Ortsteil:** Detmold Nord  
**Plangebiet:** nördlich und südlich der Immelmannstraße zwischen Annastraße und östlich der Lemgoer Straße und im Bereich nördlich und südlich der Niedersachsenstraße, östlich und westlich der Siegfriedstraße, südlich der Lilienthalstraße und westlich der Konversionsfläche Hohenloh

---

### **Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung mit Bürgerinformationsveranstaltung**

---

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die im Erläuterungsbericht verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

## **1 Räumlicher Bereich des Rahmenplanentwurfs**

Der Rahmenplan entspricht den Geltungsbereichen der Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen 01-82 „Immelmannstraße“ sowie 01-83 „Adenauerstraße“ und wird begrenzt

im Norden:

durch die Bebauung südlich der Sylbeckestraße/Lilienthalstraße bzw. die Freibereiche südlich des Nordrings,

im Süden:

durch die Bebauung nördlich der/des Feldstraße/Sentawegs sowie der Niedersachsenstraße,

im Osten:

durch das ehem. Fliegerhorstgelände und

im Westen:

durch die Bebauung östlich der Lemgoer Straße.

Der Rahmenplanentwurf dient als Grundlage den o. a. aufzustellenden Bebauungsplänen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

## **2 Verfahren**

Der Rahmenplanentwurf „Ehemalige Britensiedlungen“ soll als Diskussionsgrundlage für die erste Information über die neuen Stadtentwicklungsziele für die Bürger und Politik dienen. Die geplante Beteiligung der Öffentlichkeit lehnt sich an die Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 BauGB an. Für eine Unterrichtung und Erörterung der neuen Entwicklungsziele auf den Konversionsflächen ist daher beabsichtigt, gleichermaßen eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchzuführen. Im Beteiligungszeitraum wird des Weiteren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Vorangegangen sind die vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 07.05.2014 gefassten Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne 01-82 „Immelmannstraße“ und 01-83 „Adenauerstraße“. Die Gebietsabgrenzung des Rahmenplanentwurfes ist mit den Plangebietsgrenzen beider Bebauungspläne identisch.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist den abgegrenzten Bereich des Rahmenplans als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Darstellungen des Rahmenplans entsprechen diesen Vorgaben. Die Flächenfestsetzungen in den zukünftigen Bebauungsplänen werden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den abgegrenzten Bereich der Rahmenplanung (Größe ca. 18,09 ha) „Wohnbaufläche“ dar. Die im Rahmenplan vorgesehene und in den aufzustellenden Bebauungsplänen festzusetzende „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Rahmenplan und gelten die o. a. Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt der Rahmenplan  
im Norden an Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächenflächen,  
im Süden an Wohnbaufläche,  
im Osten an Grün- und Waldflächen sowie Wohnbauflächen und Sondergebietsflächen  
und im Westen an Wohnbauflächen, Sondergebietsflächen und gewerbliche Bauflächen.

### **5 Anlass und Ziele der Rahmenplanung**

Detmold war bis Mitte der 1990er Jahre die größte Garnisonsstadt im Kreis Lippe. Im Jahre 1992 wurden die ersten beiden Kasernen der „British Forces Germany (BFG) an der Bielefelder Straße geschlossen. Drei Jahre später wurde auch der Standort der „Hobarts Baracks“ im heutigen Stadtteil Hohenloh aufgegeben. Auf dem ca. 100 ha großen Areal zog (mit Ausnahme von 8 denkmalgeschützten Kasernengebäuden an der Richthofenstraße) eine zivile Nachfolgenutzung einher.

Nach dem Komplettabzug der britischen Streitkräfte aus Detmold war die Stadt weiterhin Wohnstandort für die britischen Soldaten und deren Familien (ca. 360 Wohnungen), da diese noch in den umliegenden Kommunen stationiert waren. Ursprünglich sollten diese Wohnungen nach Aussage der britischen Streitkräfte bis Ende 2016 von den Militärangehörigen frei werden. Entgegen der ursprünglichen Abzugsplanung wurden die Wohnungen im Detmolder Norden aber bereits bis Oktober 2014 freigezogen.

Für die Stadt Detmold ergab sich aufgrund dieser aktuellen Entwicklung Handlungsbedarf. Entsprechende Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen (s. Punkt 2) wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 07.05.2014 bereits gefasst. Ziel ist es, verschiedene soziale, ökonomische, ökologische und städtebauliche Faktoren in die Planung einzubeziehen. Mit der Aufstellung dieser Bebauungspläne werden die Voraussetzungen für Maßnahmen zum Umbau, Abbruch, Ersatz oder Ergänzung der Wohnbebauung gezielt planerisch vorbereitet. Die hierfür erforderliche Grundlagenermittlung (Bewertung des Gebäudebestands, Wohnungsmarktanalyse mit Wohnbedarfsvorausschätzung etc.) erfolgte bereits. Die Ergebnisse wurden für den städtebaulichen Rahmenplanentwurf, der gleichzeitig die Basis für die aufzustellenden Bebauungspläne bildet, berücksichtigt.

Wesentliche Zielsetzungen für diese Bebauungsplanverfahren sind u.a.:

- die Sicherung der Freiraum- sowie städtebaulich-gestalterischen Qualitäten,

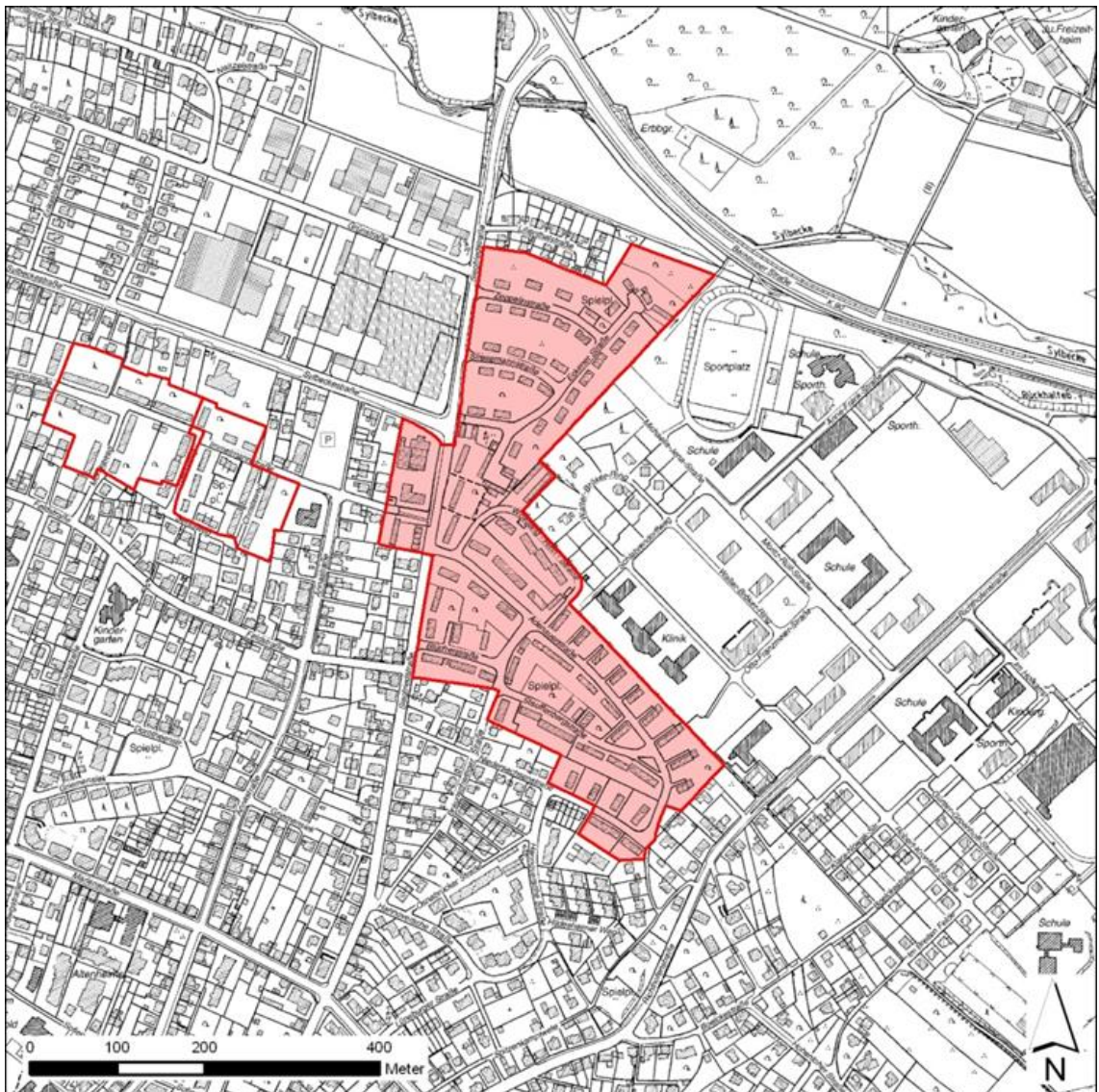


- die Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen (Anbaumöglichkeiten im Bestand),
- Rückbau von Gebäudebeständen mit Entwicklung neuer Wohnformen,
- die Schaffung von neuen Grün- und Freiraumstrukturen,
- die Regelung des ruhenden Verkehrs mit der Neuordnung von Pkw-Stellplatz- und Nebenanlagen auf den Grundstücken und
- neue Verkehrsanbindungen sowie innere und äußere verkehrliche Vernetzungen der einzelnen Quartiere als auch der Grünstrukturen mit Maßnahmen für Wohnumfeldverbesserungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. durch Rückbau und Abbindung einzelner Straßenzüge).

## 6 Situationsbeschreibung

Die Siedlungen der ehemaligen Britischen Streitkräfte befinden sich in der nördlichen Kernstadt in zwei zusammenhängenden Wohngebieten (Bereich Adenauerstraße und Immelmannstraße) und teilen sich wie folgt auf:

### 6.1 Siedlung 1



Die Siedlung 1 befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und liegt überwiegend östlich der Siegfriedstraße. Ein kleiner Teilbereich mit dem ehemaligen Naafi-Shop und dem ehemaligen Hospital befinden sich westlich der Siegfriedstraße. Die Siedlung liegt ca. 1,4 km vom Stadtzentrum entfernt.

Sie umfasst die Wohnbebauung an der Niedersachsenstraße, der Stauffenbergstraße, der Braunschweiger Straße, der Blücherstraße, der Adenauerstraße, der Wolfgang-Hirth-Straße, der Siegfriedstraße, der Sylbecke Straße, der Eckenerstraße, der Stresemannstraße und der Zeppelinstraße und grenzt unmittelbar an den neuen Stadtteil Hohenloh (ehem. Kasernenstandort Hobart Baracks) an.

Auf einer Fläche von 12,84 ha befinden sich insgesamt 276 Wohneinheiten in Form von 11 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie 52 Reihenhäusern, 56 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäusern, die alle in zweigeschossiger Bauweise in den 1950er Jahren für die „Britische Besatzungsmacht“ errichtet wurden.

Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen (freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser) geprägt. Im Nordwesten bilden gewerbliche Nutzungen mit einem GI-Gebiet (Industriegebiet) im benachbarten B-Plangebiet 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“, im Osten ein Sportplatz sowie nordöstlich der Adenauerstraße eine Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik als Sondergebiet eine Ausnahme.

Die Siedlung steht leer. Zeitweise waren in den Mehrfamilienwohnhäusern an der Adenauerstraße übergangsweise Flüchtlinge vom Land NRW untergebracht.

Verkehrlich wird die Siedlung von der Siegfriedstraße erschlossen. Schulen und ein Lebensmittel-discounter liegen in einer Entfernung von 400 m und Kindergärten/Kitas in 500 m Entfernung. Zwei Spielplätze sind in der Siedlung im Bereich Stauffenbergstraße (Bolzplatz) und im Bereich Zeppelinstraße vorhanden.



## 6.2 Siedlung 2



Bild: NRW.Urban, Analyse der britischen Wohnungsbestände vom 31.03.2014

Die Siedlung 2 befindet sich ebenfalls im Besitz der BlmA und liegt an der Immelmannstraße im Bereich ehemalig Christaweg (2016 umbenannt in Frieda-Nadig-Weg), ehemalig Gerdaweg (2016 umbenannt in Elisabeth-Selbert-Weg) und Sentaweg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,4 km.

Auf einer Fläche von 1,58 ha stehen zz. 6 zweigeschossige Doppelhaushälften sowie 38 zweigeschossige Reihenhäuser (Baujahr 1950er Jahre) mit insgesamt 44 Wohneinheiten. Einige Doppelhäuser und Reihenhäuser werden übergangsweise als Unterkünfte für Flüchtlinge von der Stadt Detmold genutzt ansonsten steht der Gebäudebestand leer.

Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen (freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser) geprägt.

Verkehrlich wird die Siedlung von der Lemgoer Straße aus erschlossen, da die Immelmannstraße für den motorisierten Individualverkehr von der Siegfriedstraße nicht erreichbar ist. Schulen sind in 700 m, Kitas/Kindergärten in 200 m sowie ein Verbrauchermarkt in 400 m Entfernung zu erreichen. In zentraler Lage befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz.



### 6.3 Siedlung 3 (Holländische Siedlung)

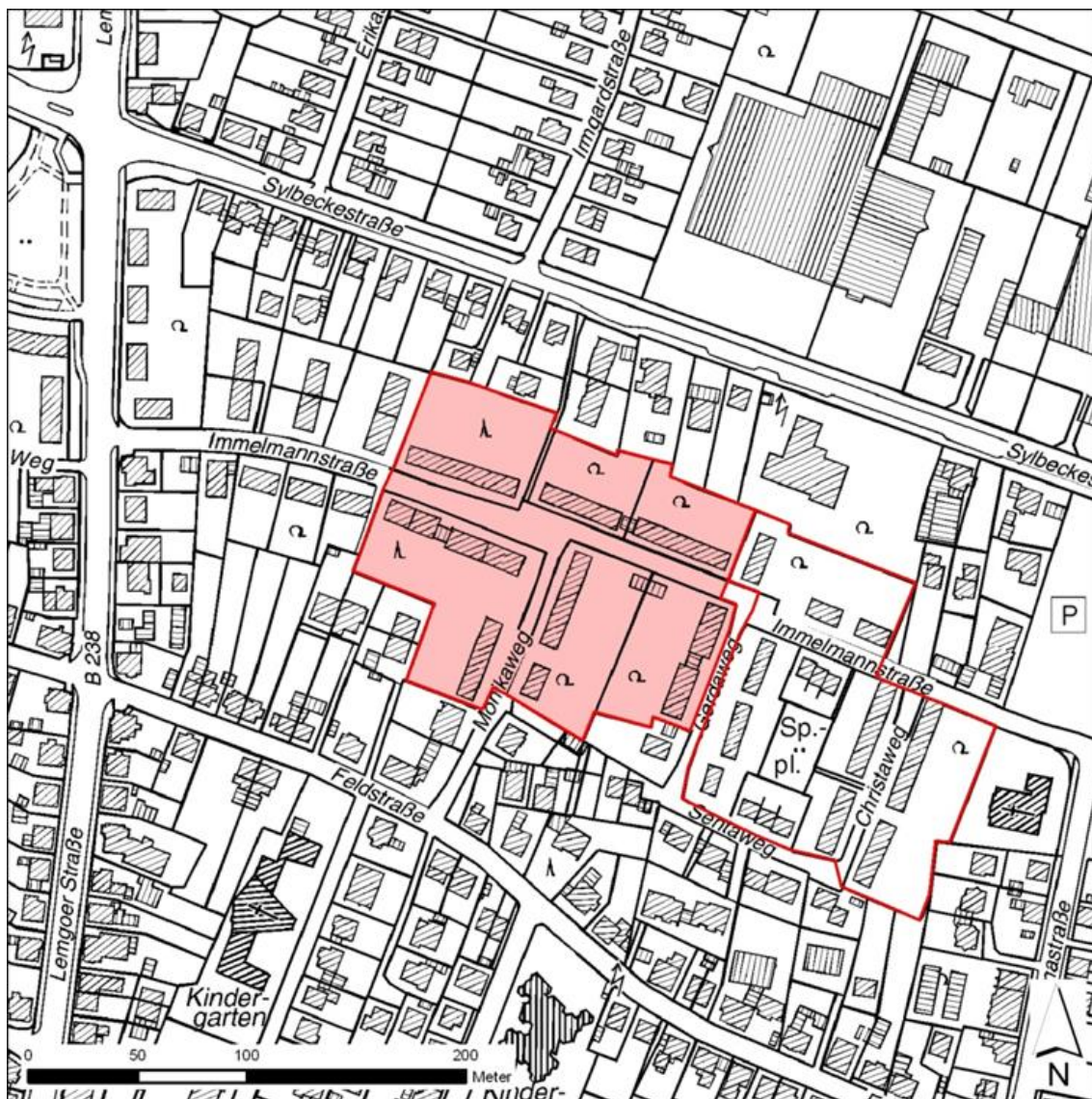


Bild: NRW.Urban, Analyse der britischen Wohnungsbestände vom 31.03.2014

Die Siedlung 3 mit einer Größe von 1,95 ha schließt sich westlich an die Siedlung 2 an und umfasst Wohnbebauung an der Immelmannstraße, am Gerdaweg (2016 umbenannt in Elisabeth-Selbert-Weg) und am Monikaweg.

Die insgesamt 40 Wohneinheiten ursprünglich im privaten Eigentum eines Einzeleigentümers verteilen sich auf 8 zweigeschossige Doppelhaushälften und 32 zweigeschossige Reihenhäuser, die ebenfalls in den 1950er Jahren für die „Britische Besatzungsmacht“ gebaut wurden. Mittlerweile wird ca. der hälftige Gebäudebestand, nach Verkauf einzelner Wohneinheiten auf dem freien Wohnungsmarkt, wieder bewohnt. Für die zivile Folgenutzung Wohnen waren vorab baurechtlich Nutzungsänderungen erforderlich.

Die Siedlung ist aufgrund ihrer Nähe zum Stadtzentrum (1,4 km) gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Schulen befinden sich in 600 m Entfernung und Kindergärten/Kitas in 200 m sowie ein Verbrauchermarkt in ca. 500 m Entfernung.

### 6.4 Denkmalschutz

Die Siedlungen entstanden überwiegend in den 1950er Jahren, stehen aber nicht unter Denkmalschutz. Aufgrund des homogenen Erscheinungsbildes verfügen die Siedlungen aber über eine hohe städtebauliche Qualität. Diese Qualität (einheitliche, schlichte Bauweise, Bauvolumen, Mate-



rialwahl, Fassaden und Dächer, Vorgartenflächen etc.) ist durch den Erlass der rechtskräftigen „Gestaltungssatzung Immelmannstraße“ vom 11.07.2015 für die Siedlungen 2 und 3 gesichert.

Darüber hinaus liegen alle drei Siedlungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Detmold vom 13.04.1981, zuletzt geändert am 19.12.2014.

## **6.5 Leitungstrassen**

Es sind keine Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen in den Siedlungen bekannt.

## **6.6 Demografischer Wandel**

Die Stadt Detmold hat für das gesamte Stadtgebiet eine Wohnungsmarktprognose in Auftrag gegeben. Das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) aus Hamburg hat in dieser nicht die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz prognostiziert, sondern die wohnungsmarkt-relevante Bevölkerung ohne Heimbewohner und Untermieter (diese Personen fragen keine eigene Wohnung nach). Personen, die einen Nebenwohnsitz in Detmold besitzen, wurden jedoch in die Prognose mit einbezogen. Für den Zeitraum 2012 bis 2030 ergibt sich ein Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 4,1% von ca. 72.600 auf 69.700 Personen. In der Altersgruppe über 65 Jahre wird eine relative Zunahme von ca. 4 % erwartet. Dem Gegenüber ist bei den 18-64-jährigen ein Rückgang um 3 % und bei den unter 18-jährigen ein Rückgang von 1% zu erwarten. In absoluten Zahlen bedeutet das eine Zunahme der über 65-jährigen um 2.400 Personen, sowie eine Abnahme bei den 18-64-jährigen um 4.300 und bei den unter 18-jährigen von 1.200 Jugendlichen und Kindern. Auf die Haushalte bezogen ergibt sich bei den 1 und 2-Personenhaushalten eine Zunahme von 1,8% bzw. 1,0% und bei den 3- bzw. 4 oder mehr Personenhaushalten ein Rückgang von 9% und 11%.

## **7 Planungsprozess**

Der Erarbeitung des Rahmenplanentwurfes ist ein längerer Planungsprozess vorausgegangen. Dieser bestand aus mehreren Untersuchungen und Beteiligungsprozessen:

### Untersuchungen NRW.URBAN

Entgegen den ersten Planungen, die von 2016 ausgingen, haben Angehörige des britischen Militärs bereits bis Ende Oktober 2014 rund 360 Wohnungen in Detmold verlassen. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hatte bereits im Vorfeld des Abzugs eine „Analyse der britischen Wohnungsbestände und deren Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt“ in Auftrag gegeben. Die Auftragnehmerin, die NRW.Urban GmbH & Co. KG aus Dortmund stellte im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 14.05.2014 in der Stadthalle Detmold die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung vor. Untersucht wurde die bauliche Qualität (energetische Ausstattung, Erhaltungszustand) sowie die städtebauliche Standortqualität. Dazu wurde eine Einschätzung des örtlichen Wohnungsmarktes abgegeben.

### Expertenworkshop

Am 23.05.2014 hat die Stadt Detmold einen „Expertenworkshop“ mit Vertretern aus Handel, Banken, Wohnungswirtschaft, öffentlichen Verwaltungen, Ordnungsbehörden, Verbänden, Handwerkskammer, IHK, Architekten und Stadtplanern etc. im Hangar 21 durchgeführt.

### Bürgerdialog

Am 05.06.2014 fand ein Bürgerdialog „Konversion und Wohnsiedlungen der Briten“ in der Aula der Geschwister-Scholl-Gesamtschule statt.

Schwerpunkt der Veranstaltung war, die Stärken-Schwächen-Diskussion sowie die Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven in mehreren Arbeitsgruppen mit folgenden Zielen:

- Über den aktuellen Stand der Planungen und mögliche Szenarien für die Entwicklung der Siedlungen zu informieren,
- Stärken und Schwächen der verschiedenen Standorte aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger zusammenzutragen und
- Einschätzungen der Bürgerinnen und Bürger zu den möglichen Szenarien (Chancen und Risiken) bzw. Entwicklungsperspektiven zu erfahren.

Die Teilnehmenden diskutierten in vier Gruppen die Stärken, Schwächen und Entwicklungsmöglichkeiten für die vier Siedlungsgebiete Adenauerstraße/Eckenerstraße, Immelmanstraße (ehem. Gerdaweg/ Christaweg), Immelmanstraße (Monikaweg) und Hohenloh/Richthofenstraße. In einem rotierenden Verfahren (Wandelgang) befasste sich jede Gruppe mit jedem der Gebiete. Diskussionsgrundlage bildeten Karten und Luftbilder, einige Eckdaten zur Struktur sowie erste Hinweise zu Stärken und Schwächen aus laufenden Untersuchungen. Als mögliche Entwicklungsszenarien waren die Vorschläge der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) an Stellwänden aufgezeigt:

- Szenario A: Erhalt der Bestände im unsanierten Zustand und Vermietung,
- Szenario B: Erhalt der Bestände und Verkauf im unsanierten Zustand (an Privatpersonen oder Investoren),
- Szenario C: Erhalt der Bestände im sanierten/modernisierten Zustand mit anschließendem Verkauf oder Vermietung,
- Szenario D: (teilweiser) Rückbau der Bestände und zielgruppenspezifischer Neubau.

## 7.1 Wesentliche Ergebnisse der Untersuchungen / Beteiligungsprozesse

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen und Beteiligungsprozesse waren:

- Grundrisse nicht mehr zeitgemäß,
- baulicher Zustand befriedigend bis ausreichend,
- mangelhafter baulicher Schall- und Wärmeschutz,
- fehlende Barrierefreiheit,
- schlechte Vermarktungschancen Mehrfamilien- und Reihenhäuser,
- 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.

Zusammengefasst leitet sich hieraus folgender perspektivischer Umgang mit den Britenwohnungen ab: Der Geschosswohnungsbau sollte zurückgebaut werden, um das Überangebot von Etagenwohnungen und den Wohnungsleerstand zu reduzieren.

Für den Zweifamilienhausbestand im Bereich der Eckenerstraße, Stresemannstraße und Zeppelinstraße werden Erhaltungsperspektiven auf Grund der hohen städtebaulichen Qualität und nachfragegerechten Bestandsstruktur gesehen. Haushalte mit geringeren Budgets wie Starterhaushalte und jungen Familien ist damit ein preisgünstiges Angebot vorzuhalten.

Vor dem Hintergrund der geringen Nachfrage nach Reihenhäusern, hohen Modernisierungsbedarfen und zusätzlichen Kosten im Zuge der Umwandlung in Wohneigentum bietet es sich an, den Reihenhausbestand in der Siedlung 1 zurückzubauen und die Flächen für eine Neubebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorzusehen.

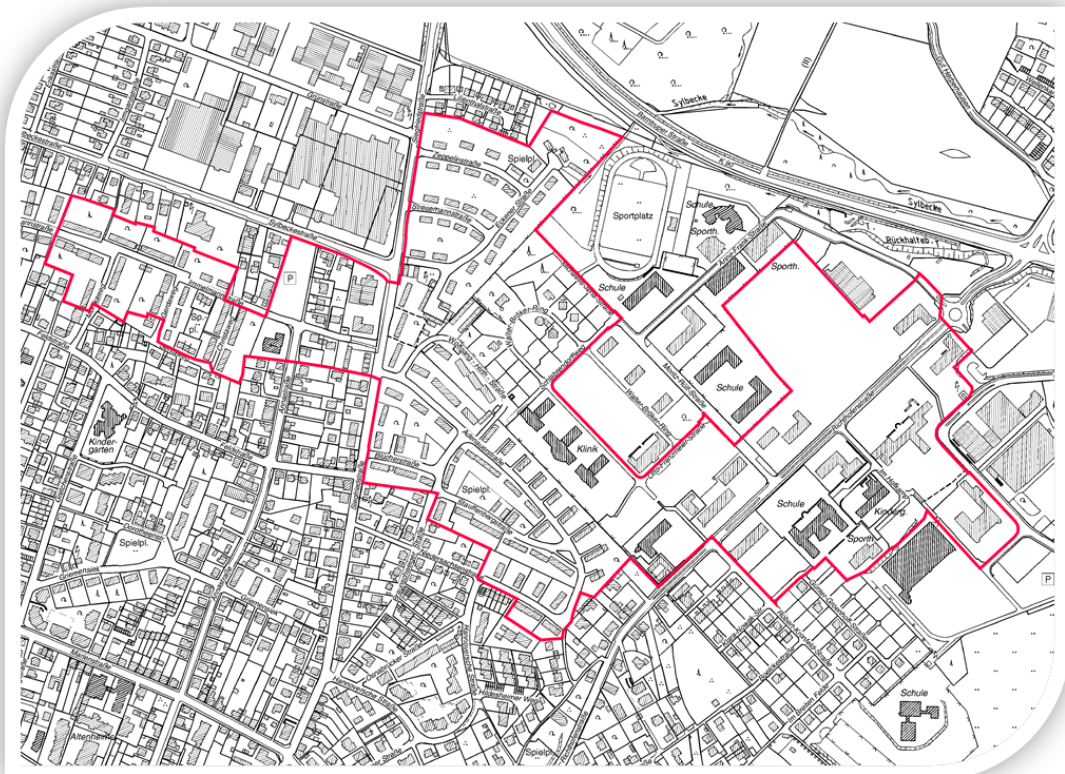


In Bezug auf eine Steuerung der Flächenentwicklung und Neustrukturierung der britischen Siedlungen sollte diese möglichst aus einer Hand erfolgen. Die überwiegende Einzelvermarktung und Aufteilung der Bestände an verschiedene institutionelle Kaufinteressenten lassen eine Steuerung im Umgang mit den Beständen nur bedingt zu. Bei einem denkbaren städtischen Zwischenerwerb der Bestände oder auch von nur einzelnen Clustern sind zudem unterschiedliche Vermarktungsansätze vorstellbar. Es bestünde die Möglichkeit, zielgerichtet den Erhalt der Bestände und dessen Einzelvermarktung sowie Abbruch und Neubebauung zu steuern, um eine sozialverträgliche und nachfragegerechte Entwicklung sicherzustellen.

Zu berücksichtigen ist für alle Vermarktungsansätze sowohl durch die Stadt Detmold als auch durch die BImA, dass die Aufnahme einer zivilen Wohnnutzung sich als ein genehmigungspflichtiges Vorhaben im Sinne des Bauordnungsrechts und des Städtebaurechts darstellt.

## 8.0 Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Neben der Entwicklung des Rahmenplanentwurfs prüft die Stadt Detmold die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Für den Erlass einer Sanierungssatzung - als ein Planungsinstrument des Besonderen Städtebaurechts - ist ein eigenständiges Sanierungsverfahren mit mehreren Verfahrensschritten durchzuführen. Inhalte des Sanierungsverfahrens sind demzufolge keine Inhalte dieser frühzeitigen Beteiligung des Rahmenplanentwurfs „Ehemaligen Britensiedlungen“.



Untersuchungsgebiet

Die Stadt Detmold hat im Herbst 2014 die vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB beauftragt, um die städtebaulichen Missstände innerhalb des Untersuchungsgebietes (ehem. Britensiedlungen und Teile des ehem. Kasernengeländes) festzustellen. Hierzu gehören auch die Lokalisierung von Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Detmold eine SWOT-Analyse durchgeführt. Die Abkürzung SWOT steht für strengths (Stärken), weaknesses (Schwächen), opportunities (Chancen) und threats (Bedrohungen). Die SWOT-Analyse, insbesondere die festge-

stellten Schwächen, stellt die Grundlage für die Identifizierung städtebaulicher Missstände im Sinne des besonderen Städtebaurechts dar. Aber nicht jede in der SWOT-Analyse festgestellte Schwäche ist automatisch ein städtebaulicher Missstand im Sinne des besonderen Städtebaurechts, so dass insbesondere bei der Identifizierung von Funktionsschwächen eine genaue Prüfung erforderlich ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei vielen Kasernen- und Soldatenwohngebäuden flächendeckende Substanzmängel i. S. v. § 136 BauGB Abs. 2 Nr. 1 vorhanden sind; sie rechtfertigen in diesem Sinne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts.

Große Teile des gesamten Voruntersuchungsgebietes, sowohl im Bereich der Kasernen- und Soldatenwohnungen als auch im Bereich Hohenloh sind von flächendeckenden Leerständen betroffen. Insbesondere ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit stark eingeschränkt. Das Gebiet ist in der Erfüllung seiner, sich der aus seiner Lage und Funktion ergebenden, Aufgaben massiv eingeschränkt, so dass auch Funktionsmängel i. S. v. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzustellen sind.

Gemäß § 140 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden aus den Analysen zu städtebaulichen Missständen abgeleitet.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Basis der Entscheidung des Rates für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im „vollen“ Verfahren unter Anwendung der §§ 152-156a BauGB oder im „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der §§ 152-156a BauGB. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen muss nicht zwangsläufig die Festlegung eines Sanierungsgebietes sein. Auch andere Maßnahmen des BauGB können ausreichend sein, um die erkannten städtebaulichen Missstände zu beseitigen und so die Sanierungsziele zu erreichen. Das Geflecht von funktionalen und substanzbezogenen Missständen erfordert eine umfassende und einheitliche Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen, um einen weiteren Funktionsverlust und eine weitere Verschärfung der Problemlagen zu begegnen. Mit bloßen Einzelmaßnahmen kann die vielschichtige und problematische Ausgangssituation nicht verbessert werden; vielmehr ist ein koordiniertes und zügig umsetzbares Maßnahmenbündel erforderlich. Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme i. S. d. §§ 136 ff. BauGB ist eine hoheitliche Maßnahme, die auch Zwangsinstrumente beinhaltet.

## **9.0 Perspektivplan – Zieldefinition mit Bildung von Nutzungsklustern (modulares System)**

Alle Erkenntnisse aus den durch NRW.URBAN und der GEWOS durchgeführten Untersuchungen sowie die Ergebnisse des Expertenworkshops, des Bürgerforums und der Voruntersuchung - neben der verwaltungsinternen Grundlagenermittlung, Bestandserfassung und Analyse - mussten zunächst zusammengeführt werden.

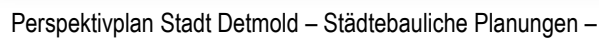
Mit diesem Wissensstand und unter Ableitung der Leitziele der Stadt Detmold:

- Nachhaltige und familienfreundliche Stadtentwicklung,
- Klimaschutz,
- sozialgerechte Bodennutzung,
- Erhalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Freiräumen

wurde ein neues Stadtentwicklungskonzept entwickelt.



Der Perspektivplan war das erste Planungsinstrument für die konkrete Zielfindung. Der darauf aufbauende Rahmenplanentwurf ist die planerische Umsetzung dieser neuen Stadtentwicklung.





Rahmenplanentwurf Stadt Detmold – Städtebauliche Planungen –

Im Folgenden werden die einzelnen Ziele des Rahmenplanentwurfs, die aus den Bausteinen des Perspektivplans entwickelt wurden, quartiersmäßig/nach Nutzungsclustern vorgestellt.

## Siedlung 1

Bereich der Doppel- und Einzelhäuser an Eckener-, Zeppelin- und Stresemannstraße



### Ziele:

- Erhalt der Doppelhäuser mit Anbaumöglichkeit (I-geschossig) im Gartenbereich,
- Erhalt und Ausbau der Grünstrukturen,
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Rückbau der Straßen (Verringerung der Breite, Abbinden der Zeppelin- und Stresemannstraße von der Siegfriedstraße),
- neue Verkehrsanbindung der Eckenerstraße durch Verlagerung der Straße nach Süden mit Anschluss über einen neuen Kreisverkehr an der Siegfriedstraße,
- verkehrliche Vernetzung der Eckenerstraße mit dem Michaelis-Jena-Weg für Fußgänger und Radfahrer.



Bereich Naafi und Familienzentrum einschl. der Reihenhausgruppen (östlich und westlich der Siegfriedstraße)



- Neuentwicklung eines Stadtteilzentrums durch Ansiedlung von Einrichtungen für soziale Zwecke, Dienstleistungen, Handel, Verwaltung, Wohnen, Kleingewerbe, Kita etc.,
- bauliche Ergänzung der Baulücke zwischen Immelmanstraße und Sylbeckestraße,
- neue Verkehrsanbindung der Eckenerstraße (Verlagerung der Straße nach Süden) an die Siegfriedstraße,
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Rückbau der Straßen (Verringerung der Breite),
- Rückbau der Wolfgang-Hirth-Straße,
- Verlängerung der Annastraße (Anschluss an die Sylbeckestraße),
- Schaffung von öffentlichen Grünbereichen,
- Erhalt des markanten Baumbestands.

## Siedlung 1

Bereich nördlich und südlich der Adenauerstraße bzw. Blüchnerstraße (Mehrfamilien- und Reihenhäuser)



### Ziele:

- Abbruch der vorhandenen Mehrfamilien- und Reihenhäuser,
- Entwicklung und Neubau einer „Klimaschutzsiedlung“,
- Schaffung von zusätzlicher öffentlicher Grünfläche für „Jung und Alt“,
- Anlage eines öffentlichen Kleinkinderspielfeldes,
- Erhalt des Baumbestands,
- Teilrückbau der Wolfgang-Hirth-Straße,
- verkehrliche Vernetzung mit Hohenloh.

## Siedlung 1

Bereich nördlich der Adenauerstraße (Reihenhausgruppen) im Bereich südlich des GPZ



### Ziele:

- Abbruch der vorhandenen Reihenhäuser und Entsiegelung der Flächen,
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhalt des Baumbestands,
- Vernetzung von Grünstrukturen sowie der Rad- und Fußwege mit benachbarten Gebieten.



## Siedlung 1

Bereich südlich der Adenauer- und Staufenbergstraße (Reihenhausgruppen)



### Ziele:

- Neubau von zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienwohnhäuser für besondere Wohnformen (südlich der Staufenbergstraße),
- Neubau von eingeschossigen, barrierefreien Ein-/Zweifamilienwohnhäusern (zwischen Adenauer- und Staufenbergstraße),
- Erhalt der Grünstrukturen und markanten Einzelbäume,
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen (Wohnumfeldverbesserung).

## Siedlung 1

Bereich nördlich und südlich der Niedersachsenstraße



### Ziele:

- Wohnprojekte für Singles, junge Paare und Familien, Studenten, Auszubildende in den vorhanden (eingeschossig erweiterungsfähigen) Reihenhäusern,
- Erhalt der Grünstrukturen und markanten Einzelbäume.

## Öffentliche Grünanlagen nördlich, westlich und südlich der Solarsiedlung (Hohenloh)



### Ziele:

- Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiraumflächen und Erhalt des markanten Baumbestandes.



## Siedlung 2 und 3 (Immelmannstraße)



### Ziele:

- Erhalt der städtebaulichen Qualität der beiden Siedlungen (Gestaltungssatzung vom 26.06.2015; Rechtskraft am 11.07.2015),
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Rückbau der Straßen (Verringerung der Breite),
- Regelungen des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken,
- Neuordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes,
- Erhalt der Grünstrukturen und des markanten Baumbestands.

### 10.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) orientiert sich am Bestand und soll sich zukünftig je nach Baugebietstypik  $GRZ \leq 0,2 - 0,4$ ,  $GFZ \leq 0,4 - 0,6$  betragen.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand (zweigeschossig) und soll in Teilbereichen auf eine Eingeschossigkeit (barrierefrei) reduziert werden.

## 11 Verkehrliche Erschließung

Die Netzstruktur basiert weitestgehend auf dem Bestand. Ebenso ist die flächendeckende Regelung „Tempo 30 Gebiet“ beizubehalten. Punktuell und in expliziten Streckenabschnitten werden Straßenquerschnitte entsprechend den geplanten örtlichen Rahmenbedingungen im Sinne von

mehr Wohnumfeldqualität reduziert. Eine erweiternde Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten erfolgt durch neue Geh-/Radwegverbindungen.

Die Adenauerstraße bildet die Haupteerschließungsachse und kann perspektivisch unter Einbeziehung eines angrenzenden Bebauungsplanes als Verbindungsstraße zwischen Siegfriedstraße und Richthofenstraße genutzt werden.



Verkehrskonzept Stadt Detmold – Städtebauliche Planungen –

### 11.1 Individualverkehr

Die Siegfriedstraße als Hauptverkehrsstraße bildet die äußere Erschließung und somit direkte Anbindung an die B239. Die Adenauerstraße ist im Separationsprinzip auszubilden und nimmt die Funktion der Haupteerschließung ein. Die Erschließungsstraßen und Wohnwege im Gebiet werden den örtlichen Gegebenheiten entsprechend im Sinne einer Wohnumfeldqualität weitestgehend als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

### 11.2 Ruhender Verkehr

Parken findet im Sinne der Erschließung weitestgehend auf den Privatgrundstücken statt. Bis auf wenige Ausnahmen (Wohnstraßen mit  $b = 4,50 \text{ m}$ ) ist das Parken am Straßenrand möglich. Sammelparkanlagen sind nur punktuell in Abhängigkeit von der Randnutzung vorgesehen.

### **11.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV ausreichend erschlossen. Die Notwendigkeit einer Taktverdichtung oder Liniennetzergänzung ist in Abhängigkeit der späteren Entwicklung zu prüfen, erfordert jedoch sodann im Wesentlichen eine Durchgängigkeit zwischen Siegfriedstraße und Richtofenstraße.

### **11.4 Rad- und Fußverkehr**

Im Binnenverkehr sind Rad- und Fußgängerverkehre über die Straßenquerschnitte und die Regelung „Tempo 30 Zone“ bereits heute abgesichert. Eine Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten ist planerisch in ausreichendem Maß berücksichtigt.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser**

Die bestehenden Siedlungen sind bereits an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund des Alters der Schmutz- und Regenwasserkanäle (ca. 50 Jahre) ist (bis auf wenigen Ausnahmen) davon auszugehen, dass diese, je nach baulichem Zustand, saniert werden müssen.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser kann über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

### **12.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel soll zukünftig im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Festsetzung bzw. durch die Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser erreicht werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

### **12.3 Elektrizitäts- und Gas- / Fernwärmeversorgung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen. In den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bereits Gasleitungen und Stromkabel, über die die vorhandenen Wohnhäuser versorgt werden. Eine Erweiterung des Netzes ist, wenn punktuell erforderlich, möglich.

Das Fernwärmenetz befindet sich im Bereich der südlichen Siegfriedstraße und verläuft im Bereich der Adenauer-/Wolfgang-Hirth-Straße. Eine Erweiterung des Netzes erscheint möglich.

### **12.4 Abfallbeseitigung**

Das vorhandene verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung sowohl bereits heute als auch zukünftig problemlos anzufahren.



## **13 Immissionsschutz**

Die von der geplanten Nutzung (voraussichtlich WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Sowohl auf die geplanten als auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach ersten Ermittlungen Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr auf der Siegfriedstraße und B 239 und zum anderen durch das benachbarte Industriegebiet und dem Sportplatz ausgelöst. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird diese Problematik erörtert und gelöst.

## **14 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **14.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. Im Gebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.

### **14.5 Kampfmittelbelastungen**

Im Rahmen der Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren wurde 2014 frühzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst WL zur technischen Unterstützung der örtlichen Ordnungsbehörde beteiligt. Nach entsprechender Luftbildauswertung wurden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes des B-Plan 01-83 „Adenauerstraße“ empfohlen: Sondieren der Schützenlöcher und Laufgräben (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Im Bereich des B-Plangebietes 01-82 „Immelmannstraße“ liegt keine Kampfmittlegefährdung vor. Daher sind hier keine einzuleitenden Maßnahmen notwendig.

In 2015 hat ein Ortstermin mit dem Kampfmittelräumdienst stattgefunden, in dem vom Kampfmittelräumdienst alle mutmaßlichen Kampfmittelverdachtspunkte nach Luftbildauswertungen in der Siedlung abgegangen wurden. Die tatsächlich noch sinnvoll zu untersuchenden Punkte wurden auf Vier reduziert (vor „Zeppelinstraße 6a“, hinter „Zeppelinstraße 5b“, hinter „Siegfriedstraße 81c“ und hinter „Siegfriedstraße 81d“). Diese wurden mit einem magnetischen Detektionsverfahren (Oberflächendetektion) auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Bombenblindgänger vom Kampfmittelräumdienst überprüft. Im Rahmen der Datenauswertung und Aufgrabung konnten keine Objekte mit signifikanten magnetischen Momenten, die Rückschlüsse auf mögliche Bombenblindgänger/Kampfmittel zulassen, festgestellt werden. Alle anderen Schützenlöcher sind überbaut oder dort fanden bereits umfangreiche Erdarbeiten statt. Hier war eine ergebnisorientierte Messwertaufnahme nicht möglich.

Für alle Plangebietsflächen wird daher in den folgenden B-Planentwürfen ergänzend folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen“.

## **15 Freiraumflächen/Grünstrukturen**

### **15.1 Situationsbeschreibung Grünflächen**

#### Siedlung 1

Die Siedlung 1 ist geprägt durch Mehr- und Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser. Die Häuser sind umgeben von Ziergartenflächen, die hauptsächlich aus Rasenflächen mit vereinzelt Grünstrukturen bestehen. Durch die lineare Anordnung der Gebäude, bilden die Gär-

ten häufig durchgängige Grünstrukturen, z. T. unterbrochen durch Maschendrahtzäunen und Hecken.

Auffällig sind die Vorgartenbereiche einiger Straßenzüge, die durch ihre Durchgängigkeit von Quartier prägendem Charakter sind.

Weitere prägende Grünelemente bilden der Baumbestand und die Heckenstrukturen. Bei den Bäumen handelt es sich um großgewachsene heimische Laubbäume, mit einer zurzeit guten Vitalität. Sie sind im gesamten Bereich der Siedlung 1 vorzufinden. Durch ihre z. T. exponierten Standorte sind sie Ortsbild prägend. Heckenstrukturen, hauptsächlich bestehend aus heimischen Gehölzen, sind vor allem im südlichen Teil der Siedlung 1 vorhanden. Sie gliedern Straßenzüge und grenzen private Gartenflächen von öffentlichen Bereichen ab. Auch sie sind, vor allem im Straßenbereich, Ortsbild prägend.

#### Siedlung 2 einschließlich der westlich angrenzenden Siedlung

Die Siedlungen sind geprägt durch Wohnbebauung bestehend aus Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die Grünstrukturen zeigen ein ähnliches Bild wie in Siedlung 1. Die Häuser sind umgeben von Ziergärten, die vor allem im hinteren Bereich mit z. T. markanten Laubbäumen bestanden sind. Ein weiterer markanter Baumbestand befindet sich punktuell an der Immelmanstraße.

Neben dem Ortsbild prägenden Laub- und Nadelbaumbestand, sind hier die Vorgärten zu nennen. Sie bestehen überwiegend aus Rasenflächen, die sich ohne nennenswerte Unterbrechungen entlang der Straßen befinden. Dadurch entsteht ein einheitliches Straßenbild, das sich durch das ganze Quartier zieht.

## **15.2 Handlungsempfehlung Grünflächen**

In der Rahmenplanung wurden wiederum Bausteine entwickelt werden, die verschiedene Ziele verfolgen. Hierbei wurden die Grünstrukturen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung berücksichtigt.

Folgende Bereiche sind geplant:

#### Gemeinbedarf

- Erhalt des markanten Baumbestandes,
- Schaffung öffentlicher Grünflächen.

#### Leben im Grünen

- Erhalt der Grünstrukturen in den Gärten,
- Erhalt des Baumbestandes,
- Ergänzung des Baumbestandes im Bereich der Straßen.

#### Grün- und Freiflächenstrukturen

- vorhandene Grünstrukturen nutzen und unter Integration attraktiver Spielplätze weiterentwickeln,
- Vernetzung von Grünstrukturen sowie der Rad- und Fußwege mit benachbarten Gebieten,
- Entwicklung interner Wegeverbindungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen,
- Erhalt des markanten Baumbestands.

#### Klimaschutzsiedlung

- Erhalt des Baumbestandes,
- Schaffung öffentlicher Grünflächen.

#### Neuzeitliches Wohnen / Häuser für Einsteiger

- Erhalt der Grünstrukturen und markanten Einzelbäume,
- Erhalt der Heckenstrukturen im Bereich der Straßen und Gärten,
- Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiraumflächen und Erhalt des markanten Baumbestandes.

#### Wohnen im Bestand (Siedlung 2 einschließlich der westlich angrenzenden Siedlung)

- Entwicklung und Erhaltung prägender Freiraumflächen inkl. Vorgärten,
- Erhalt des Baumbestandes,

### **15.3 Situationsbeschreibung Spielplätze**

In den Siedlungen sind folgende fünf Spiel- und Bolzplätze vorhanden:

|            |                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Siedlung 1 | Spielplatz Zeppelinstraße (Größe 234 m <sup>2</sup> )                 |
|            | Spielplatz Eckenerstraße (Größe 564 m <sup>2</sup> )                  |
|            | Spielplatz Adenauerstraße (Größe 295m <sup>2</sup> )                  |
|            | Spiel- und Bolzplatz Stauffenbergstraße (Größe 1.623 m <sup>2</sup> ) |
| Siedlung 2 | Spiel- und Bolzplatz Christaweg (Größe 845 m <sup>2</sup> )           |

Die vorhandenen Spielplätze decken die gesamte Britensiedlung ab. Bei den Kindern bis zu 12 Jahren besteht sogar ein Überangebot. Dies gilt allerdings nicht für den Spiel- und Bolzplatz am ehemaligen Christaweg in der Siedlung 2.

Der Zustand der Plätze wird zurzeit als gut bis befriedigend eingestuft. Die meisten Spielgeräte wurden im Jahr 2003 hergestellt. Die Sicherheitsbereiche unter den Spielgeräten bestehen durchgehend aus Kunststoffbelägen, die weitestgehend in einem guten Zustand sind. Bis auf den Spielplatz an der Zeppelinstraße, sind alle Plätze von z. T. markanten Laubbäumen umstanden.

### **15.4 Handlungsempfehlung Spielplätze**

Im Rahmen der Neu- und Umgestaltung der Siedlungsbereiche ist es notwendig die Anzahl und die Standorte der vorhandenen Spiel- und Bolzplätze zu verändern. Hierbei wird angestrebt, die Spiel- und Mehrgenerationenflächen in ein Grünflächen- sowie Fuß- und Radwegesystem einzubeziehen.

### **15.4 Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Artenschutzprüfung für die Avifauna und die Fledermäuse in den Siedlungsbereichen vorliegt. Diese kann im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

### **15.5 Klimaschutz**

Bei der weiteren Ausgestaltung und Entwicklung des Gebietes sind vorbeugende Maßnahmen zum Klimaschutz in allen Handlungsfeldern ebenso zu berücksichtigen wie auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Die Einhaltung der geltenden Gesetze und Richtlinien von EU, Bund und Land zum Thema Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ist durch geeignete Maßnahmen im Gebiet sicherzustellen.

## **16 Erschließungskosten**

Die folgenden Erschließungskosten (Stand 2015) basieren auf Schätzungen und haben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit und Vollständigkeit. Aufgrund noch vieler Unwägbarkeiten im Revitalisierungsprozess der Konversionsflächen (u. a. laufendes Gerichtsverfahren in Bezug auf den



Bestandschutz, letztendlicher Grundstückspreis, Baupreisindexsteigerungen um ca. 1%/Jahr usw.) können diese erst später im weiteren Verfahren und mit Fortgang der Verhandlungen zwischen der Stadt Detmold und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) konkretisiert werden. Grundlage werden hierfür die noch nicht öffentlich vorliegenden Beratungsergebnisse des zuständigen Haupt- und Finanzausschusses sein.

|                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Straßenbaukosten in der Britensiedlung:                      | ~ 3.500.000 € |
| Schmutz- u. Regenwasserkanalsanierung in der Britensiedlung: | ~ 850.000 €   |
| Anpassung Verkehrserschließung innerhalb Britensiedlung      | ~ 50.000 €    |
| Anpassung Verkehrserschließung außerhalb Britensiedlung      | ~ 360.000 €   |

Für die Kosten der öffentlichen Grünflächen innerhalb und außerhalb der Britensiedlung können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine belastbaren Kosten ohne Kenntnis einer vorherigen genauen Definition der Grünflächenqualitäten genannt werden.

## **17 Flächenbilanz**

Siehe Anlage „Bilanzierung Rahmenplan“

## **18 Bodenordnung**

Die für die öffentlichen Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits heute größtenteils in städtischem Eigentum. Alle weiteren erforderlichen Erschließungsflächen befinden sich zz. überwiegend in öffentlicher Hand (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) bzw. zu kleinen Teilen in Privateigentum.

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen.

Stadt Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
- Städtebauliche Planungen -  
Detmold, 23.05.2017

## **19 Anlage Bilanzierung Rahmenplan**