

**Erläuterungsbericht
zum
Rahmenplanentwurf
„Ehemalige Britensiedlungen“**

1	Räumlicher Bereich des Rahmenplanentwurfs	4
1.1	Erfordernis der Änderung der Plangebietsgrenzen des Rahmenplanentwurfs durch Fortschreibungen	4
2	Verfahren	5
2.1	Entwurfsfortschreibungen der Rahmenplanung	5
2.1.1	Entwurfsfortschreibung aus Bürgerdialog	5
2.1.2	Entwurfsfortschreibung aus Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	5
2.1.3	Entwurfsfortschreibung aus Regionale 2022 – KreativQuartier	5
3	Raumordnung und Landesplanung	6
4	Flächennutzungsplan	6
5	Anlass und Ziele der Rahmenplanung	6
5.1	Wesentliche Zielsetzungen sind	7
6	Situationsbeschreibung	7
6.1	Siedlung 1 (Adenauerstraße)	8
6.2	Siedlung 2 (Immelmannstraße)	9
6.3	Siedlung 3 (Holländische Siedlung)	10
6.4	Denkmalschutz	11
6.5	Leitungstrassen	11
6.6	Demografischer Wandel	11
7	Planungsprozess	11
7.1	Änderungen des Rahmenplanentwurfes aus/nach der Bürgerbeteiligung	13
7.2	Weitere Fortschreibungen des Rahmenplanentwurfes	13
7.3	Wesentliche Ergebnisse der Untersuchungen / Beteiligungsprozesse	15
8.0	Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes	16
9.0	Perspektivplan – Zieldefinition mit Bildung von Nutzungsclustern (modulares System)	18
10	Rahmenplanentwurf	20
10.1	Maß der baulichen Nutzung	28
11	Verkehrliche Erschließung	28
11.1	Individualverkehr	29
11.2	Ruhender Verkehr	30
11.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	30
11.4	Rad- und Fußverkehr	30
11.5	Mobilität	30
12	Ver- und Entsorgung	30

12.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	30
12.2	Niederschlagswasserentsorgung	30
12.3	Elektrizitäts- und Gas- / Fernwärmeversorgung	31
12.4	Abfallbeseitigung	31
13	Immissionsschutz	31
14	Altablagerungen und Bodenschutz	31
14.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	31
14.5	Kampfmittelbelastungen	31
15	Freiraumflächen/Grünstrukturen	32
15.1	Situationsbeschreibung Grünflächen	32
15.2	Handlungsempfehlung Grünflächen	32
15.3	Situationsbeschreibung Spielplätze	33
15.4	Handlungsempfehlung Spielplätze	33
15.4	Artenschutz	33
15.5	Klimaschutz	33
16	Erschließungskosten	34
17	Bodenordnung	34

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: Überarbeitung nach frühzeitiger Beteiligung mit Bürgerinformationsveranstaltung
Januar 2019

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.

1.1 Erfordernis der Änderung der Plangebietsgrenzen des Rahmenplanentwurfs durch Fortschreibungen

Die städtebauliche Entwicklung der Konversionsflächen in Detmold Nord soll nach Beschlusslage der Stadt Detmold eventuell mit dem Verfahrens- und Finanzierungsinstrument des förmlichen Sanierungsrechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) betrieben werden. Zur Vorbereitung hat der Rat der Stadt Detmold am 03.07.2014 einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gefasst. Um das Verfahren rechtssicher und zeitnah zum Abschluss zu bringen, war es auch erforderlich, die Gebietsgrenzen des geplanten Sanierungsgebietes und der Rahmenplanung aufeinander abzustimmen. Daher wurde die Plangebietsgrenze des Rahmenplanentwurfes u. a. deckungsgleich mit dem geplanten Sanierungsgebiet geändert. Die Rahmenplanung enthält nunmehr nur noch Flächen, die im Eigentum des Bundes, des Kreises Lippe und der Stadt Detmold stehen. Die privaten Grundstücksflächen zwischen den Britensiedlungen „Immelmannstraße“ und „Adenauerstraße“ wurden aufgrund der Bestandserhaltung der Verkehrswegeführung und ohne den Nachweis eines vorliegenden städtebaulichen Missstands herausgenommen. Es sind dort keine Veränderungen mehr geplant. Die Grünflächen im Nordosten entlang des Sportplatzes mit der Waldfläche wurden mit dem Ziel einer verbesserten Erschließung als Freizeitflächen in die Gebietskulisse einbezogen. Die östlich der Häuser Lilienthal-

straße 17 - 20 gelegene Grünfläche wurde herausgenommen. Diese wird bereits von den Anliegern genutzt und soll an die Anlieger direkt von der BlmA veräußert werden.

2 Verfahren

Der erste Rahmenplanentwurf „Ehemalige Britensiedlungen“ diente als Diskussionsgrundlage für die erste Information über die neuen Stadtentwicklungsziele für die Bürger und Politik. Die Beteiligung der Öffentlichkeit lehnte sich an die Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 u. 4 BauGB an. Für eine Unterrichtung und Erörterung der neuen Entwicklungsziele auf den Konversionsflächen wurde gleichermaßen eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Im Beteiligungszeitraum vom 28.08.2017 bis 06.10.2017 wurde des Weiteren eine Bürgerinformationsveranstaltung am 05.09.2017 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 der Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets identisch.

2.1 Entwurfsfortschreibungen der Rahmenplanung

2.1.1 Entwurfsfortschreibung aus Bürgerdialog

In dem o. g. Beteiligungszeitraum führte die Verwaltung einen Bürgerdialog in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 05.09.2017 im Hangar 21 durch. Der Programmablauf der extern moderierten und umfassend vorbereiteten Veranstaltung enthielt für die Besucher eine Workshop-Phase mittels eines Wandelganges zwischen vier zentralen Thementischen der Rahmenplanung: Verkehr, Freiflächen, Städtebau und Soziales. Hier konnten die zentralen Inhalte mit den Bürgern diskutiert und Anregungen gesammelt werden. Die Ergebnisse wurden durch ein Protokoll dokumentiert.

Die Rahmenplanung wurde mit Interesse und positiv von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen. Die Auswertung der zusammen mit der Auslegung gesammelten, zahlreichen Bürgervorträge führte zu einer Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes. Es folgten weitere Entwurfsfortschreibungen. An dieser Stelle wird auf Punkt 7.1 verwiesen.

2.1.2 Entwurfsfortschreibung aus Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Parallel liefen und laufen nach wie vor noch die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) für den Ankauf einzelner Teilflächen von der Stadt Detmold im RP-Plangebiet. Infolgedessen wurden in der Zwischenzeit auf der Grundlage des überarbeiteten Planungskonzepts aus der Bürgerbeteiligung neue Entwicklungskonzepte für einzelne Teilbereiche (Bausteine) verwaltungsintern untersucht und mit der BlmA erörtert. Die Konkretisierung der Bedarfe machte eine weitere Fortschreibung - über die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung hinaus - erforderlich. An dieser Stelle wird auf Punkt 7.2 verwiesen.

2.1.3 Entwurfsfortschreibung aus Regionale 2022 – KreativQuartier

OstWestfalenLippe richtet die REGIONALE 2022 des Landes Nordrhein-Westfalen aus. „Wir gestalten das neue Urbanland“ ist das Motto des Regionalentwicklungsprogramms, das in den nächsten Jahren in OWL umgesetzt wird. In Detmold läuft demgemäß im Rahmen der Regionale 2022 gleichzeitig der Prozess zur Qualifizierung eines Kreativquartiers. Es ist geplant, einen städtebaulichen Baustein des dort angemeldeten Projektes „Kreativ Quartier Detmold“ für einzelne Teilflächen im Konversionsgelände zu etablieren. Die Idee „Urbanes KreativQuartier“ wurde darum als weiteres Leitbild für die Entwicklung der Britensiedlung „Adenauerstraße“ aufgenommen. Hieraus resultierten weitere planerische Fortschreibungen des Rahmenplanentwurfes. Die Projektanmeldung war mit der Aufnahme in die erste Stufe des Beratungs- und Qualifizierungsprozesses der Regionale 2022 erfolgreich. An dieser Stelle wird auf Punkt 7.2 verwiesen.

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 Bauflächen,
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.

5.1 Wesentliche Zielsetzungen sind

- 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),
- die Schaffung eines Mobilitätspunktes,
- die Entwicklung eines „Urbanen KreativQuartiers“ als Leitbild für den Bereich der Britensiedlung „Adenauerstraße“,
- die Ansiedelung eines Nachversorgers für Einzelhandel.

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:

- Siedlung 1 (Adenauerstraße)
- Siedlung 2 (Immelmannstraße)
- Siedlung 3 (Holländische Siedlung).

6.1 Siedlung 1 (Adenauerstraße)

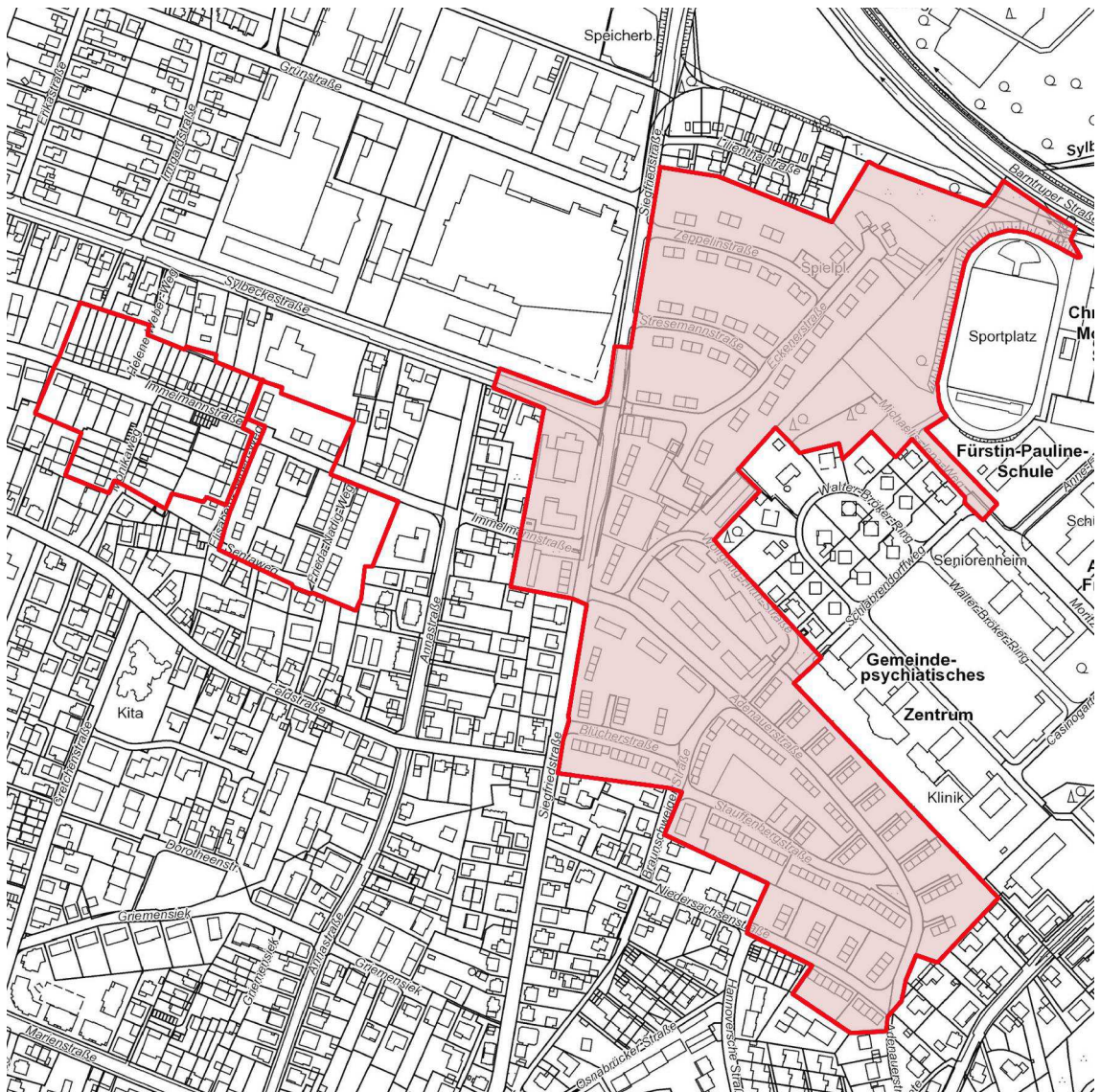


Bild: NRW.Urban, Analyse der britischen Wohnungsbestände vom 31.03.2014

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. Derzeit wird nur das ehemalige Naafgebäude als Möbellager zwischengenutzt. Das Medizinische Zentrum westlich der Siegfriedstraße steht leer.

Die Reihenhäuser entlang der Niedersachsenstraße (Häuser für Einsteiger) wurden mittlerweile von der Stadt Detmold erworben. Von diesen insgesamt 23 Wohneinheiten sollen vier Einheiten für die Unterbringung von Flüchtlingen zukünftig genutzt werden, sechs Einheiten wieder auf dem freien Markt weiterverkauft und die restlichen dreizehn Einheiten als Mietobjekte dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.

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 (Immelmannstraße)

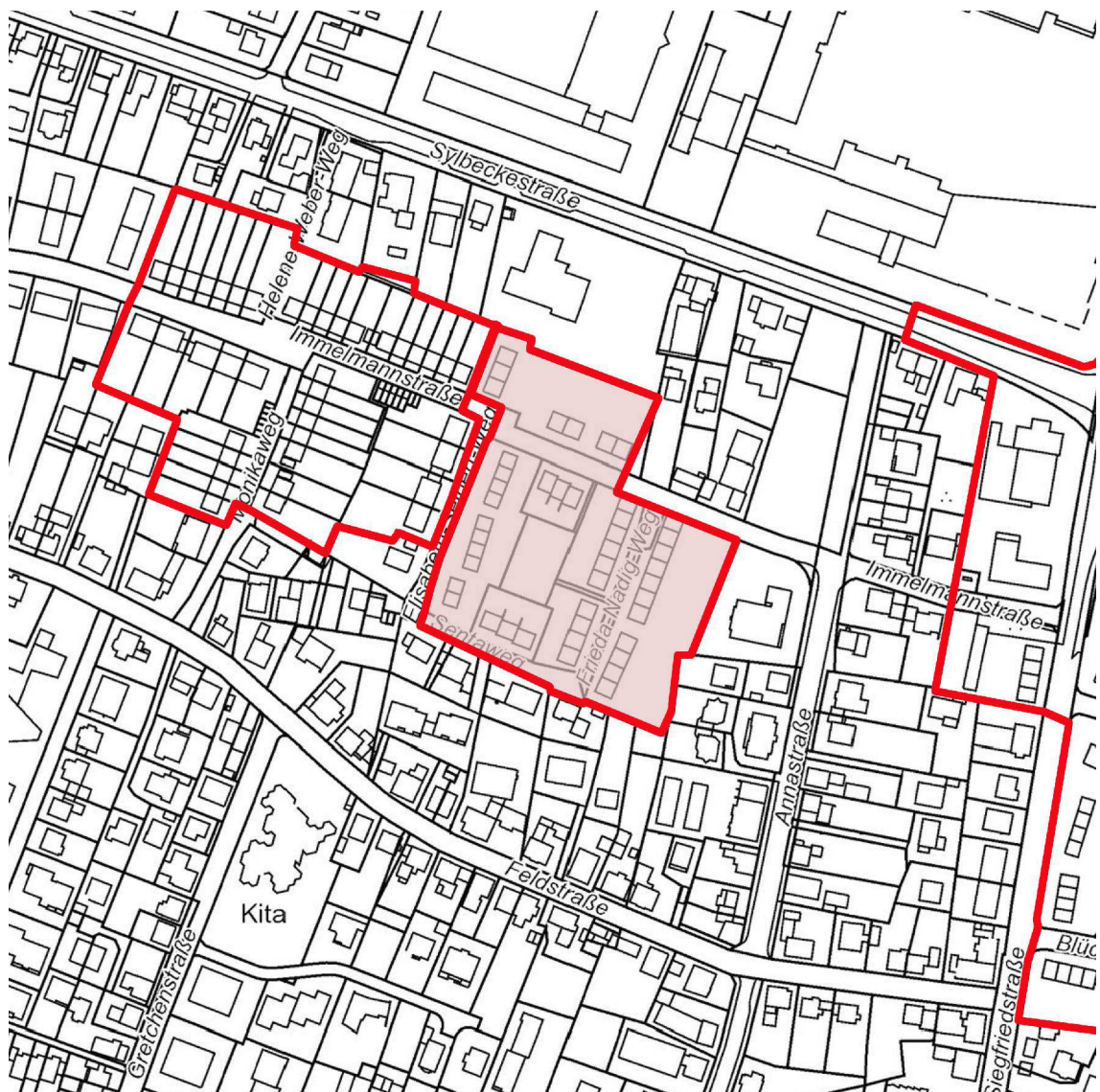


Bild: NRW.Urban, Analyse der britischen Wohnungsbestände vom 31.03.2014

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 sind von der Stadt Detmold für die Unterbringung von Flüchtlingen angemietet worden, 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)

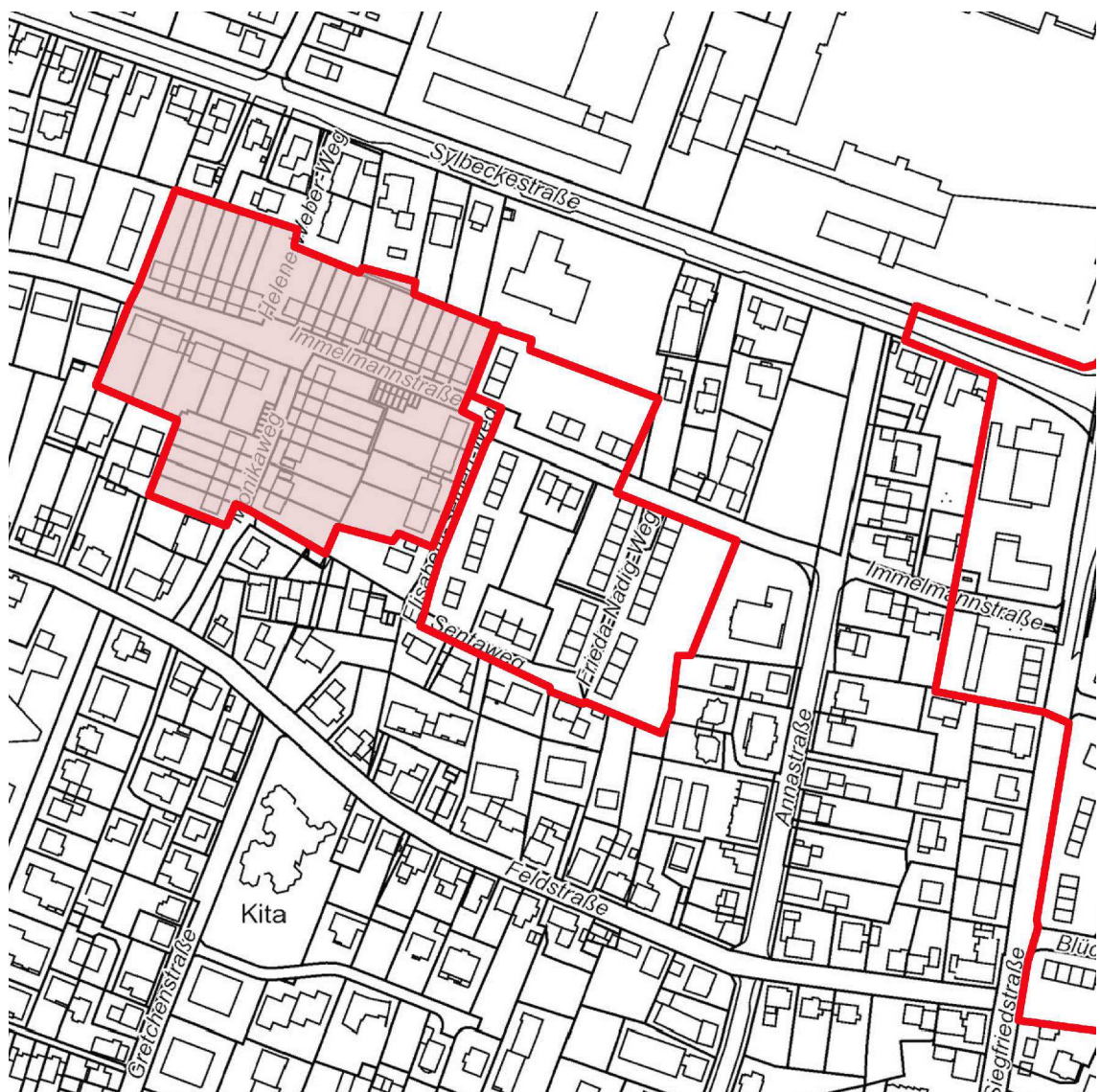


Bild: NRW.Urban, Analyse der britischen Wohnungsbestände vom 31.03.2014

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 größtenteils der Gebäudebestand, nach Verkauf an einzelne Privateigentümer 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, Materialwahl, 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, Immelmannstraße (ehem. Gerdaweg/ Christaweg), Immelmannstraße (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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der auf der Basis der Beteiligungsprozesse erstellte Rahmenplan diente als Diskussionsgrundlage für die Information der Bürger und Politik. Im Zeitraum vom 28.08.2017 bis 06.10.2017 wurde der Rahmenplan öffentlich ausgelegt. Die Auswertung der Beteiligung führte zu folgenden Ergebnissen:

7.1 Änderungen des Rahmenplanentwurfes aus/nach der Bürgerbeteiligung

- **Keine Verlängerung der Annastraße und keine Öffnung der Immelmannstraße für den KFZ-Verkehr**

Zahlreiche Bürger haben sich entschieden gegen die Verlängerung der Annastraße und gegen die Öffnung der Immelmannstraße ausgesprochen. Den Eingaben gegen die Öffnung der Annastraße und Immelmannstraße wurde entsprochen. Dem Bürgerwillen soll für die Erhaltung des vorhandenen Wohnumfeldes nachgekommen werden. Deshalb wird weiterhin auf eine verkehrliche Anbindung der Annastraße an die Sylbeckerstraße verzichtet. Ebenfalls wird der Bestand der Nichtdurchgängigkeit der Immelmannstraße für KFZ-Verkehr zukünftig berücksichtigt.

- **Erhalt eines Garagenhofes (10 GA/10 St.) an der Immelmannstraße mit Verzicht auf eine neue Baufläche und neuer öffentlicher Parkraum im Bereich des geplanten Kreisels**

Im Bereich der Immelmannstraße wurden der nicht ausreichende Parkraum und der oftmals zugedachte Straßenraum thematisiert. Die Grundstücksflächen sind hier zu klein geschnitten, um mehr als den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis (1 ST/WE) auf diesen unterzubringen. Im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes soll den Belangen Vermeidung von Verkehr sowie der Lösung von Parkraumkonflikten (ruhender Verkehr) mit einem neuen städtischen Mobilitätskonzept zukunftsweisender mehr Rechnung getragen werden. Zur Lösung der angesprochenen Parkplatzproblematik im Quartier Immelmannstraße wird auf die Neuausweisung einer Baufläche zugunsten des Erhalts einer Stellplatzanlage (östlich Haus Nr. 41) als (privaten) Mobilitätspunkt verzichtet.

Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten werden in der Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes im Bereich der Anbindung der Eckenerstraße an den Kiesel vorgesehen. Durch die Verlagerung der Straßeneinmündung nach Süden besteht die Möglichkeit, die alte Straßenfläche zukünftig als Parkraum für die Öffentlichkeit zu nutzen. Eine Privatisierung dieser Fläche ist nicht sinnvoll, weil sich unter der Straßenfläche verschiedene Leitungen befinden.

- **Erhalt von weiteren 33 Reihenhäusern nördlich der Adenauerstraße**

Der Vorschlag die geplanten Grünflächen zu reduzieren und mehr Bestandsgebäude zu erhalten, wurde aufgenommen. Zukünftig werden die 33 Wohneinheiten der Reihenhäuser nördlich der Adenauerstraße mit dem Oberziel „Wohnen im Bestand“ erhalten. Hiermit soll das Wohnraumangebot in Detmold (Wohnung mit Garten) durch die zivile Nachnutzung von Bestandsgebäuden ehemaliger britischer Streitkräfte für preiswerten Wohnraum erweitert werden.

- **Spielplatz**

Das Konzept für den Spielplatz wurde überwiegend gelobt. Jedoch gab es auch Kritik an der Lage im Quartier mit zu erwartenden Beeinträchtigungen. Es wird an der Spielplatzfläche festgehalten. Jedoch soll zwischen den Spielflächen und den umgebenen Gärten eine begrünte Pufferzone geschaffen werden.

7.2 Weitere Fortschreibungen des Rahmenplanentwurfes

- **Mobilitätspunkt auf dem Grundstück des NAAFI – Shops**

Im Rahmen eines gesamtstädtischen Konzeptes sollen zukünftig Mobilitätspunkte im Stadtgebiet entwickelt werden. Im Plangebiet werden mit der Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes erstmalig Angebote für Mobilitätspunkte geschaffen.

Der Standort des ehemaligen NAAFI-Shops wird als ein größerer Mobilitätspunkt entwickelt. Es sind Parkplätze, hiervon ein Teil für Carsharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und eine Fahrradabstellanlage vorgesehen. Die Besonderheit der Planung hier ist die Bushaltestation, die durch die Einbahnstraßenverkehrsführung von der Sylbeckerstraße in Richtung Siegfriedstraße mit dem Ausbau des Kreisels gleichzeitig von drei Bussen, die dann in alle Fahrtrichtungen weiterfahren können, angefahren werden kann.

Für die Anbindung des geplanten KreativQuartiers soll hier ein weiterer Haltepunkt des CampusExpress eingerichtet werden. Diese seit Mitte 2017 neu eingerichtete Schnellbuslinie ergänzt

stündlich die Buslinie 790 zwischen Detmold und Lemgo. Sie ist ein ÖPNV-Angebot der direkten Verbindung der beiden Hochschulstandorte Detmold und Lemgo für Studierende, Schüler und Schülerinnen und alle Beschäftigten.

Warum ein Mobilitätspunkt? Grundsätzlich tragen weniger fahrende und die Wohnstraßen zuparkende Autos zur Erhöhung der Lebens-/Aufenthaltsqualität in den Stadtquartieren bei. Eine klima-, umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätsinfrastruktur kommt nicht nur dem Wohle der Allgemeinheit zu gute. Sie sichert auch eine besser Aufenthaltsqualität und Stadtgestaltung für die Bewohner eines Quartiers. Mit der Nutzung neuer innovativer Mobilitätsangebote werden zudem nicht mehr so viele Flächen zum Parken benötigt und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert sich. In Zukunft wird der Besitz eines PKWs in Ballungsräumen aber auch in Mittelstädten wie Detmold - zunächst für den Zweitwagen - an Bedeutung verlieren, wenn unterschiedliche Mobilitätsangebote als eine Alternative zur Verfügung gestellt werden.

- **KreativQuartier mit Urbanen Quartier Kultur- und Kreativwirtschaft:**

Paderborn und Detmold wollen auf Konversionsflächen urbane Kreativquartiere etablieren, die die Entwicklung der Kreativwirtschaft als strategischer Faktor einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördern. In diesen Gebieten kann durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a Baunutzungsverordnung das flexible Nebeneinander von Wohnen, Bildung und Arbeiten ermöglicht werden. Innerhalb der urbanen Kreativquartiere sollen in bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden Wohnungen, Gästewohnungen, Büros, Ateliers, Werkstätten, Seminarräume, Coworkingspaces und Treffpunkte zum Austausch der Kreativen untereinander und mit der übrigen Bevölkerung geschaffen werden. Die Quartiere sollen eine leistungsfähige digitale Infrastruktur und innovative Mobilitätspunkte erhalten. Wichtiges Ziel ist die digitale und persönliche Vernetzung der Akteure und Quartiere untereinander. Das Kreativquartier innerhalb der Britensiedlung könnte auch mit Hilfe einer Genossenschaft entwickelt werden.

- **Kreativ-/Nachbarschaftszentrum im ehemaligen Medicalcenter**

Das Gebäude des ehemaligen Medicalcenter soll erhalten bleiben. Es eignet sich für ein Kreativ-/Nachbarschaftszentrum als eine soziokulturelle Einrichtung. Das konkrete Raumprogramm des Gebäudes soll gemeinsam mit den Bewohnern des Quartiers und den zukünftigen Nutzungsinteressenten gefunden werden. Hier könnten Räumlichkeiten z. B. für ein Nachbarschaftscafé, für das Quartiersmanagement, für Vereine, für die Kulturschaffenden, für die Betreuung von Flüchtlingen usw. eingerichtet werden.

- **Gästehaus für Kreative**

Die Reihenhäuser Siegfriedstraße 84 a/b/c/d sollen für die Einrichtung eines Gästehauses für Kreative von der Stadt Detmold erworben werden. Nach einer Sanierung sollen sie vorrangig der Unterbringung von Künstlern zur Verfügung stehen, die vorübergehend in Detmold tätig sind - mit inhaltlichen Bezug zum Kreativ-/Nachbarschaftszentrum.

- **Wohnen und Arbeiten für Kreative im ehemaligen Lehrerinnenheim**

Das ehemalige Lehrerinnenheim (Braunschweiger Straße 25a und 25b) soll erhalten bleiben und zukünftig dem „Wohnen und Arbeiten für Kreative“ dienen.

- **Soziales Wohnen**

Gemäß Handlungskonzept Wohnen besteht in Detmold ein Überhang an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Bei einem Erhalt der nicht mehr zeitgemäßen Geschosswohnungen wird sich die Leerstandssituation im Geschosswohnungsbau weiter verschärfen. Beim Erwerb durch „opportunistische Bestandshalter“ besteht die Gefahr des Mietdumpings und der sozialen Segregation. Aus diesem Grund strebt die Stadt Detmold mit der Rahmenplanung den Erwerb und Abbruch der Mehrfamilienhäuser an.

Da durch das Auslaufen der Mietpreisbindung in der Zukunft der Bestand an Sozialwohnungen in Detmold gemäß Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK von 2.400 WE (2015) auf 1.800 WE (2025) zurückgehen wird, ist die Errichtung von qualitativ guten, geförderten Wohnungen zu tragbaren Mieten eine sinnvolle Alternative für Teilflächen der Britensiedlung.

Diese Variante hätte außerdem den Vorteil, dass der Erwerb der Mehrfamilienhäuser bei deren Ersatz durch Sozialwohnungen mit 25.000,- € je neu geschaffener Wohneinheit wesentlich verbilligt würde. Voraussetzung dafür ist, dass Gebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise bei denen die Wohnungen durch ein durchgängiges, für sich abgeschlossenes gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind, errichtet werden. Die Kaufpreisabschläge betragen maximal 100% der für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Liegenschaftsanteile.

- **Nahversorgung für Lebensmitteleinzelhandel**

Das sich zurzeit in Fortschreibung befindliche Zentrenkonzept („Teilfortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel“) der Stadt Detmold weist für das Quartier Detmold Nord noch ein Potential zur Errichtung eines Nahversorgers aus. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel wird in diesem Bereich die Schließung einer Versorgungslücke empfohlen (GMA, Stand Oktober 2018). Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung wäre hier grundsätzlich wünschenswert. Aufgrund des neuen Planungserfordernisses wurde diese Standortempfehlung als ein weiteres Ziel für die Quartiersentwicklung zeitnah in die Rahmenplanfortschreibung aufgenommen. Hierfür werden als eine tragfähige Nutzungsalternative zur bisherigen Planung die Grundstücksflächen südlich der Mehrfamilienhäuser (Adenauerstraße) städtebaulich vorgesehen.

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind im Einzelfall zu untersuchen.

- **Kindertagesstätte**

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte sind in Detmold 360 Wohnungen frei geworden. Der erste Teilbereich der britischen Wohnsiedlung mit 40 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern wurde bereits zum überwiegenden Teil von einem Immobilienfond an Familien veräußert. Im Auftrag des Kreises Lippe betreibt ein Verbund von sozialen Trägern in dem Quartier ein Wohnheim für 10 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge. In einem benachbarten Teilbereich nutzt die Stadt Detmold 14 Wohngebäude gleichen Typs zur Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge. Mittelfristige Zielsetzung der Stadt Detmold ist es, ein Wohngebiet entsprechend dem Wohnbedarf der Bevölkerung zu entwickeln. Die Kindertagesstätten im Detmolder Stadtgebiet haben keine freien Kapazitäten mehr. Nach bisherigen Erfahrungswerten besteht für je 100 Wohneinheiten in Einfamilienhausgebieten ein Bedarf von 20 Kindergartenplätzen und 15 Krippenplätzen. Wegen des Zuzugs von Familien und steigenden Geburtenzahlen ist in der jüngeren Vergangenheit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Detmold gestiegen. Aus diesem Grund plant die Stadt Detmold in Detmold Nord die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte für den absehbaren Bedarf. Innerhalb der ehemaligen Militärwohnsiedlung stehen keine geeigneten Bestandsgebäude für einen Umbau zu einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Deshalb soll eine Kindertagesstätte innerhalb des „Urbanen KreativQuartiers“ im Bereich der Reihenhäuser Siegfriedstraße 81 a/b/c/d und Siegfriedstraße 83 a/b errichtet werden.

- **Weitere Wohnanlage Soziales Wohnen**

In der direkten Nachbarschaft zur Kindertagesstätte ist eine weitere Wohnanlage beispielsweise für barrierefreies Service-Wohnen für Senioren im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus geplant. Die weiteren nicht mehr marktgerechten Reihenhäuser entlang der Siegfriedstraße 85 a/b/c/d sollen durch diese tragfähige Nutzung für die Deckung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen ersetzt werden.

7.3 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.

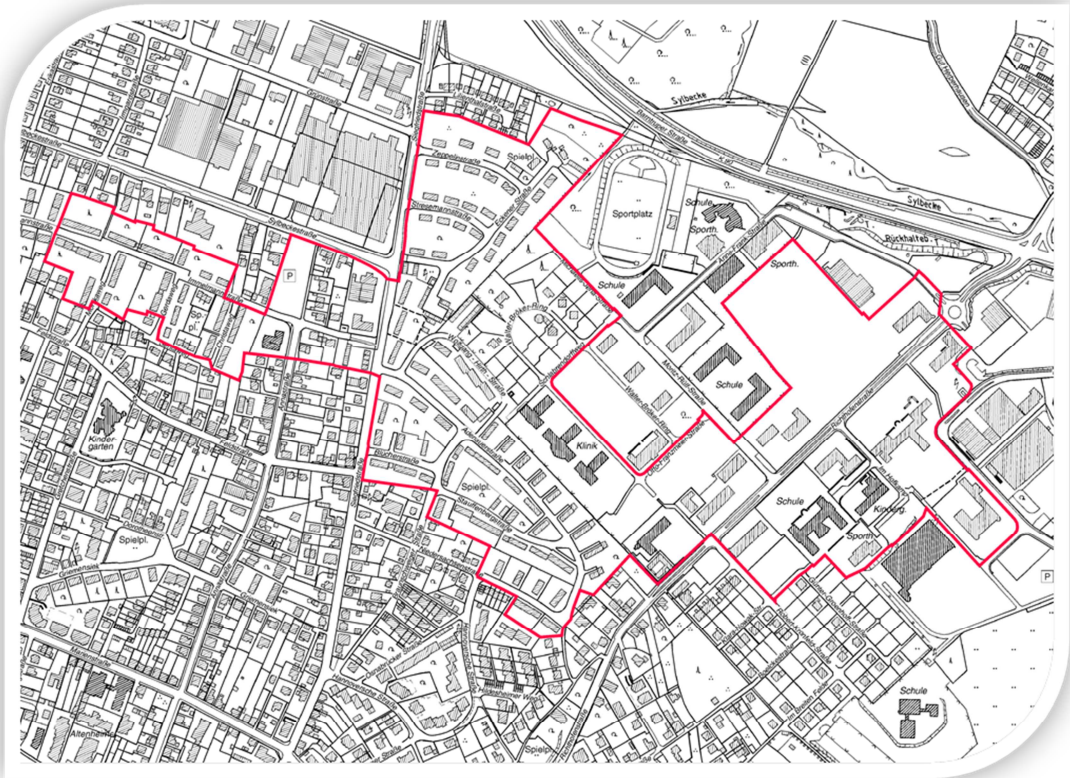
Vor dem Hintergrund der geringen Nachfrage nach Reihenhäusern, hohen Modernisierungsbedarfen und zusätzlichen Kosten im Zuge der Umwandlung in Wohneigentum bietet es sich an, den Reihenhausbestand in der Siedlung 1 zurückzubauen und die Flächen für eine Neubebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorzusehen.

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 - wird ein eigenständiges Sanierungsverfahren mit mehreren Verfahrensschritten durchgeführt.



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 festgestellten 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 ergebenen, 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.

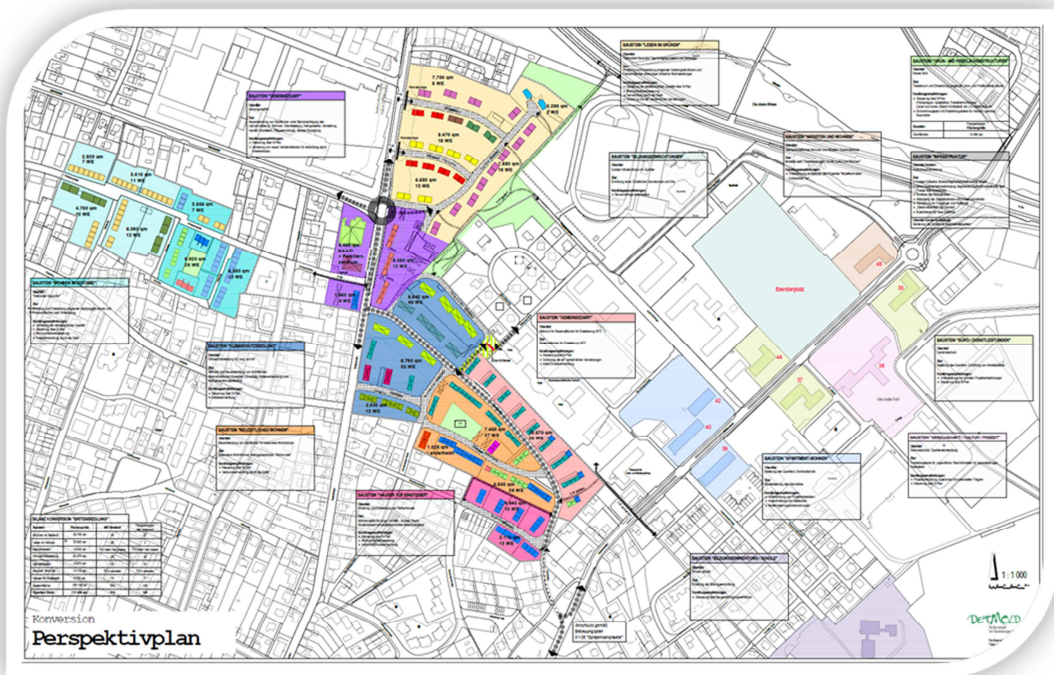
Mit diesem Wissensstand und unter Ableitung der Leitziele der Stadt Detmold:

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

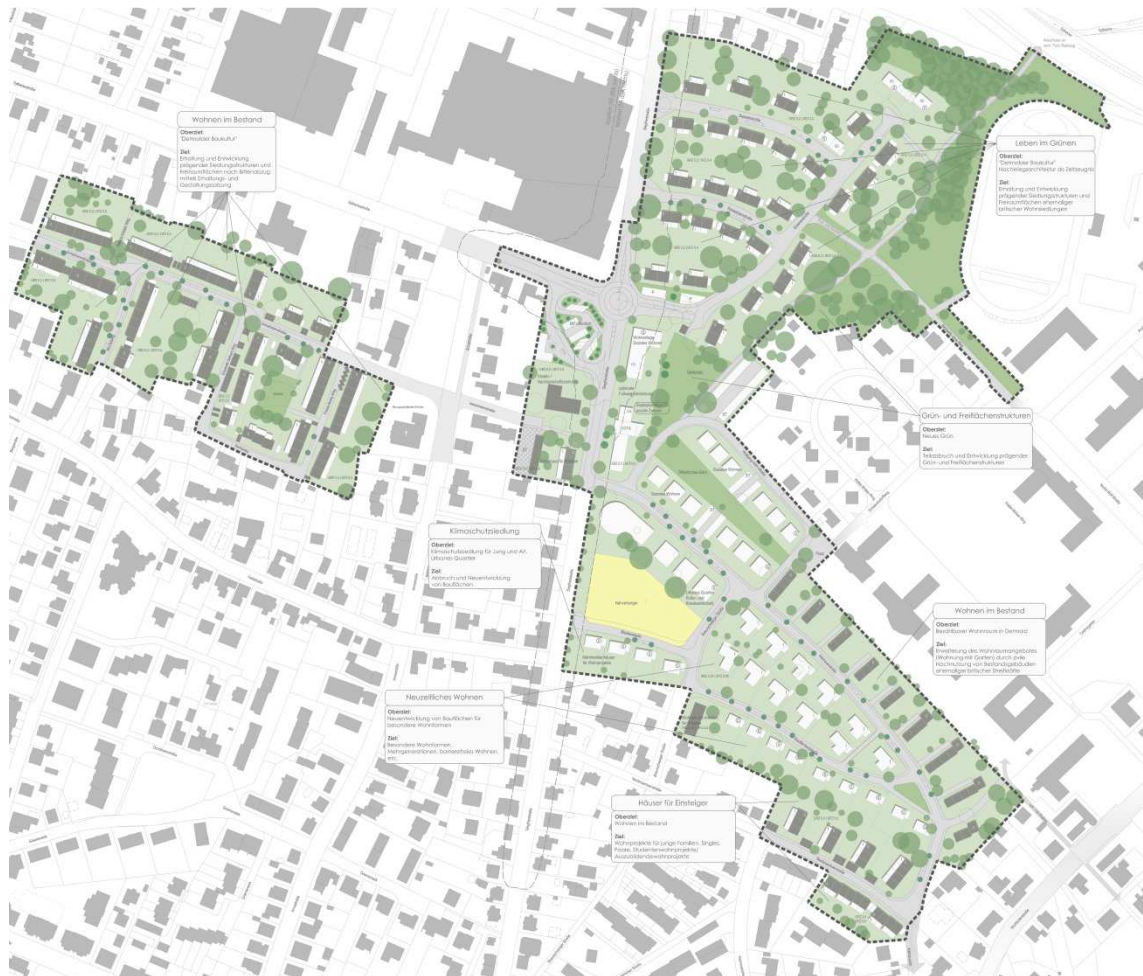
wurde ein neues Stadtentwicklungskonzept entwickelt.

Methodisch wurde für die Lösung der Aufgabe ein Baukastenprinzip gewählt. Einzelne Quartiersflächen wurden jeweils als einzelne Module/Bausteine betrachtet. Im Baukastenprinzip wurden nach Auswertung der vorliegenden Daten und Fakten auf der Plangrundlage des Perspektivplanes zunächst Oberziele definiert. Die für eine Nachfolgenutzung für die unterschiedlich genutzten Bereiche (Nutzungsklustern) entwickelten Ziele sind variabel untereinander austauschbar.

Der Perspektivplan war das erste Planungsinstrument für die konkrete Zielfindung. Der darauf aufbauende erste Rahmenplanentwurf ist die planerische Umsetzung dieser neuen Stadtentwicklung. Entsprechend wurden die Zielfindungen für die weiteren Entwurfsfortschreibungen entwickelt.



Perspektivplan Stadt Detmold – Städtebauliche Planungen –



Rahmenplanentwurf Stadt Detmold – Städtebauliche Planungen –

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

Siedlung 1

Bereich der Doppel- und Einzelhäuser (Bereich Eckener-, Zeppelin- und Stresemannstraße)



Ziele:

- Erhalt der Doppelhäuser (ggf. mit eingeschossiger Anbaumöglichkeit im Gartenbereich bei entsprechender verbindlicher Bauleitplanung),
- 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,
- Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im Einmündungsbereich zum Kreisel.

Siedlung 1

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



Ziele:

- Neuentwicklung eines Stadtteilzentrums durch Ansiedlung von Einrichtungen für soziale Zwecke, Dienstleistungen, Handel, Verwaltung, Wohnen, Kleingewerbe, Kita etc.,
- neue Verkehrsanbindung der Eckenerstraße (Verlagerung der Straße nach Süden) an die Siegfriedstraße,
- Herstellung eines Mobilitätspunktes als zentraler Umstiegspunkt verschiedener Verkehrsarten (Bus, Car-Sharing, Fahrrad)
- Einrichtung eines soziokulturellen Quartierszentrums im ehemaligen Medicalcenter
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Rückbau der Straßen (Verringerung der Breite),
- Schaffung von öffentlichen Grünbereichen (Kinderspielplatz),
- Erhalt des markanten Baumbestands.

Siedlung 1

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



Ziele:

- Abbruch der vorhandenen Mehrfamilien- und Reihenhäuser,
- Schaffung von Baugrundstücken für den sozialen Wohnungsbau
- Anbindung einer zentralen Grünachse an die Grünfläche für „Jung und Alt“,
- Entwicklung eines Urbanen Kreativquartiers mit einer Mischung von Wohnen und Arbeiten mit Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft,
- Ansiedlung eines Nahversorgers für Lebensmittel,
- Schaffung von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser (Wohnprojekte)
- Erhalt des Baumbestands,
- verkehrliche Vernetzung mit Hohenloh.

Siedlung 1

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



Ziele:

- Zwischenerwerb und Sanierung der vorhandenen 33 Reihenhäuser zum Zwecke von Vermietung oder Verkauf an Singles, Paare und junge Familien (Wohnung mit Garten), Erweiterung des preiswerten Wohnraumangebotes in Detmold,
- Vernetzung durch 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

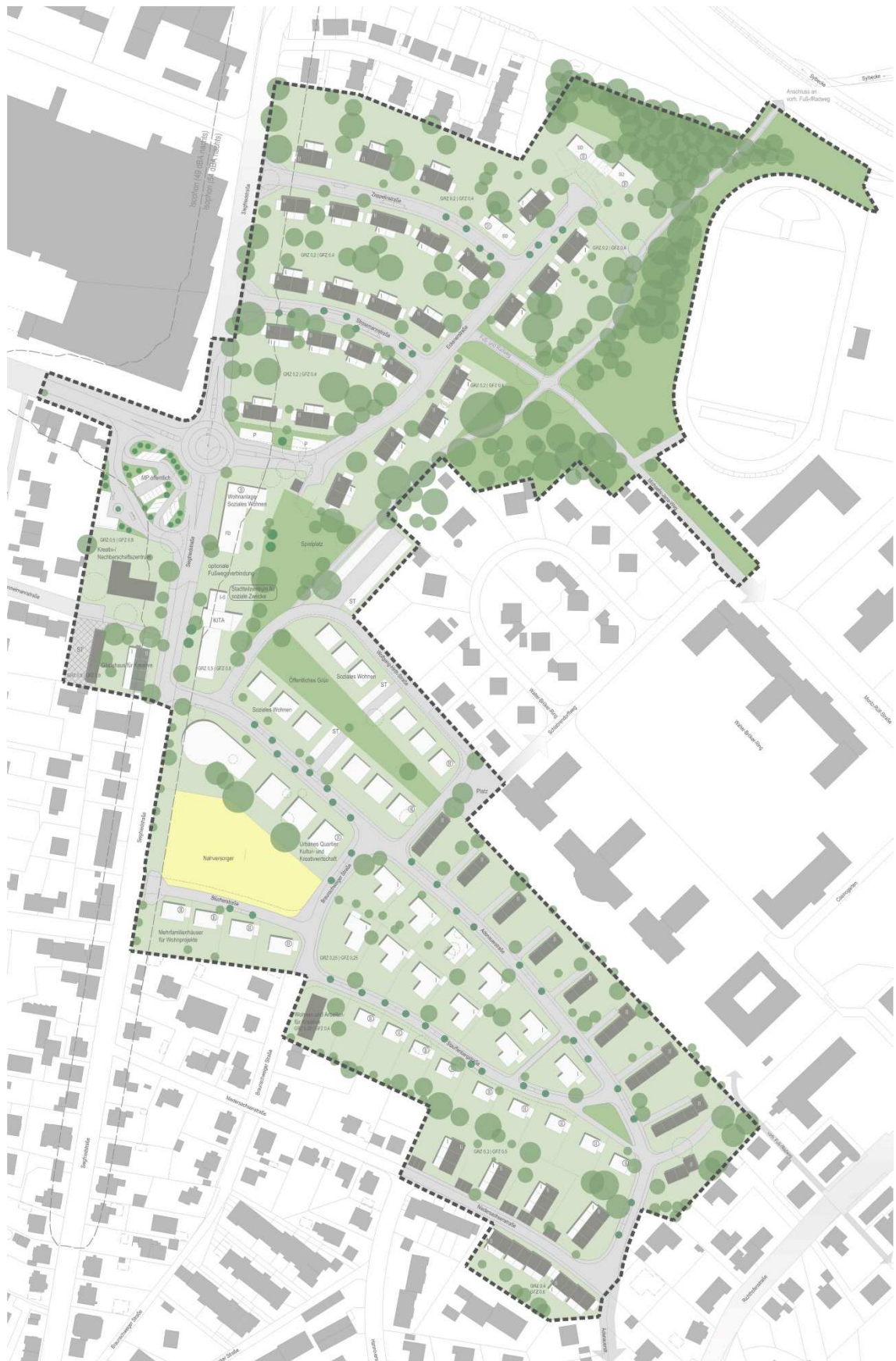
Bereich nördlich und südlich der Niedersachsenstraße



Ziele:

- Zwischenerwerb der Reihenhäuser mit dem Ziele der Vermietung bzw. Verkauf an Singles, Paare und Familien,
- Erhalt der Grünstrukturen und markanten Einzelbäume.

Öffentliche Grünanlagen nördlich und westlich 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,
- 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).

11 Verkehrliche Erschließung

Die Netzstruktur basiert weitestgehend auf dem Bestand. Ebenso ist die flächendeckende Regelung „Tempo 30 Gebiet“ beizubehalten. Es bleibt in der Umsetzung zu prüfen, ob punktuell und in expliziten Streckenabschnitten Straßenquerschnitte entsprechend den geplanten örtlichen Rah-

menbedingungen im Sinne von mehr Wohnumfeldqualität reduziert werden können. Eine erweiterte 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.

Im Rahmen des Bürgerdialogs haben sich sehr viele Bürger gegen die Öffnung der Immelmannstraße und die Verlängerung der Annastraße ausgesprochen. Dem Bürgerwillen entsprechend soll mit Fortschreibung der Rahmenplanung hierauf zukünftig verzichtet 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.

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 Richt-
hofenstraße.

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.

11.5 Mobilität

Im Einmündungsbereich der Sylbeckestraße in die Siegfriedstraße soll im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr ein Mobilitätspunkt errichtet werden. Durch diesen Mobilitätsknoten soll ein reibungsloser Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsarten gefördert werden. Hierzu gehören z. B. eine Fahrradparkanlage eventuell mit großen Boxen oder ein überdachtes Fahrradabstellhaus. Ebenso ist ein Carsharing-Angebot ein sinnvoller Baustein stadt- und umweltverträglicher Mobilität sowie eine gute und direkte ÖPNV-Anbindung mit Bushaltestelle.

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 „Immelnmannstraße“ liegt keine Kampfmittelfährdung 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 verfährt 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 Gärten 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:

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.

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 m²)
	Spielplatz Eckenerstraße (Größe 564 m²)
	Spielplatz Adenauerstraße (Größe 295m²)
Siedlung 2	Spiel- und Bolzplatz Stauffenbergstraße (Größe 1.623 m²)
	Spiel- und Bolzplatz ehem. Christaweg (Größe 845 m²)

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 jetzt Frieda-Nadig-Weg in der Siedlung 2. Der geplante Kinderspielplatz an der Eckenerstraße innerhalb der Grünfläche für Jung+Alt soll die Spielflächenversorgung in dem Siedlungsgebiet 1 übernehmen.

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 Spielflächen 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

Als Grundlage für die Beitragsschätzung der KAG Straßen wurden die Straßenbaukosten für die Britensiedlung wie folgt ermittelt:

Beitragsschätzung KAG- Straßen in der Britensiedlung Bima-Gebiet									
Straße	Str.-länge	Str.-breite	Str.-fläche	Str.-baukosten qm = 175 €	RW-Kanal Baukosten m = 400 €	Gesamtbaukosten Straße+RW-Kanal	KAG beitragsf. Kosten Faktor: 0,6 Str. - 0,5 RW	Verteil.-fläche	Beitrag pro qm Grundstücksfläche
Zeppelinstr.	165,00	8,50	1.402,50	245.437,50	66.000,00	311.437,50	180.262,50	12.170,00	14,81
Stresemannstr.	125,00	8,50	1.062,50	185.937,50	50.000,00	235.937,50	136.562,50	7.022,00	19,45
Eckenerstr.	317,00	8,50	2.694,50	471.537,50	126.800,00	598.337,50	346.322,50	17.353,00	19,96
Wolfgang-Hirth-Str.	276,00	6,50	1.794,00	313.950,00	110.400,00	424.350,00	243.570,00	11.515,00	21,15
Adenauerstr.	462,00	8,40	3.880,80	679.140,00	184.800,00	863.940,00	499.884,00	29.714,00	16,82
Blücherstr.	138,00	7,50	1.035,00	181.125,00	55.200,00	236.325,00	136.275,00	6.110,00	22,30
Staufenbergstr.	198,00	8,20	1.623,60	284.130,00	79.200,00	363.330,00	210.078,00	10.376,00	20,25
Braunschweiger Str.	89,00	8,50	756,50	132.387,50	35.600,00	167.987,50	97.232,50	8.817,00	11,03
Immelmannstr.	180,00	8,30	1.494,00	261.450,00	72.000,00	333.450,00	192.870,00	39.725,00	4,86
Monikaweg	70,00	6,90	483,00	84.525,00	28.000,00	112.525,00	64.715,00	8.951,00	7,23
Gerdaweg (E.-Selbert-Weg)	96,00	5,00	480,00	84.000,00	38.400,00	122.400,00	69.600,00	6.348,00	10,96
Senlaweg	85,00	6,25	531,25	92.968,75	34.000,00	126.968,75	72.781,25	4.963,00	14,66
Christweg (F.-Nadig-Weg)	94,00	5,00	470,00	82.250,00	37.600,00	119.850,00	68.150,00	5.813,00	11,72
	2.295,00			3.098.838,75	918.000,00	4.016.838,75	2.318.303,25	168.877,00	13,73

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 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). Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Für die Verlegung der Eckenerstraße nach Süden mit Anschluss an den geplanten Kreisel und die Herstellung der Fuß-/Radwegverbindung mit dem Michaelis-Jena-Weg werden die hierfür benötigten Flächen von der Stadt Detmold angekauft.

Die 23 Wohneinheiten des Bausteins „Häuser für Einsteiger“ in der Niedersachsenstraße hat die Stadt Detmold bereits von Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.

Für die 44 Wohneinheiten im Baustein „Wohnen im Bestand“ und den Spielplatz in der Siedlung 2 Immelmannstraße führt die Stadt Detmold derzeit Ankaufgespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
- Städtebauliche Planungen -
Detmold, 14.01.2019

Anlage: Flächenbilanzierung