

Stadt Detmold

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Ehemalige Britensiedlung



Auftraggeber: Stadt Detmold
Fachbereich 6 Stadtentwicklung
Ferdinand-Brune-Haus
Rosental 21
32756 Detmold

Ansprechpartner: Martin Kölczner
m.koelczner@detmold.de
Evelin Chabrowski
e.chabrowski@detmold.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Bürostandort NRW
Niederwall 32
33602 Bielefeld
fon 0521 32 96 10 10
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Caroline Uhlig
caroline.uhlig@complangmbh.de

Pia Bültmann
pia.bueltmann@complangmbh.de

Stand: 25. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Rahmenbedingungen und Planungskontext	8
2.1	Historische Entwicklung	8
2.2	Räumliche Lage und Funktion	9
2.3	Demographische Entwicklung	12
2.4	Grundlagen und Konzepte	16
3	Bestandsanalyse	32
3.1	Quartiersstruktur	32
3.2	Bausubstanz	36
3.3	Öffentlicher Raum und Stadtgrün	39
3.4	Wohnungsmarkt	44
3.5	Versorgung und Handel	47
3.6	Wirtschaft und Gewerbe	50
3.7	Mobilität und Erreichbarkeit	52
3.8	Technische Infrastruktur, Altablagerungen und Bodenschutz	56
3.9	Soziale und kulturelle Einrichtungen	57
3.10	Zusammenfassende Bewertung	67
4	Leitbild und Entwicklungsziele	69
4.1	Leitbild	69
4.2	Entwicklungsziele	71
5	Fortschreibung Maßnahmen- und Handlungskonzept	75
6	Umsetzungsstrategie	81
7	Verzeichnisse und Anlagen	85

1 | Anlass und Ziel

Bis Mitte der 1990er Jahre war Detmold mit drei Kasernen der größte Garnisonsstandort britischer Streitkräfte im Kreis Lippe. Im nördlichen Bereich der Kernstadt wurden in den 1950er Jahren in mehreren Bauabschnitten entsprechend Wohnsiedlungen für die britischen Militärs entwickelt – es entstand die sogenannte „Britensiedlung“.

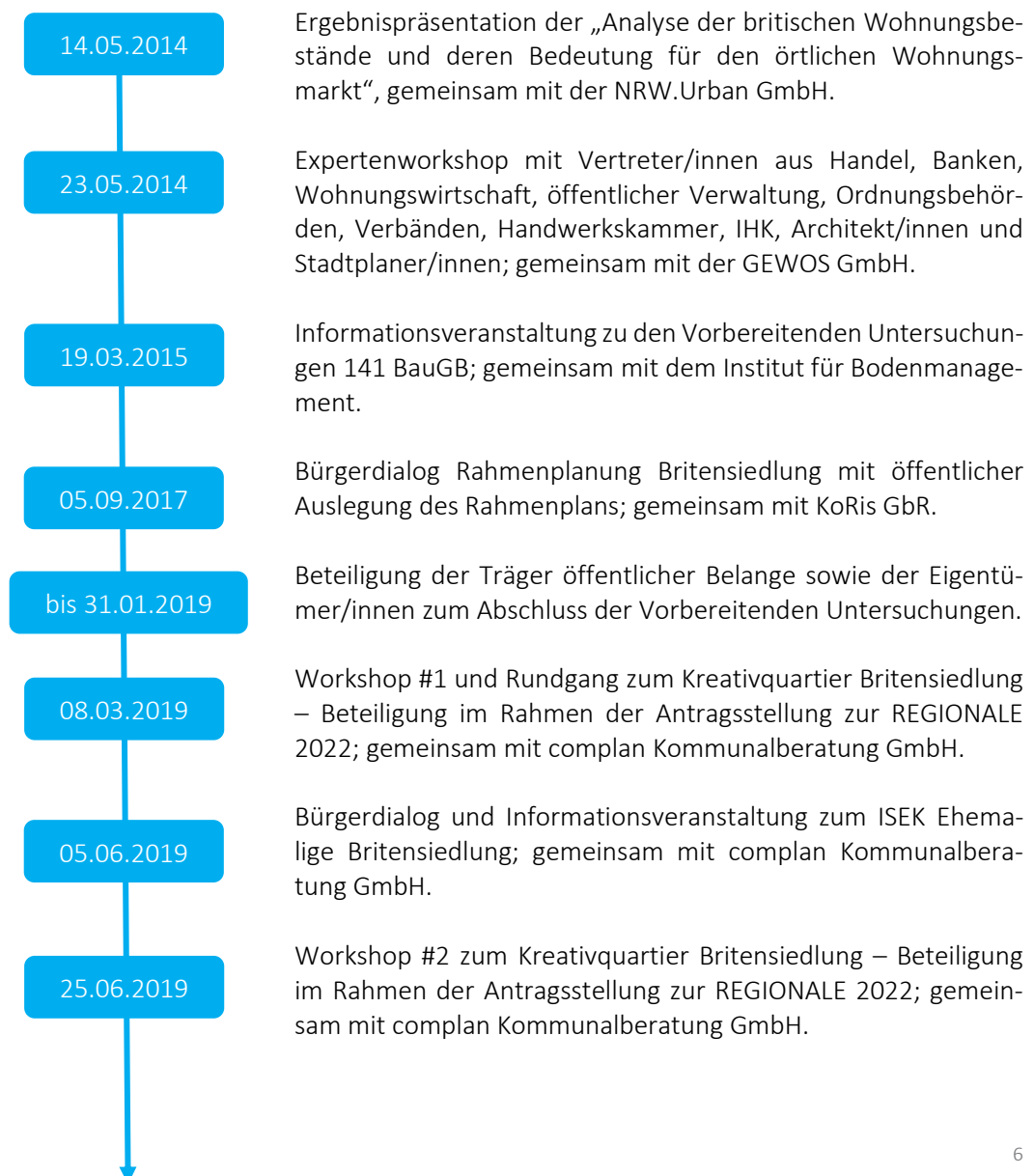
Auch nach dem Komplettabzug der Briten blieb Detmold noch fast zwanzig Jahre Wohnstandort für Militärangestellte und ihre Familien, da diese in umliegenden Kommunen stationiert waren. Ende 2014 wurden schließlich aber die letzten der Wohnungen in der Britensiedlung freigezogen. Seitdem stehen diese überwiegend leer bzw. wurden teilweise als Unterkunft für Geflüchtete zwischengenutzt. Die leerstehende Britensiedlung stellt eine Chance für die Stadtentwicklung Detmolds dar, den Konversionsstandort auf zukunftsfähige Weise zu entwickeln und als lebendigen Stadtteil im städtischen Gefüge nachhaltig zu reaktivieren.

Bereits Mitte 2014 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold mit einer integrierten Rahmenplanung unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer, ökologischer und städtebaulicher Faktoren, die Handlungsfähigkeit zur Konversion der ehemaligen Britensiedlung herzustellen. Ein Rahmenplanentwurf wurde vorgelegt und zudem für das Gesamtgebiet Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB¹ durchgeführt. Letztere konstatieren Substanz- und Funktionsmängel und empfehlen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Auf Grundlage der Ergebnisse der VU wurde am 27.09.2018 für das Cluster 2.1 im Bereich der Immelmannstraße und am 21.03.2019 für die Siedlung 1 im Bereich der Adenauerstraße und Siegfriedstraße durch den Rat der Stadt Detmold ein Sanierungsgebiet festgelegt. Für die Nachfolgenutzungen der Konversionsbereiche wurde ein Baukastenprinzip entwickelt, das Wohnattraktivität für verschiedene Lebensmodelle und Lebensphasen berücksichtigt. Schwerpunkt des Entwicklungsprozesses stellt die Schaffung von attraktiven Wohnangeboten und der Bereitstellung sozialer und kultureller Angebote dar. Bestandteil des Rahmenplans ist auch die Idee, ein urbanes Kreativquartier im Konversionsgebiet zu entwickeln. Unter der Zielsetzung des urbanen Kreativquartiers soll das flexible Nebeneinander, die Mischung von Wohnen, Bildung und Arbeiten ermöglicht werden – leistungsfähige digitale Infrastruktur, innovative Mobilitätsangebote und damit eine gute Anbindung an die Detmolder Innenstadt und weitere Stadtquartiere und nicht zuletzt eine fachliche und persönliche Vernetzung der Akteure inklusive. Unter Berücksichtigung vorliegender Planungen und Konzepte werden mit diesem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ein Handlungsrahmen, strategische Entwicklungsziele, ein Maßnahmen- und Handlungskonzept sowie konkrete Startermaßnahmen für eine Entwicklung

¹ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019)

der ehemaligen Britensiedlung aufgezeigt. Das ISEK stellt zudem die Voraussetzung für einen Antrag auf Städtebau- und Wohnungsbaufördermittel dar. Vorgehensweise und Methodik

Die Stadt Detmold handelte frühzeitig und ließ bereits mehrere Analysen und Konzepte erstellen, die das Freiziehen der Britensiedlung und eine Entwicklung derselben berücksichtigen. Das ISEK Ehemalige Britensiedlung baut auf die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Strategien auf bzw. nimmt eine Bündelung und Zusammenfassung derselben vor. Gesamtstädtische Planungen und Ziele werden ebenfalls berücksichtigt und die Bedeutung derselben für die Entwicklung der Britensiedlung ist abgeleitet. Darüber hinaus fließen eigene Eindrücke der Gebietsbegehung und der Gespräche mit unterschiedlichen beteiligten Personen in das Konzept ein. Die Meinungen und Wünsche der Detmolder/innen sind der Stadtverwaltung wichtig. Deswegen führte sie im Prozess der Planungen zur Entwicklung der Britensiedlung fortwährend Informations- und Beteiligungsveranstaltungen durch. Zudem fanden auch Abstimmungen und Workshops mit Expert/innen und Vertreter/innen verschiedenster Institutionen statt. Meilensteine hierbei waren folgende Veranstaltungsformate:



Ortstermin mit Ministerium, Bezirksregierung und Kreis Lippe zur Antragstellung des ISEKs für Städtebaufördermittel

Etablierung eines monatlich tagenden fachbereichsübergreifenden Steuerungskreises als verwaltungsinterner „Jour Fixe“

Aktualisierung des ISEK Britensiedlung, Ortstermin Ministerium

Stellung eines Förderantrags auf Städtebaufördermittel

04.11.2019

09.06.2020

10.7.2020

30.09.2020

Die Bezeichnungen „Die Siedlungen“ bzw. „Siedlung 1-3“ für die Teilbereiche des Entwicklungsgebietes gehen auf die Bezeichnungen in den VU und dem Rahmenplan zurück. Um ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, wird analog zum ISEK Innenstadt zudem am Ende eines jeden Kapitels ein kurzes Fazit bzw. Bedeutung der jeweiligen Aussagen zur Berücksichtigung im ISEK gezogen. In der zusammenfassenden Bewertung wird die Bestandsanalyse in Form einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse (SWOT) gebündelt.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme in der Britensiedlung im Februar und März 2019



Abbildung 1: Besichtigung: 1. Workshop zum Kreativquartier am 8.3.2019



Abbildung 4: 1. Workshops zum Kreativquartier Britensiedlung am 8.3.2019



Abbildung 5: Tischgespräch während des Bürgerdialogs zum ISEK am 5.6.2019



Abbildung 3: 2. Workshops zum Kreativquartier am 25.6.2019

2 | Rahmenbedingungen und Planungskontext

2.1 Historische Entwicklung

Die Entstehung der Britensiedlung geht bis 1949 zurück. Zur Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg lag Detmold in der britischen Besatzungszone. Für Angehörige der britischen Armee wurde entsprechend Wohnraum benötigt – und dies zu einem Zeitpunkt, an dem es bereits an Wohnraum mangelte, denn: Zahlreiche evakuierte und geflüchtete Personen lebten in der Stadt. Aufgrund des Anschlusses des Landes Lippe an das Land NRW und somit der Verlagerung der Regierung zogen zudem eine Vielzahl von Verwaltungsbeamten in die Stadt. Für die britischen Streitkräfte wurden deshalb in einem ersten Schritt rund 130 Wohnhäuser in Detmold requiriert. Dies erfolgte natürlich nicht ohne Proteste der Bevölkerung.

In mehreren Städten in NRW führte die Wohnraumknappheit zu einer angespannten Stimmung. Da schnell deutlich wurde, dass sich diese Situation nicht entspannen, sondern weiter zuspitzen würde, entschieden sich Bund, Land und die britische Militärregierung für ein umfassendes Wohnungsbauprogramm. Im Zuge dessen entstanden in Detmold ab 1949 an der Immelmanstraße Reihenhäuser für die britischen Alliierten. Da davon ausgegangen wurde, dass die Briten nur vorübergehend hier wohnhaft sein würden, wurden die Grundrisse und die städtebauliche Anbindung bereits so geplant, dass eine Nachnutzung durch deutsche Familien gut erfolgen konnte.

1954 bis 1956 wurden weitere Wohngebäude im Bereich der Eckernstraße, Zeppelinstraße und Stresemannstraße sowie Siegfriedstraße, Adenauerstraße und Blücherstraße errichtet. Das hier angewandte Austausch-Wohnungsbauprogramm kam insbesondere den Besatzungsvertriebenen zu Gute, denn durch den Neubau konnten besetzte Wohnungen von den Alliierten freigezogen werden. Im Zuge eines „Schlussfreimachungsprogramms“ wurde ab 1957 in der Stauffenbergstraße und der Wolfgang-Hirth-Straße gebaut.

Der Bauprozess unterlag strikten Vorgaben der Besatzungsmacht. So waren sowohl z.B. eine maximale Entfernung zur Kaserne je nach militärischem Grad der Bewohnerschaft als auch die Baudichte vorgeschrieben. Die Eigentümer/innen der requirierten Flächen wurden durch Bundesmittel entschädigt. Die deutschen Treuhandunternehmen Westfälische Heimstätte und die Westfälische Gesellschaft für Wohnungsbau, Heidenreich, Weber & Co. wurden für die Errichtung der Gebäude beauftragt.

Anfang der 1960er Jahre wurden über 300 weitere Wohnungen geplant, wobei hiervon nur noch 72 Wohneinheiten im Stadtgebiet verortet waren. Die restlichen lagen abseits in den Ortsteilen Heidenoldendorf und Hakedahl. Die dezentrale Lage wurde in diesem Falle akzeptiert, da sich

die Perspektive verändert hatte und nun von einem dauerhaften Aufenthalt der Streitkräfte und ihrer Angehörigen ausgegangen wurde.²

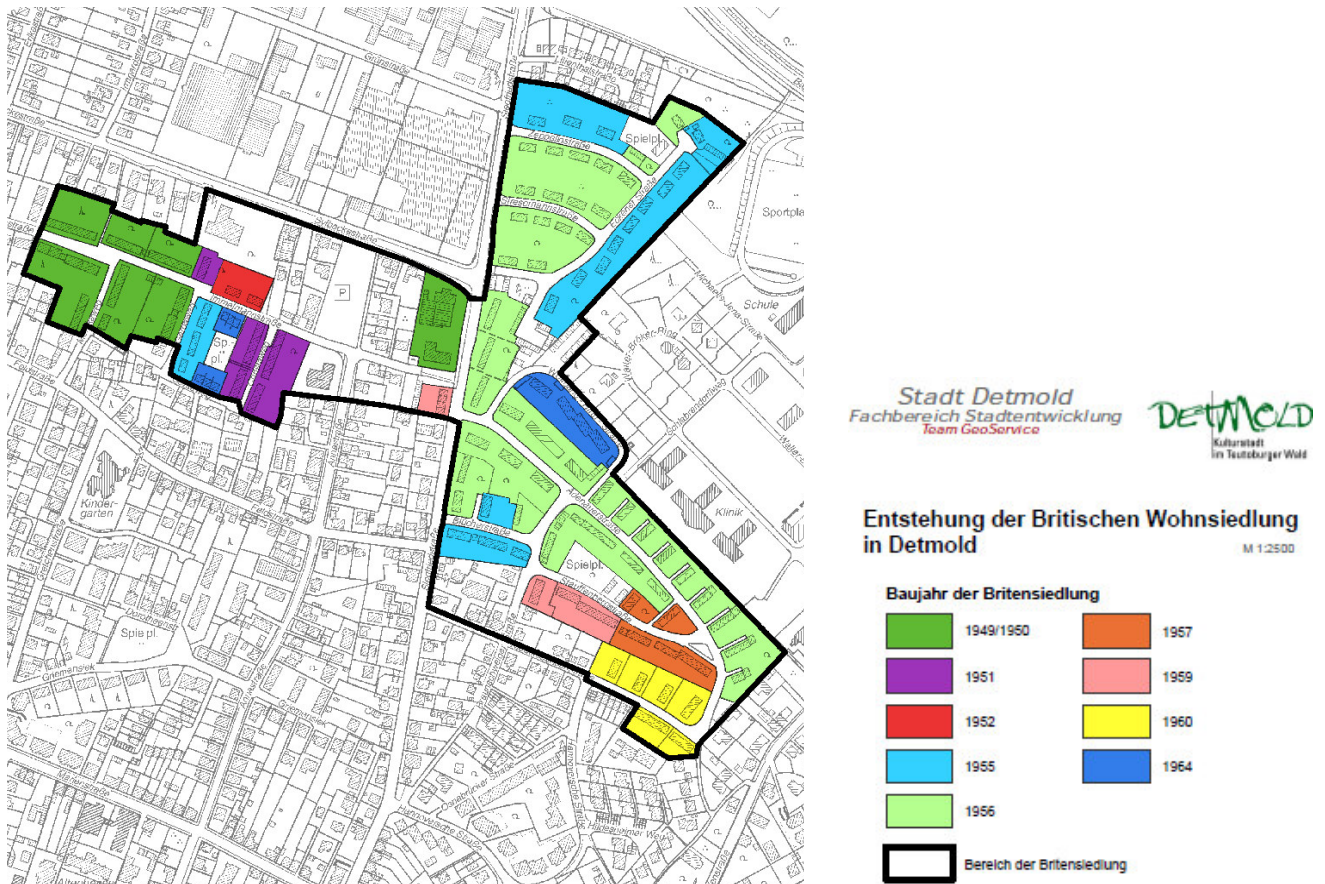


Abbildung 6: Entstehungszeitraum der Britensiedlung (Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung (o.J.))

2.2 Räumliche Lage und Funktion

Die Stadt Detmold ist die einwohnerstärkste Stadt im Kreis Lippe und Verwaltungssitz des Kreises. Sie befindet sich am nordöstlichen Gebietsrand Nordrhein-Westfalens. Ihre stadträumliche Struktur wird im Südwesten durch den Naturpark Teutoburger Wald sowie im Nordosten durch das Lippische Bergland geprägt. Das Stadtgebiet umfasst rund 12.940 ha und gliedert sich in 27 Ortsteile. Die nächstgelegenen Oberzentren sind mit einer Entfernung von je rund 30 km Bielefeld und Paderborn.

Abbildung 7: Lage Detmolds in der Region



² Sunderbrink (2015)

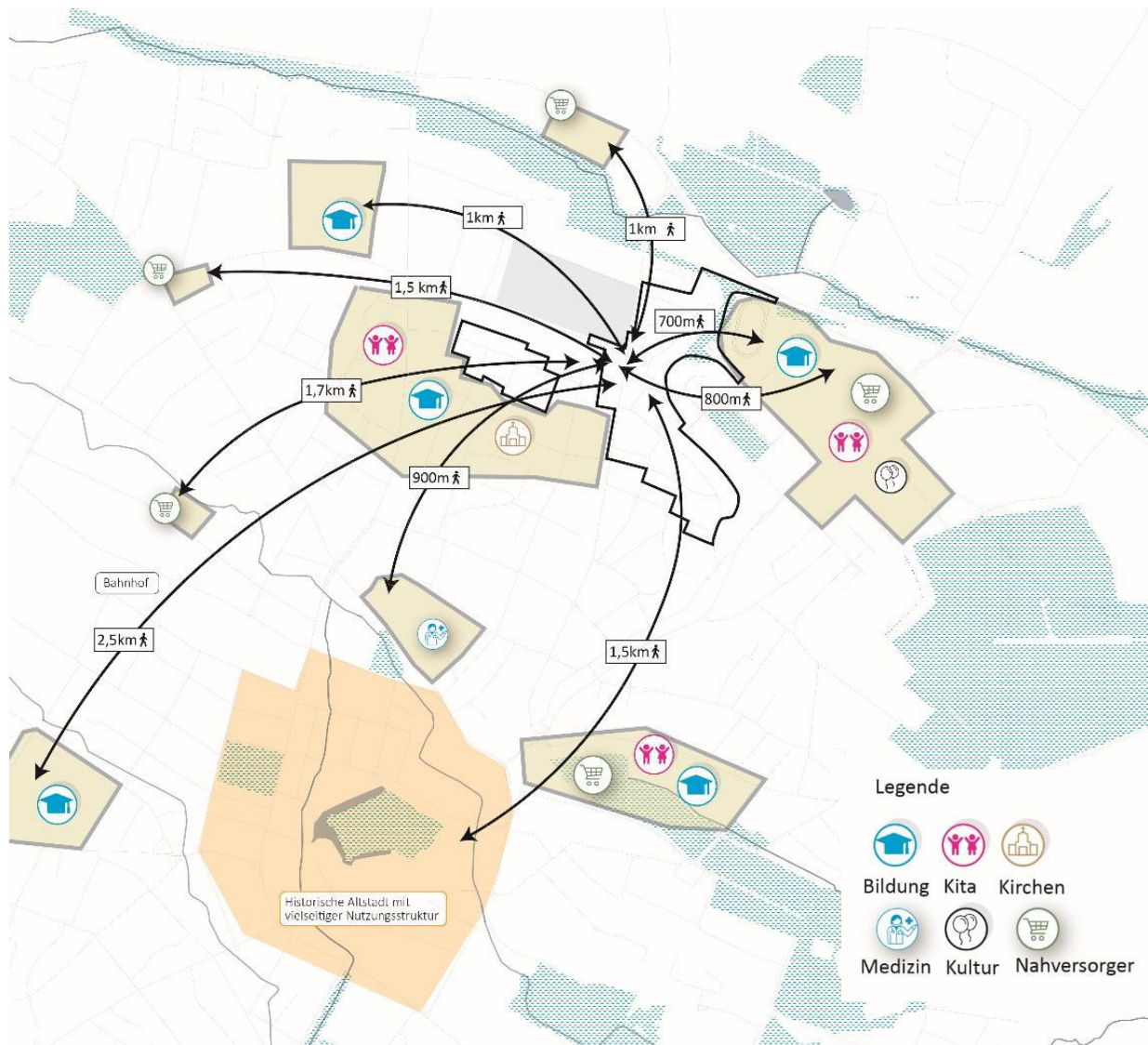


Abbildung 8: Lage der Britensiedlung in der Gesamtstadt

Die „Britensiedlung“ liegt rund 1,5 km nördlich des Detmolder Zentrums und somit in innerstädtischer Lage. Vor ihrem Leerzug

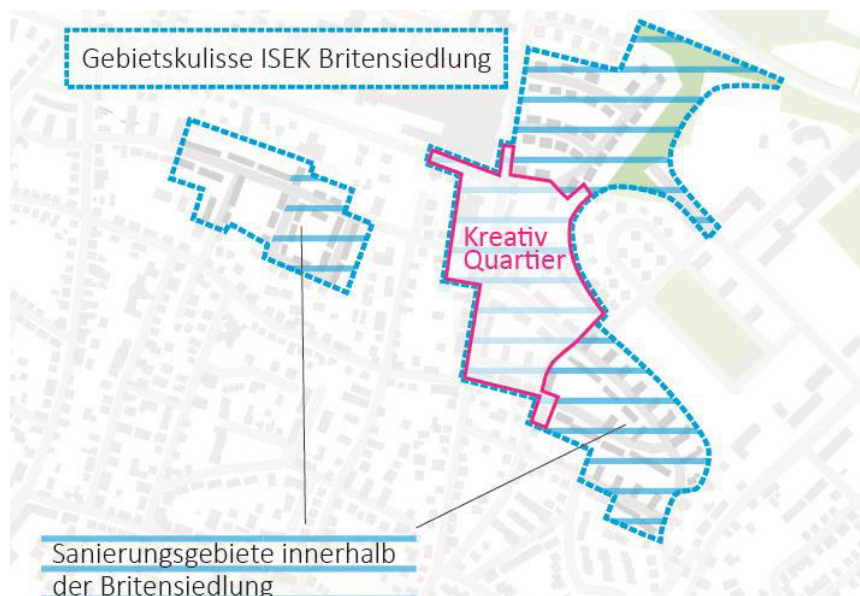


Abbildung 9: Gebietskulisse ISEK Ehem. Britensiedlung, Verortung Sanierungsgebiete und KreativQuartier

unterlag es überwiegend einer Wohnnutzung mit kleinteiliger sozialer Infrastruktur. Das Entwicklungsgebiet, auf das sich dieses ISEK bezieht, umfasst insgesamt eine Fläche von 16,37 ha und lässt sich in zwei kleine westliche und einen größeren östlichen Bereich unterteilen.



Abbildung 10: Eigene Darstellung der Siedlungen 1 bis 3 auf Grundlage des Erläuterungsberichtes zum Rahmenplan - Stadt Detmold (2019a): S. 8 ff.

Siedlung 1 (Adenauerstraße; Bezeichnung entsprechend des Rahmenplans)³ erstreckt sich – mit Ausnahme eines ehemaligen NAAFI-Shops und Hospitals – östlich der Siegfriedstraße. Sie umfasst die Bebauung an den Straßenzügen Niedersachsenstraße, Stauffenbergstraße, Braunschweiger Straße, Blücherstraße, Adenauerstraße, Wolfgang-Hirth-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Straße, der Eckenerstraße, der Stresemannstraße und Zeppelinstraße. Die Fläche der Siedlung 1 misst 12,84 ha. Eigentümerin der Siedlung 1 ist zum Großteil die Bundesanstalt

³ Stadt Detmold (Fortschreibung 2019a): S. 8

für Immobilienaufgaben (BlmA), die Stadt Detmold hat Wohngebäude im südlichen Bereich um die Niedersachsenstraße angekauft (siehe Kap. 3.4). Die Gebäude sind bis auf die von der Stadt Detmold angekauften und vermieteten Wohngebäude in der Niedersachsenstraße leerstehend. Im Osten grenzt die Siedlung an den neu entstandenen Stadtteil Hohenloh an (ehem. Kasernenstandort Hobart Baracks) und hier u.a. an einen Sportplatz, Schulen und eine Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik an. Ansonsten ist das Gebiet überwiegend von Wohnnutzungen (freistehende Ein- und Zweifamilien- und Reihenhäuser) sowie im Nordwesten von gewerblichen Bauflächen umgeben⁴.

Siedlung 2 und 3 liegen westlich der Siedlung 1 und werden von der Wohnbebauung rund um die Annastraße von dieser getrennt. Die Siedlung 2⁵ (Immelmannstraße) befand sich ebenfalls im Besitz der BlmA und wurde bereits von der Stadt Detmold angekauft. Im Juli 2019 ist die Gründung einer kommunalen Genossenschaft per Ratsbeschluss entschieden worden. Vor Gründung der Genossenschaft wurden die Gebäude von der Stadt Detmold erworben. Das Gebiet der Siedlung 2 umfasst auf einer Fläche von 1,58 ha einen Teilbereich der Immelmannstraße, den Frieda-Nadig-Weg (ehemalig Christaweg), den Elisabeth-Selbert-Weg (ehemalig Gerdaweg) und den Sentaweg. Die Gebäude werden geringfügig als Unterbringung für Geflüchtete genutzt, stehen ansonsten aber leer. Das direkte Umfeld ist durch Wohnbebauung – ebenfalls überwiegend Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser – geprägt.

Siedlung 3⁶ (Holländische Siedlung) schließt im Westen an Siedlung 2 an. Sie misst 1,95 ha und umfasst die Wohnbebauung an der Immelmannstraße, am Elisabeth-Selbert-Weg (ehemals Gerdaweg) und am Monikaweg. Die Gebäude waren ursprünglich im Eigentum von holländischen Fonds und konnten zwischenzeitlich bereits an neue Einzeleigentümer verkauft und durch diese zu Wohnzwecken genutzt werden.

2.3 Demographische Entwicklung

Da das Entwicklungsgebiet aktuell kaum bewohnt ist und einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden wird, ist eine auf dieses Areal fokussierte Betrachtung der demografischen Entwicklung nicht zielführend. Nachfolgende Aussagen zur demografischen Entwicklung⁷ beziehen sich sowohl auf die gesamtstädtische Ebene als auch auf die Sozialräume 9N Mitte und 10 Nord-Ost, in der sich die Britensiedlung befindet. Als Vergleichsebenen werden der Landkreis Lippe sowie ggf. das Bundesland Nordrhein-Westfalen hinzugezogen. Im LEP wird der LK Lippe nach der

⁴ Stadt Detmold (2019c), FNP

⁵ Stadt Detmold (Fortschreibung 2019a): S. 9

⁶ Stadt Detmold (Fortschreibung 2019a): S. 10

⁷ *Die Bewertung der demographischen Entwicklung der Detmolder Bevölkerung basiert auf Daten des Demographieberichtes des Internetportals „Wegweisers Kommune“ der Bertelsmann Stiftung (wegweiser-kommune.de), welcher wiederum auf statistische Daten der Länder zurückgeht. Aktuellster Stand sind Bevölkerungsdaten aus dem Jahr 2016.*

kreisfreien Stadt Remscheid als Kreis mit dem höchsten prognostizierten Bevölkerungsrückgang (-10,3 % bis 2040) in NRW genannt.

Im Entwicklungsgebiet lebten im Frühjahr 2019 im Frieda-Nadig-Weg 50 Geflüchtete, wobei keine Neubelegung freiwerdender Häuser erfolgte. Die von der Stadt Detmold bereits angekauften Wohngebäude umfassen insgesamt 67 Wohneinheiten im Siedlungsgebiet 1 und 2, die bereits bewohnt sind oder in absehbarer Zeit bewohnt sein werden. Dazu zählen 23 Wohneinheiten in der Niedersachsenstraße im Siedlungsgebiet 1 und 44 Wohneinheiten rund um die Immelmanstraße im Siedlungsgebiet 2. 40 Wohneinheiten wurden bereits in der „Holländersiedlung“ im Siedlungsgebiet 3 an Privateigentümer/innen verkauft und belegt.

2017 leben 74.353 Personen in Detmold, wobei der Siedlungsschwerpunkt in der Innenstadt ist. Seit Ende der 1980er Jahre verzeichnete die Stadt ein konstantes Bevölkerungswachstum, das Anfang der 2000er Jahre vorübergehend jedoch rückläufig war. Im Zeitraum 2011 bis 2017 fanden Bevölkerungsgewinne und -verluste mit insgesamt einer positiven Bilanz von 0,9 % statt. Die Entwicklung ist weniger auf den natürlichen Bevölkerungssaldo – welcher im Vergleich geringfügiger ausgeprägt ist – sondern auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen.

	Detmold	LK Lippe	NRW
Bevölkerung (Stand 2016)	74.353	349.069	17.912.134
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,9	0,4	2,1
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner)	4,4	5,4	6,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner)	-1,5	-2,8	-2,0

Tabelle 1: Demografische Merkmale der Stadt Detmold (Bertelsmann Stiftung 2020)

Die positive Bevölkerungsentwicklung Detmolds lässt sich auch in den Sozialräumen 9N Mitte und 10 Nord-Ost beobachten. Demnach ist die Bevölkerung seit 2014 im Raum 9N Mitte um 6,3% und in 10 Nord-Ost um 8,7% angestiegen⁸.

Zuzüge nach Detmold erfolgen besonders aus kleineren Gemeinden aus dem eigenen sowie den umliegenden Landkreisen. Einige Zuzüge sind zudem auf die Ankünfte von Ausländern aus EU- und Nicht-EU-Staaten zurückzuführen. Zielorte von Wegzügen sind hingegen vor allem nahegelegene Großstädte (inkl. Umland; siehe).

⁸ Sozialraumanalyse im Umfeld der Britensiedlung, Stadt Detmold

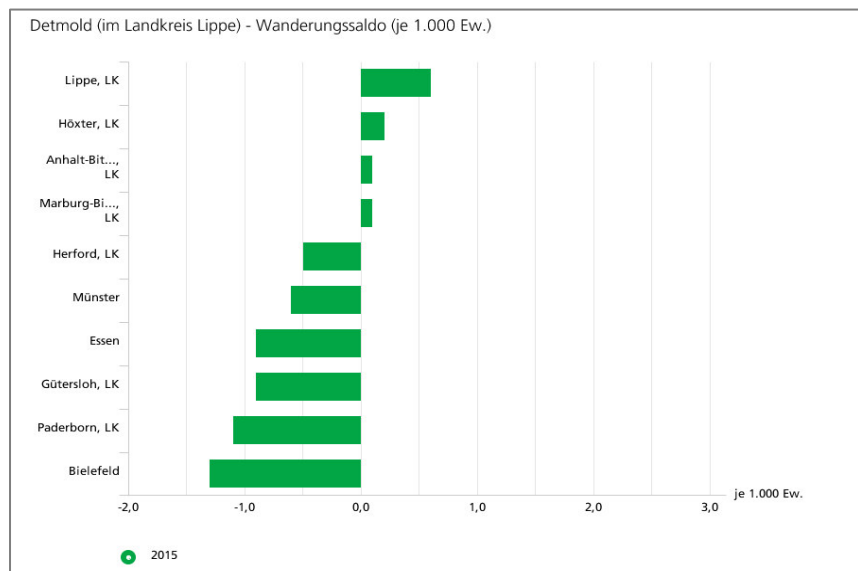


Abbildung 11: Wanderungen nach Ziel und Herkunft, 2006-2015 (Bertelsmann Stiftung 2019)

Die größten Wanderungsbewegungen unternahmen die 25 bis 45-Jährigen und somit die Gruppe der sogenannten „Familiengründer“.

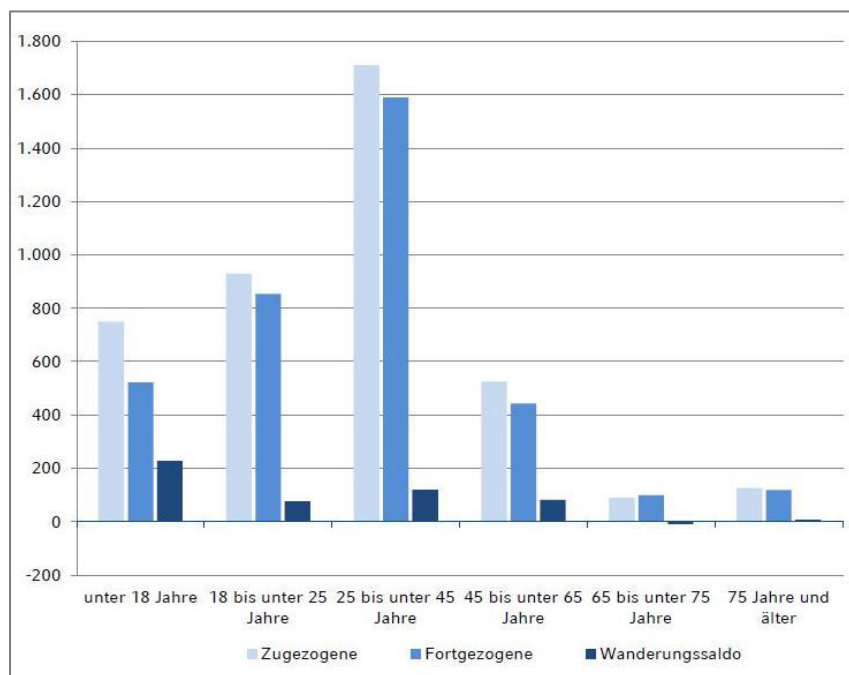


Abbildung 12: Wanderungen nach Altersklassen 2017 (Personen) (NRW.Bank 2018: S. 19)

Mit Blick auf die Altersgruppen ist zu erkennen, dass der Anteil der unter 18-Jährigen in Detmold leicht erhöht ist. Personen im Alter von 65 bis 79 Jahre sind hingegen im Kreisvergleich leicht unterdurchschnittlich, im Landesvergleich jedoch deutlich überdurchschnittlich vertreten. Insgesamt weist Detmold mit 46 Jahren / 44,1 Jahren im Vergleich zum Landkreis das niedrigste Median- und Durchschnittsalter und somit eine jüngere Bevölkerungsstruktur auf. Auch im Vergleich mit Kommunen ähnlicher Gemeindegrößenklasse fällt auf, dass hier Detmold eine deutlich

breitere junge Bevölkerungsschicht besitzt. Im Jahresverlauf von 2012 bis 2016 ist jedoch – entsprechend dem bundesweiten Trend – insgesamt eine Alterung der Bevölkerung zu erkennen. Mit Blick auf die Sozialräume zeigt sich, dass das Durchschnittsalter dort unter dem städtischen Durchschnitt liegt. So liegt dieser im Sozialraum 9N Mitte bei 44 Jahren und in 10 Nord-Ost bei 34,9 Jahren. Bei dem Sozialraum Nord-Ost handelt es sich um den, mit der jüngsten Bevölkerung.

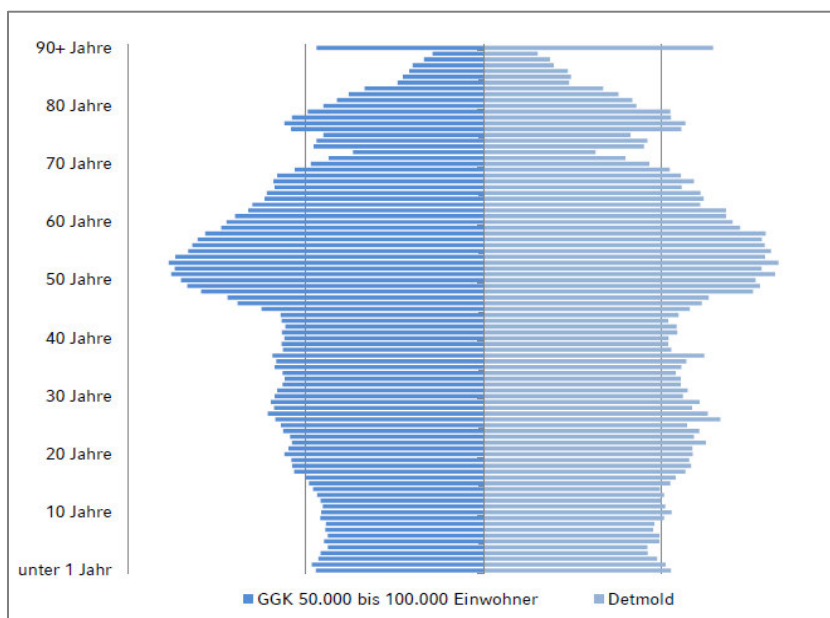


Abbildung 13: Anteil der Bevölkerung nach Altersjahren an der Gesamtbevölkerung, 2017 (NRW.Bank 2018: S.15)

Die haushaltsbezogenen Indikatoren belegen, dass in Detmold im kreisweiten Vergleich überdurchschnittlich viele Personen in einem Einpersonenhaushalt und unterdurchschnittlich viele Personen in Haushalten mit Kindern leben. In der Detmolder Kernstadt sind zwei Drittel der Haushalte Singlehaushalte. Der Anteil von Personen mit niedrigem Einkommen ist in Detmold leicht erhöht, der Anteil von Personen mit hohem Einkommen leicht unterdurchschnittlich. Entsprechend sind auch der Arbeitslosenanteil sowie die Kinder-, Jugend- und Altersarmut im Vergleich stärker ausgeprägt. Auffällig ist zudem der hohe Arbeitslosenanteil an ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Mit Blick auf die Sozialräume zeigt sich, dass im Bereich der Arbeitsmarkt- und Transferleistungsindikatoren beide eine, über den städtischen Durchschnittswert, hohe Quote aufweisen.

	Detmold	LK Lippe	NRW
Einpersonen-Haushalte (%)	38,70	35,00	39,60
Haushalte mit Kindern (%)	30,40	32,10	29,20
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,40	49,80	47,70
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	32,90	32,20	33,80
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	16,80	18,10	18,50
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	11,10	9,00	10,20

Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	34,70	30,40	25,10
Kinderarmut (%)	20,00	15,60	19,80
Jugendarmut (%)	14,70	11,40	15,00
Altersarmut (%)	3,50	2,90	3,90

Tabelle 2: Indikatoren Soziale Lage, Detmold 2016 (Bertelsmann Stiftung 2019)

Fazit für das ISEK:

- ≡ Um im Wettbewerb mit Großstädten mithalten zu können, ist eine Steigerung der Attraktivität Detmolds als Lebensraum wichtig.
- ≡ Die Wanderungen nach Altersklassen zeigt die unterschiedliche Wohnungsnachfrage für verschiedene Altersgruppen auf: Die Zahl der Zuzüge der Altersgruppe zwischen 25 und 45 Jahren ist am stärksten.
- ≡ Einer Abwanderung der „Familiengründer“ ist entgegenzuwirken.
- ≡ Angebote für Kinder und Jugendliche, die in Haushalten mit niedrigem Einkommen oder sogar in Armut leben, sind wichtig, um diesen eine gesellschaftliche Integration zu ermöglichen.
- ≡ Berufsförderungsmaßnahmen sollten insbesondere auch auf Ausländer/innen zugeschnitten werden.
- ≡ Wohnraum, die soziale Infrastruktur sowie der öffentliche Raum müssen die Bedarfe von Senior/innen, deren Anteil stetig steigt, berücksichtigen.

2.4 Grundlagen und Konzepte

Formelle Planungen

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Seit Februar 2017 ist der neue Landesentwicklungsplan (LEP) NRW⁹ gültig. Der LEP ersetzt von LEP von 1995 sowie den LEP IV „Schutz vor Fluglärm“ sowie das 2011 ausgelaufene Landesentwicklungsprogramm und legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest.

Detmold ist im LEP als Mittelzentrum eingetragen und wird in der Kulturlandschaft „Lipper Land“ verortet. Die Senne mit angrenzendem Teutoburger Wald ist als landesbedeutsamer Kulturlandschaftsbereich und Vogelschutzgebiet eingezeichnet. Das Entwicklungsgebiet und angrenzende

⁹ Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2017)

Flächen zählen als Siedlungsraum. Für das Planungsgebiet Detmold sollen von der Regionalplanung 10.500 ha als Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt werden.

Als größte neue Herausforderungen bezeichnet der LEP den demographischen Wandel, die Globalisierung der Wirtschaft einschließlich entsprechender Entwicklungen im Einzelhandel sowie den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Im LEP festgelegte Ziele, die auch die Britensiedlung betreffen, sind demnach die Stärkung der zentralen Orte und Innenstädte, die Gewährleistung von Mobilität und Erreichbarkeit von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten sowie die Entwicklung weicher Standortfaktoren.

Regionalplanung

Auf Regionalplanungsebene findet Detmold im 2003 beschlossenen Gebietsentwicklungsplan (GEP)¹⁰ für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld Beachtung. Der GEP gibt den Rahmen für Fachplanungen und raumbedeutsame Regelungen, wie z.B. auch Bauleitpläne, vor.

Die Entwicklungsachse Ruhrgebiet-Bielefeld-Minden-Hannover wird als Siedlungsschwerpunkt dieser Region genannt. Das Städteband zwischen Hamm und Gütersloh verdichtet sich demnach ebenfalls zunehmend. Noch vorhandene Freiräume sollen vor weiteren Inanspruchnahmen bewahrt werden. Wichtig sind demnach eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung in den Gemeinden und eine Eindämmung von Streu- und Splittersiedlungen. Innerörtliche Bauflächenreserven der Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen entsprechend aufgefüllt werden. Für Erholungsbereiche wird eine Erreichbarkeit von Wohnsiedlungen mit dem ÖPNV sowie zu Fuß oder über Radwege empfohlen.

Detmold wird im GEP als Versorgungszentrum für den LK Lippe und die angrenzenden ländlichen Räume des Weserberglandes und des Hochstifts genannt. Das Areal rund um die Britensiedlung ist als Allgemeiner Siedlungsbereich gekennzeichnet (GEP, Blatt 18). Das nahegelegene Flughafenfeld – welches in den bestehenden räumlichen Grenzen und seiner Funktion gesichert bleiben soll – sowie die Gewerbeansiedlung an der B239 sind als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen gekennzeichnet. Nördlich der B239 erstreckt sich zudem ein in seiner Landschaft zu erhaltender Waldbereich.

¹⁰ Regierungsbezirk Detmold (2004)

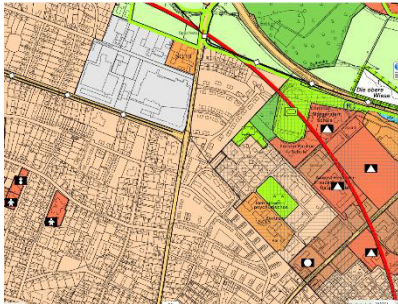


Abbildung 14: Ausschnitt der Britensiedlung aus dem FNP Detmold, ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP)¹¹ ist über ein interaktives Geoportal der Stadt Detmold einsehbar. 2004 wurde der FNP beschlossen und seitdem in mehrere Änderungsverfahren überarbeitet.

Die Britensiedlung liegt am Rande des als im FNP als Hauptzentrum gekennzeichneten Bereichs. Das rund 18,09 ha umfassende Untersuchungsgebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei die Siegfriedstraße als Verkehrsfläche zählt. An die Adenauerstraße grenzt ein als gemischte Baufläche gekennzeichnetes Areal an. An der nördlich des Entwicklungsgebietes verlaufenden Sylbeckestraße liegt eine als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche. Östlich der Eckenerstraße schließt sich eine Wald- und Parkfläche mit Sportplatz an.

Landschaftsplan

Landschaftspläne sind ein Instrument der Fachplanung des Naturschutzes und sollen im Rahmen der Umweltvorsorge zu einer Erhaltung der Lebensbedingungen der Menschen beitragen. Das Detmolder Stadtgebiet findet im Landschaftsplan Nr.9 des Kreises Lippe¹² Beachtung. Der Landschaftsplan trat 2006 in Kraft. 105 km außerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche mit Ausnahme des Teutoburger Waldes und des Donoper Teiches/ Hiddenser Bentes sind hier aufgeführt. Das sich im Norden befindliche Lipper Bergland nimmt hierbei den größten Raum ein. Insgesamt wird sich für einen umfangreichen Erhalt, Pflege und Renaturierung von naturnahen Biotopen, Lebensräumen und Gewässern ausgesprochen.

Die Britensiedlung ist aufgrund ihrer zusammenhängenden Bebauung nicht als Entwicklungsgebiet im Landschaftsplan aufgeführt. Doch bereits nördlich der Herberhauser Straße und der nördlichen Bebauung der Lilienthalstraße beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Hier verläuft in Gebietsnähe der Bach Sylbecke, ein rund 4,5 km langer Nebenfluss des Oetternbachs, der die Stadtteile Hakedahl und Klüt durchläuft.

Bebauungspläne

Für die Britensiedlung werden aktuell zwei B-Pläne aufgestellt. Die Flächen rund um das Gebiet sind bereits überwiegend durch B-Pläne überplant: Für das nördlich angrenzende Mischgebiet gilt der B-Plan 01-16 Grünstraße/ Neitzelweg (Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel und Reinem Wohngebiet), im Nordosten der B-Plan 01-76 Moritz-Rülf-Straße (Allgemeines Wohngebiet) und südlich des Entwicklungsgebietes die B-Pläne 01-26 – Spitzenkampfwete (überwiegend Reines und Allgemeines Wohngebiet) sowie 01-27 – Dorotheenstraße (überwiegend Allgemeines Wohngebiet).

¹¹ Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung (2004)

¹² Kreis Lippe (2006)

B-Plan 01-82 – Immelmannstraße

2014 wurde die Aufstellung des B-Planes 01-82 beschlossen. Dieser umfasst die Siedlungen 2 und 3.¹³ Derzeit besteht jedoch keine Notwendigkeit zur Fortsetzung des Verfahrens.

B-Plan 01-83 – Adenauerstraße

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 01-83 – Adenauerstraße wurde ebenfalls 2014 gefasst und befindet sich derzeit im Verfahren. Dieser umfasst die Siedlung 1.¹⁴ Für die Entwicklung eines Teilbereiches mit Kita, sozialem Wohnen, Nachbarschaftszentrum und Spielplatz wurde das Plangebiet geteilt. Der B-Plan 01-93 / Adenauerstraße / Teilbereich A wurde im August 2020 zur Rechtskraft gebracht.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Seit 2014 führte das Institut für Bodenmanagement in Kooperation mit der Stadt Detmold Vorbereitende Untersuchungen (VU)¹⁵ für das Entwicklungsgebiet sowie das angrenzende Hobart Barracks durch, welches sich bereits lange im Konversionsprozess befindet bzw. in welchem dieser in Teilbereichen bereits abgeschlossen ist. Demnach bestehen erhebliche Sanierungsbedarfe im Bereich der Britensiedlung. Die im Rahmen

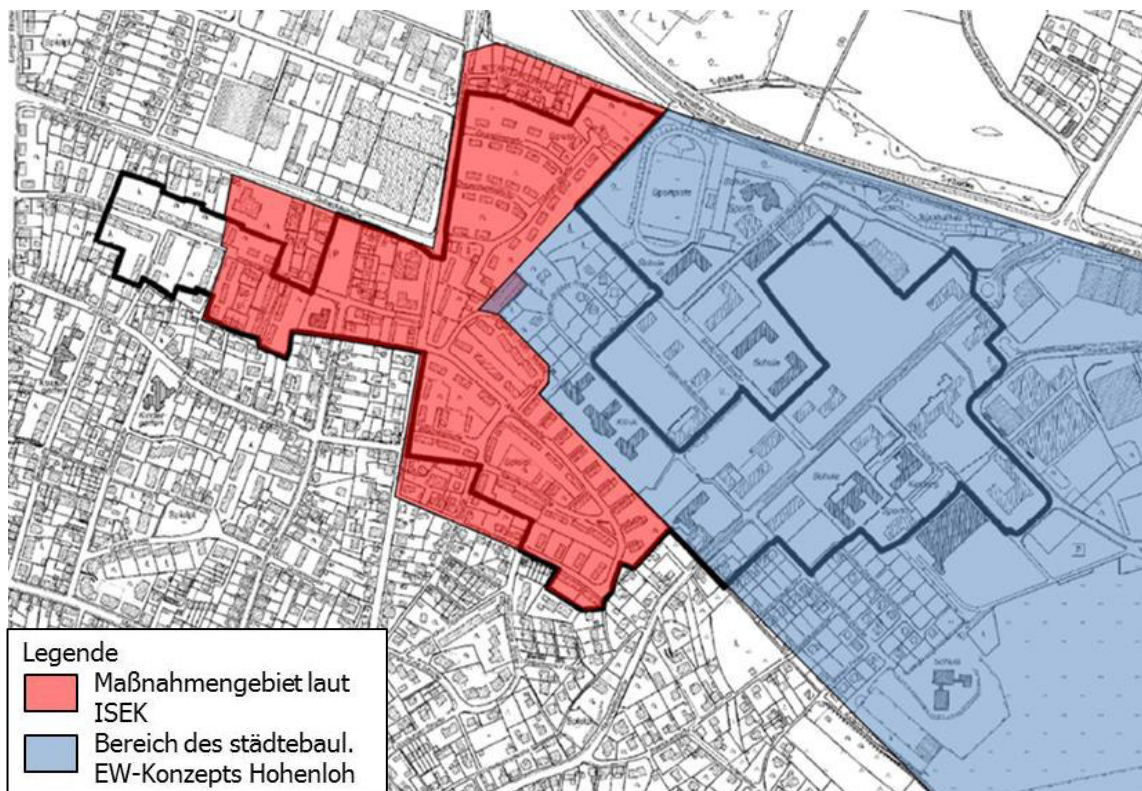


Abbildung 15: Voruntersuchungsbereich mit zwei Teilbereichen (Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für Konversionsflächen in Detmold-Nord, 2019)

¹³ Stadt Detmold (2019c)

¹⁴ Stadt Detmold (2019c)

¹⁵ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019)

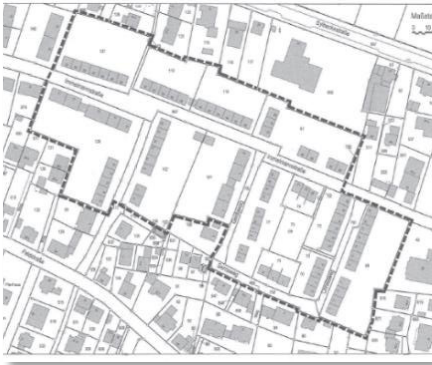


Abbildung 16: Gestaltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Detmold in der ehemaligen Britensiedlung, ohne Maßstab

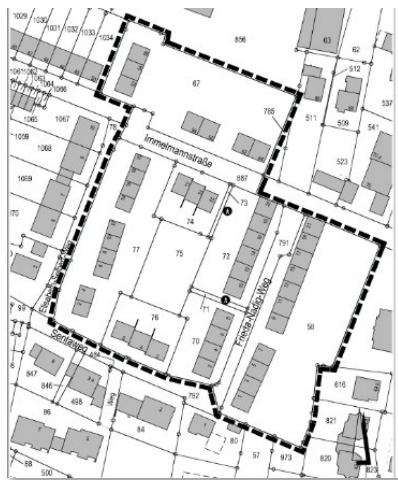


Abbildung 17: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Britensiedlung Cluster 2.1 Immelmannstraße", ohne Maßstab)

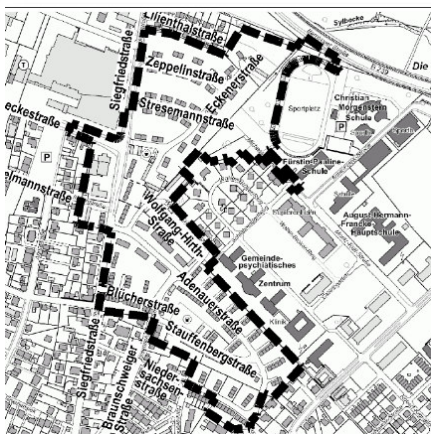


Abbildung 18: Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Britensiedlung Siedlung 1", ohne Maßstab

der VU aufgedeckten Mängel, die eine Modernisierung erforderlich machen, stellen Substanzmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB dar. Die in Nr. 2 genannten „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ werden nicht erfüllt. Auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung führten zur Festlegung der Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren. Die Ergebnisse der VU flossen und fließen in die darauffolgenden Planungen und das ISEK ein.

Gestaltungssatzung in der ehemaligen Britensiedlung – Bereich Immelmannstraße

Im Bereich des aktuell sich in Aufstellung befindlichen Gebiets des B-Plans 01-82 – Immelmannstraße wurde 2015 für die Siedlungsbereiche 2 und 3 eine Gestaltungssatzung beschlossen. Diese gilt für alle baulichen Anlagen und die sie umgebenden Grün- und Freiflächen. Der aufgelockerte und grüne Charakter der Siedlung und somit ein Stück Stadtgeschichte sollen durch den Schutz der städtebaulichen Charakteristika erhalten bleiben. Neu- und Anbauten, Einfriedungen und die Freiraumgestaltung sind demnach auf ihre Raumverträglichkeit zu prüfen. Bauliche Ergänzungen/ Änderungen wie bspw. an Nebenanlagen, Dächern, Sichtschutzwänden, Photovoltaikanlagen, Fenstern, Fassaden u.ä. müssen sich in das charakteristische Erscheinungsbild einfügen. Vor einem baulichen Eingriff in diesem Gebietsbereich ist die Gestaltungssatzung also entsprechend zu beachten.

Sanierungssatzung „Britensiedlung Cluster 2.1 Immelmannstraße“

Für das Sanierungsgebiet „Britensiedlung Cluster 2.1 Immelmannstraße“ wurde am 11.10.2018 eine Sanierungssatzung festgelegt. Die Maßnahme wird demnach im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Genehmigungspflichten nach §144 BauGB sowie die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156a BauGB sind ausgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahme soll bis 2033 abgeschlossen sein.

Sanierungssatzung „Britensiedlung Siedlung 1“

Für das Sanierungsgebiet „Britensiedlung Siedlung 1“ wurde am 21.3.2019 eine Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Abgrenzung wird voraussichtlich im Norden um Flächen, die für eine bessere Querung des Nordrings erforderlich sind, erweitert. Der Beschluss der 1. Änderung der Sanierungssatzung durch den Rat wird vo-

raussichtlich am in der Sitzung am 18.02.2021 erfolgen. Genehmigungspflichten sind auch hier nach §144 BauGB sowie die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§152 – 156a BauGB ausgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahme soll bis 2034 abgeschlossen sein.

Satzung über besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB

Seit dem 13.10.2015 ist die von der Stadt Detmold verabschiedete Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB für den Ortsteil Detmold Nord gültig. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht den Siedlungen 1 und 2 innerhalb der ehemaligen Britensiedlung (siehe Kap. 3.2). Die Stadt Detmold ist dadurch berechtigt „[...] in Gebieten in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieh(t), zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen (zu) bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“ Dabei ist der Verwendungszweck für die entsprechenden Grundstücke anzugeben, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung möglich ist. Die Stadt Detmold hat aus diesem Grund eine Zweckerklärung für die geplanten Ankäufe bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erstellt, wie im Folgenden abgebildet. Die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurde im Vorfeld durch die Vorbereitenden Untersuchungen¹⁶ herausgestellt.

Aktueller Stand zum Grunderwerb der Stadt Detmold bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in der Britensiedlung

Wie in den nachstehenden Abbildung 21 ersichtlich, hat die Stadt Detmold bereits einen Teil der Liegenschaften innerhalb der ehemaligen Britensiedlung bei der BImA ankaufen können. Der Siedlungsbereich 2 um die Immelmannstraße wurde bereits vollständig durch die kommunale Genossenschaft Britensiedlung eG erworben, saniert und vermietet. Die südlich im Bereich der Niedersachsenstraße gelegenen Reihenhäuser sind im Besitz der Stadt Detmold. Sie wurden bereits saniert und befinden sich ebenfalls vollständig in der Vermietung. Weitere Flächen, deren Entwicklung zeitnah in 2021/2022 ansteht (hellblau in Abb. 21) wurden 2020 durch die Stadt Detmold oder die Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung (DGS) erworben. Für weitere Flächen (violett in Abb. 21) ist ein Ankauf durch die Stadt oder einen Dritten und eine anschließend eng abgestimmte Projektentwicklung beabsichtigt. Die rot umrandeten Flächen werden voraussichtlich durch eine weitere kommunale Wohnungsgenossenschaft erworben, saniert und vermietet.

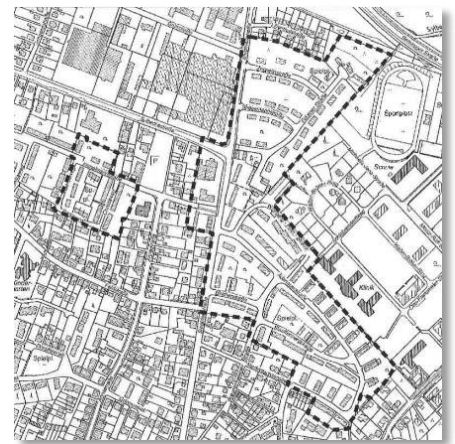


Abbildung 19: Geltungsbereich der Satzung über besonderes Vorkaufsrecht (Stand 7.3.2019), ohne Maßstab

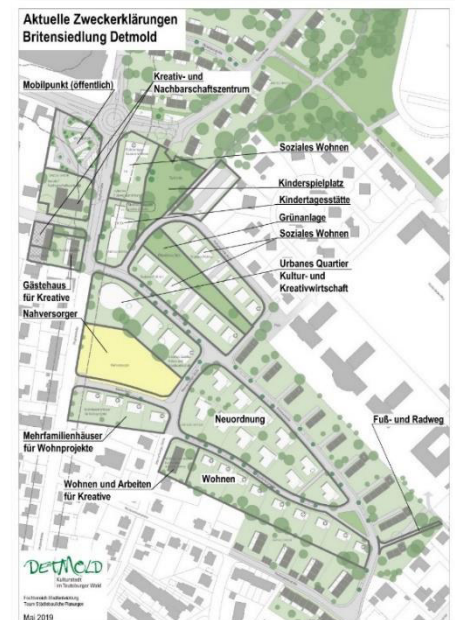


Abbildung 20: Aktuelle Zweckerklärungen Vorkaufsrecht Britensiedlung (Stand 11.4.2019), ohne Maßstab

¹⁶ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019)

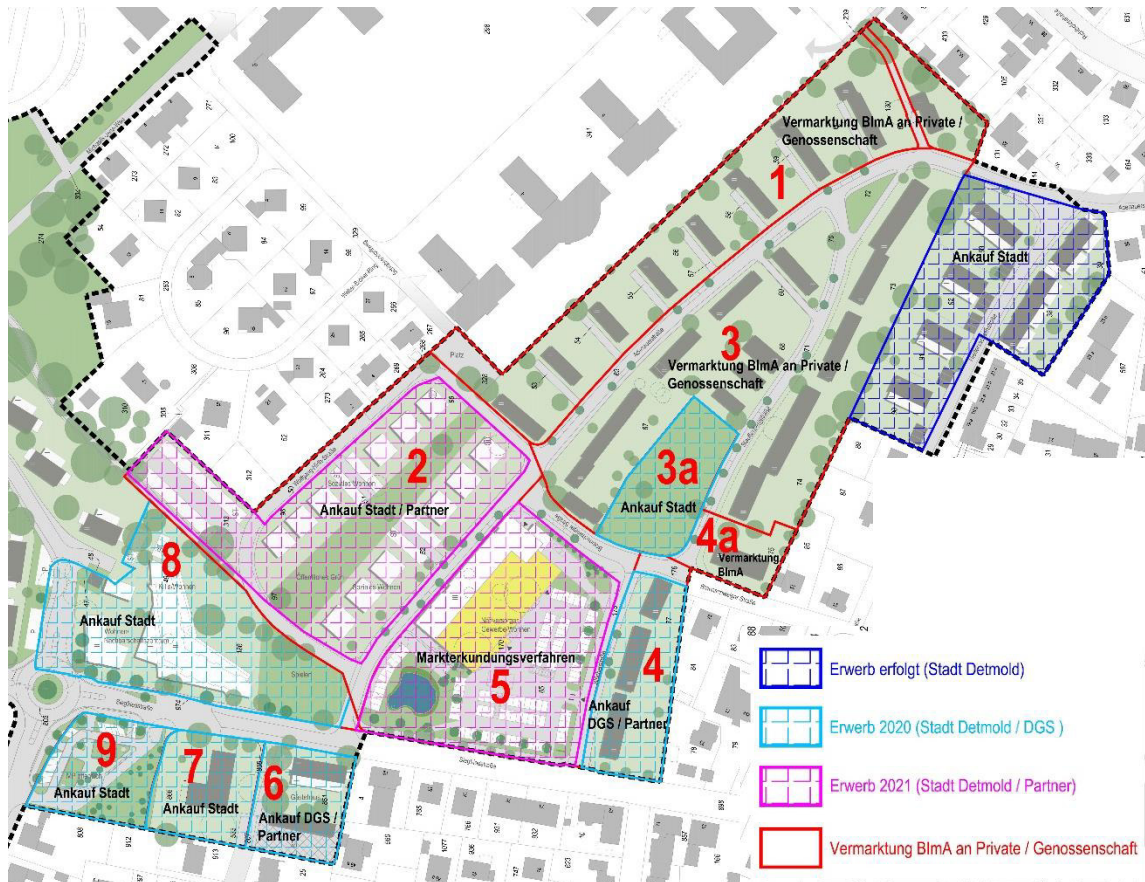


Abbildung 21: Siedlung 2 und 3: Aktueller Stand zum Grunderwerb, Stand Januar 2021, ohne Maßstab

Informelle Planungen

Nachfolgend sind solche informellen Planungen der Stadt Detmold aufgeführt, die einen räumlichen oder inhaltlichen Bezug zur Britensiedlung besitzen. Inhalte dieser Planungen fließen entsprechend in die einzelnen Themenbereiche des ISEKs ein. Eine Wohnungsmarktstudie ist aktuell in der Erstellung. Das ISEK für das Gebiet baut auf der Grundlagerhebung von NRW. URBAN¹⁷ – die als Basis für die Rahmenplanung genutzt wird – sowie den Zielen der Rahmenplanung auf.

Rahmenplan Britensiedlung

Für die Geltungsbereiche der Aufstellungsbeschlüsse der B-Pläne und 01-82-Immelmannstraße und 01-83-Adenauerstraße und somit die Konversionsflächen der ehemaligen Britensiedlung wird eine Rahmenplanung durch die Stadt Detmold erstellt. Nachdem der Rat der Stadt Detmold am 03.04.2014 den Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB fasste, wurden die Gebietsgrenzen der Rahmenplanung entsprechend an die Fläche des sich aus der VU

ergebenden und als Sanierungsgebiet vorgesehenen Gebietes angepasst. Die Gebietsgrenzen wurden im weiteren Verlauf um Flächen, die für die Maßnahme Querung Nordring benötigt werden, erweitert. Der Bereich zwischen den Siedlungen Immelmannstraße und Adenauerstraße, welcher entsprechend auch nicht im Rahmen dieses ISEKs betrachtet wird, wurde aufgrund der Bestandssicherung der Verkehrsführung sowie dem fehlenden Nachweis städtebaulicher Missstände herausgenommen. Der Rahmenplan stellt die städtebauliche Zielkonzeption der Sanierung dar und wird im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden ISEK fortgeschrieben¹⁸.

Berücksichtigung der Belange von Bürgerinnen und Bürgern

Im Zuge der Erstellung des ersten Rahmenplanentwurfs „Ehemalige Britensiedlung“ fanden mehrere Beteiligungsformate mit Bürger/innen, politischen Vertreter/innen sowie Experten aus Wirtschaft, Finanzwesen, Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Verbänden etc. statt. Die Ergebnisse der Beteiligung flossen in die Rahmenplanentwicklung ein.



Abbildung 22: Entwurf des Rahmenplans, Stand Januari 2021, ohne Maßstab

Zudem fand neben der öffentlichen Auslegung des ersten Rahmenplanentwurfs im Herbst 2017 zeitgleich am 05. September 2017 im Hangar 21 erneut eine Bürgerinformation/ein Bürgerdialog statt, in der die Meinungen und Gedanken der Bewohner/innen aufgenommen wurden. Im

¹⁸ Stadt Detmold (2019b)

Anschluss an die Beteiligung fanden Überarbeitungen des Rahmenplanentwurfes statt, welche zudem auch Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die überwiegend Eigentümerin der Siedlung 1 und 2 ist, berücksichtigt.

Auf Grundlage der Untersuchungen sowie des Beteiligungsprozesses wurde folgendes Fazit mit Blick auf die Gebäude- und Wohnraumentwicklung gezogen:

„Der Geschosswohnungsbau sollte zurückgebaut werden, um das Überangebot von Etagenwohnungen und den Wohnungsleerstand zu reduzieren.¹⁹ 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“^{20, 21}

¹⁹ Nach dem rechtskräftigen Urteil des OVG NRW vom 07.05.2019 (2 A 2995/17) kann diese Aussage nicht mehr aufrechterhalten werden.

²⁰ Nach dem rechtskräftigen Urteil des OVG NRW vom 07.05.2019 (2 A 2995/17) kann diese Aussage nicht mehr aufrechterhalten werden.

²¹ Stadt Detmold (2019a): S. 16

Darüber hinaus äußerten die Beteiligten den Wunsch nach einer Qualifizierung der Grünanlagen und des öffentlichen Raumes. Insbesondere Begegnungsorte für Jung und Alt, wie ein Mehrgenerationenspielfeld oder Gemeinschaftsgärten, würden begrüßt. Zudem solle eine bessere Vernetzung der Wege und eine Neustrukturierung der Stellplatzanlagen stattfinden. Die Anwohner/innen sprachen sich gegen eine Öffnung der Immelmannstraße für den Kfz-Verkehr sowie eine Verlängerung der Annastraße zur Sylbeckestraße aus. Dafür traten sie für den Erhalt eines Garagenhofes an der Immelmannstraße mit Verzicht auf eine neue Baufläche und neuen öffentlichen Parkraum im Bereich des geplanten Kreises ein. Zudem wurde vereinbart, dass 33 weitere Reihenhäuser nördlich der Adenauerstraße erhalten bleiben sollten (vorher war hier eine größere Grünfläche geplant).

Diese Ergebnisse der Beteiligungen wurden in den nachfolgenden Fortschreibungen der Rahmenplanung entsprechend berücksichtigt. Zudem wurde die Projektidee „KreativQuartier Detmold“, das sich im Rahmen der REGIONALE 2022 des Landes NRW für eine Förderung bewerben wird, in die Planung aufgenommen. Hierzu gehören u.a. ein Mobilitätspunkt auf dem Grundstück des NAAFI – Shops, ein Kunst- und Kulturhaus im ehemaligen Medical Center und ein Gästehaus für Kreative. Darüber hinaus wurde ein Lebensmitteleinzelhandel, eine Kindertagesstätte, ein Nachbarschaftszentrum und geförderter Wohnraum im Rahmenplan ergänzt.

Die abschließende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer/innen erfolgte bis zum 31. Januar 2019. Hierbei wurden die Rahmenplanung inkl. Entwicklung eines urbanen Kreativquartiers sowie das Sanierungsverfahren in Berichtsform zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs zum ISEK vom 5. Juni 2019 sind ebenfalls in die Berichtserstellung eingeflossen.

Beratungsgespräche mit Vertreter/innen des Ministeriums (MHKBG) aus dem Bereich Städtebau- und Wohnungsbauförderung und der Bezirksregierung Detmold

Ebenso die Hinweise aus dem Ortstermin mit dem Ministerium und der Bezirksregierung im Dezember 2019 sowie einer Projektberatung im Juli 2020 wurden in die Anpassung des Rahmenplanes und in das Maßnahmen-Set im ISEK eingearbeitet. Folgende Punkte haben demnach besondere Relevanz für die Analyse und die weitere Entwicklung der ehemaligen Britensiedlung: Die ehemalige Britensiedlung sollte sowohl im Kontext der umliegenden Quartiere und mit Bezug zur Innenstadt analysiert, als auch entsprechend entwickelt werden, sodass sich das neue Quartier integriert betrachtet behutsam in seine Umgebung und die Gesamtstadt einfügt. Somit ist auch die Funktion des Quartiers für den Nahbereich sowie für die Gesamtstadt im Abgleich mit bereits vorhandenen Angeboten abzugleichen und neu zu definieren. Eine überwiegend bestandsorientierte Planung sollte

Grundlage für die Entwicklung der ehemaligen Britensiedlung sein, bei möglichen Neubauvorhaben ist eine hohe bauliche Qualität, etwa durch die Durchführung von Wettbewerbsverfahren, zu sichern. Mit der Neudefinition des Wohnungsbestandes sowie der punktuellen Neuordnung und Nachverdichtung soll eine hohe soziale Durchmischung erreicht werden und damit unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten werden. Pioniernutzungen sind zeitnah zuzulassen, um das neue Quartier zu beleben und auch für soziale Sicherheit im noch weitestgehend leerstenden Quartier zu sorgen. Partner/innen aus der Wohnungswirtschaft sind einzubinden, wie auch künftige Neubürger/innen und lokale Akteure konsequent und frühzeitig in die künftige Entwicklung der Britensiedlung einbezogen werden sollen. Grün- und Freiräume sowie die Verkehrsflächen sollte nutzer- und damit bedarfsorientiert gestaltet werden, einen hohen Anteil an entsiegelter und begrünter Fläche aufweisen sowie attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Verweilmöglichkeit für die Nachbarschaft bereit halten. Insgesamt ist das informelle Instrument des Rahmenplanes als ein dynamisches Planungsinstrument zu betrachten, sofern dies durch die Zweckbindung durch die Kaufverträge bei der BlmA möglich ist.

ISEK Detmold-Innenstadt

Für die Detmolder Innenstadt wurde 2013 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept²² als Richtlinie für die Gebietsentwicklung und Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördergeldern der Städtebauförderung erstellt. Ein Erhalt und eine Qualifizierung des (bau)kulturellen Erbes im Innenstadtbereich (mittelalterliche Mauern, Stadterweiterungen der Barockzeit, klassizistische Anlagen, Gebäude der Gründerzeit) sowie eine Funktionsstärkung desselben stehen im Fokus des ISEKs. Für die Britensiedlung werden eine städtebauliche Rahmenplanung sowie Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung für die zivile Folgenutzung der britischen Wohnsiedlungen empfohlen. Im Ziel steht demnach ein attraktives Quartier mit zeitgemäßem Wohnraumangebot und Freiraumqualitäten.

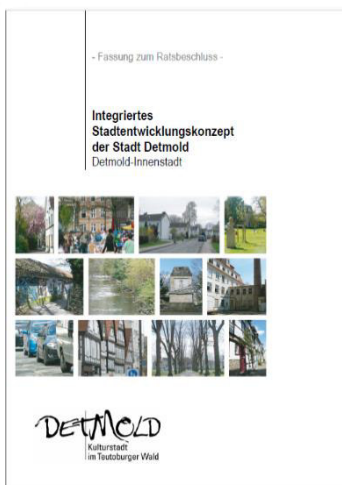


Abbildung 23: ISEK Detmold, Fassung zum Ratsbeschluss von (2013)

Städtebauliches Entwicklungskonzept Hohenloh

2008 wurde für den 1995 geräumten Militärflugplatz „Hobart Barracks“ und angrenzender Gebäude ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Die Fläche des hier neu entstandenen Stadtteils Hohenloh – welcher östlich an die Britensiedlung angrenzt – umfasst rund 109 ha. Neben einer Umnutzung der ehemaligen Unterkünfte der Militärs erfuhren auch Verwaltungsgebäude des Flughafens eine Umnutzung für bspw. Gewerbe und Museale Zwecke. Die städtebauliche Rahmenplanung sieht insgesamt die Entwicklung eines nutzungsgemischten, urbanen Gebietes

²² Stadt Detmold (2013)

mit Dienstleistungsunternehmen, sozialer Infrastruktur und Wohnangeboten vor. Hierbei wird die Idee der Stadt der kurzen Wege verfolgt und denkmalgeschützte Gebäude revitalisiert.

2010 gründete sich ein Förderverein für den neu entstandenen Stadtteil, der eine Entwicklung und Bekanntmachung der Stärken desselben stärkt. Im Rahmen des Programms 50-Solarsiedlungen-NRW entstand hier zudem eine Solarsiedlung neben drei ehemaligen Kommandantenwohnhäusern.

Einzelhandelskonzept

2010 ließ die Stadt Detmold von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel²³ erstellen. Als Mittelzentrum übernimmt Detmold demnach wichtige Versorgungsfunktionen für die Nachbargemeinden Horn-Bad Meinberg, Augustdorf, Blomberg, Lage, Dörentrup, Schieder-Schwalenberg, Lemgo, Barntrup und Steinheim. Detmold steht hierbei mit den Oberzentren Bielefeld und Paderborn im Wettbewerb. Seit Ende der 1990er Jahre sind die Einzelhandelsausstattung, die Verkaufsfläche und der Umsatz des Einzelhandels in Detmold gestiegen. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf Fachmarktsiedlungen und -erweiterungen an dezentralen Standorten zurückzuführen. In der Innenstadt war hingegen ein Verkaufsflächenrückgang zu verzeichnen.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für die Stadt Detmold bis zu rund 34.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche. Diese sollte insbesondere die Nahversorgung verbessern, die Attraktivität der Innenstadt stärken und zur Ansiedlung eines regional bedeutsamen Möbelhauses führen. Für Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² wird auch eine Ansiedlung außerhalb der Zentren empfohlen, um die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

In der Teilfortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel von 2019 wird bestätigt, dass viele Aussagen des ursprünglichen Gutachtens nach wie vor aktuell sind. Das Konzept kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass im nordöstlichen Siedlungsgebiet um die Britensiedlung eine räumliche Versorgungslücke auszumachen ist und fokussiert die Neuansiedlung eines Nahversorgers.²⁴

Klimaschutzkonzepte - Teilkonzepte

Die Stadt Detmold weiß um die kommunale Verantwortung hinsichtlich der Erreichung globaler Klimaschutzziele. 2008/2009 ließ sie durch das Niedrig-Energie-Institut (NEI) ein erstes Klimaschutzkonzept²⁵ erarbeiten, das den Status Quo der CO²-Emissionen in der Stadt erfasste und Handlungsmöglichkeiten aufzeigte. Demnach war mit einem Anteil von 45 % fast die Hälfte der in Detmold emittierten CO²-Emissionen auf den



Abbildung 24: Einzelhandelskonzept Detmold (2010)

²³ Stadt Detmold mit Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)(2010)

²⁴ Stadt Detmold (2019d)

²⁵ Stadt Detmold mit Niedrig-Energie-Institut (2008)

Gebäudebereich zurückzuführen. Der Verkehr verursachte etwa ein Drittel und der Stromverbrauch rund 25 % der stadtweiten Emissionen. Im Vergleich zu 1990 konnten die Verbräuche bis 2006 insgesamt (und unter Einbezug diverser Bevölkerungsveränderungen) um 11,50 % reduziert werden. Dies entspricht etwa der Hälfte des bis zu diesem Zeitpunkt gesetzten globalen Klimaschutzziels. Entsprechend beziehen sich die im Konzept benannten Maßnahmen auf die Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden, die stärkere Verwendung CO²-armer Energieträger für die Wärme- und Stromversorgung sowie eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens zu Gunsten des Umweltverbundes.

Ein 2011/ 2012 erstelltes Klimaschutzteilkonzept für kommunale Gebäude²⁶ greift die Thematik vertieft auf und führt Einsparpotenziale und Maßnahmen für Gebäude der öffentlichen Hand an. 2013/ 2014 wurde durch die TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH ein Teilkonzept für den Verkehrsbereich²⁷ erstellt und zudem fand durch den Klimabeirat auch eine Erweiterung des Klimaschutzkonzeptes²⁸ um die Schwerpunkte klimafreundliche Mobilität, Anpassung an den Klimawandel und klimaschonender Konsum statt. Die Konzepte wurden in Zusammenarbeit mit einem Fachgremium aus Akteuren der Stadtgesellschaft und Region erstellt. 2011 bis 2016 unterstützte eine Klimaschutzmanagerin die Arbeit der Detmolder Stadtverwaltung.

Integrationskonzept

2008 ließ die Stadt Detmold ein Integrationskonzept²⁹ erstellen. Im Rahmen mehrerer Workshops wurde zu den fünf Handlungsfeldern Sprachförderung, Förderung der vorschulischen, schulischen und beruflichen Bildung, stadtteilorientierte/ sozialräumliche Förderung der Integration, gesellschaftliche Integration und Partizipation sowie interkulturelle Ausrichtung der Verwaltung diskutiert und entsprechende Leitziele, Teilziele und Maßnahmen formuliert.

Im Ziel der Maßnahmenumsetzung zu den einzelnen Handlungsfeldern steht ein friedvolles und gleichberechtigtes Zusammenleben jeglicher Bevölkerungsgruppen in der Stadt Detmold. Bei der Planung von Wohngebieten sowie der sozialen Infrastruktur gilt es, dieses Ziel zu beachten und die Teilnahmemöglichkeiten der Bürger/innen zu befördern. Im Jahr 2016 wurde das Konzept fortgeschrieben.

Analyse der britischen Wohnungsbestände und deren Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt

Im Vorfeld des Abzugs des britischen Militärs wurde von der Landesregierung 2014 eine Studie zu Auswirkungen des Abzugs auf den Wohnungsmarkt in Auftrag gegeben. Diese wurde von der NRW.Urban GmbH

²⁶ Stadt Detmold mit Ingenieurbüro für Energieberatung (2012)

²⁷ Stadt Detmold mit TÜVRheinland (2014)

²⁸ Stadt Detmold, der Klimabeirat (2014)

²⁹ Stadt Detmold mit Gesellschaft für Organisation und Entwicklung (2008)

& Co.KG erstellt. Die Analyse betrachtete die bauliche Qualität der Gebäude sowie die städtebauliche Standortqualität und nahm eine Einschätzung des örtlichen Wohnungsmarktes vor. Die Ergebnisse der Analyse sind entsprechend in der Bestandsanalyse dieses ISEKs und wurden auch in der Rahmenplanung berücksichtigt.

Standort- und Marktanalyse: Die Britischen Wohnsiedlungen in Detmold

Aufbauend auf der Studie von NRW.Urban wurde 2014 durch die GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH ein Gutachten³⁰ erstellt, das ebenfalls die Bestände in der Britensiedlung analysiert. Darüber hinaus stellt es die Vermarktungsfähigkeit der Britensiedlung dar, untersucht Auswirkungen auf den städtischen Wohnungsmarkt und stellt Aussagen zu notwendigen Anpassungen der Wohnungs- und Gebäudebestände auf. Diese wurden und werden in den darauffolgenden Konzepten berücksichtigt.

Handlungskonzept Wohnen

2015 ließ die Stadt Detmold von der GEWOS ein Handlungskonzept Wohnen³¹ erstellen. Dieses Handlungskonzept zeigt Strategien zur Anpassung des Wohnungsbestandes an moderne Wohnansprüche auf und geht auf die Gefahr einer Überkapazität, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte entstehen könnte, ein. Die Britensiedlung mit 360 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern stellt entsprechend einen räumlichen Handlungsschwerpunkt dar. Das Konzept empfiehlt für den Gebäudebestand der Britensiedlung unter Beachtung von Sanierungskosten und des Wohnungsmarktes folgendes Vorgehen:

- > Rückbau der Mehrfamilienhäuser in der Adenauerstraße
- > Vermarktung der Doppelhäuser im Bereich der Eckenerstraße sowie der Reihenhäuser an der Immelmanstraße in der Siedlung 2. Eine Sanierung sei durch die Käufer in Eigenregie umzusetzen.
- > Rückbau der Reihenhäuser in der Siedlung 1 und somit Freimachen von Bauflächen für neue Ein- und Zweifamilienhäuser³².
- > Aufbau einer Genossenschaft für die zu erhaltenden Reihenhäuser.
- > Zwischenerwerb der Flächen und Gebäude durch die Stadt Detmold, um die Flächenentwicklung und Neustrukturierung entsprechend steuern zu können.

Die Ergebnisse des Konzeptes flossen in den Rahmenplanentwurf ein. Im Zuge der durchgeführten Beteiligungsformate wurde der Wunsch nach

³⁰ Stadt Detmold mit GEWOS (2014)

³¹ Stadt Detmold mit GEWOS (2015)

³² Im Zuge der Vermietungen im Bereich Immelmanstraße durch die Genossenschaft zeigte sich eine weit über das Angebot hinausgehende Nachfrage nach weiteren Reihenhäusern. Von einem Abriss der Reihenhäuser im Bereich der Siedlung 1 wird daher abgesehen und diese modernen Ansprüchen entsprechend saniert und vermietet.

Wohnraumangeboten für „Jung und Alt“ geäußert. Hierfür müsste Barrierefreiheit hergestellt und Wohngrundrisse/ -größen angepasst werden.

Wohnungsmarktgutachten Stadt Detmold (Entwurfsstand).

Das Büro SSR (Schulten Stadt- und Raumentwicklung) erarbeitet für die Stadt Detmold ein Wohnungsmarktgutachten mit speziellem Fokus auf die Britensiedlung. Im Rahmen einer dezidierten Bestandserhebung konnten für die Gesamtstadt sowie für die Britensiedlung relevante Befunde zum Wohnungsmarkt erarbeitet werden, die für das vorliegende Entwicklungskonzept von hoher Relevanz sind. Nachfolgend werden die zentralen Erkenntnisse zusammengefasst (Entwurfsstand, August 2020):

- > Detmold erweist sich als ein attraktiver Wohnstandort (stabile Bevölkerungsentwicklung und Zuzug aus den umliegenden Gemeinden).
- > Seit 2011 vor allem ein starker Zuzug bei der Altersklasse 30-49 und bei den unter 18-Jährigen.
- > 23% aller Haushalte in Detmold sind im Niedrigeinkommensbereich.
- > Der Anteil an preisgebundenen Wohnungen nimmt stetig ab; laut Marktexperten bleiben rd. 50% der ausgelaufenen Wohnung preisgünstig.
- > Die Angebotsmiete liegt im Durchschnitt bei 5,85€/m², Mieten bei Neubauten liegen laut Marktexperten seit 2019 bei 10€/m².
- > Der Stadtbereich Nord, in der sich die Britensiedlung befindet, erweist sich als stark nachgefragter Wohnstandort (Bevölkerungsplus um 4,2% zwischen 2015-2019).
- > Detmold-Nord ist sowohl bei Hinzuziehende als auch bei innerstädtischen Wanderungsbewegungen ein beliebter Wohnstandort.
- > Wohnraumbedarf herrscht insbesondere bei Wohnungen bis 50 m² für Singles, barrierearmen/-freien Wohnungen, größeren Wohnungen zwischen 80 bis 95m² für Familien sowie günstigen (Reihen-)Eigenheimen zur Eigentumsbildung.
- > Die Britensiedlung kann zur Entspannung der Marktlage für Wohnungen zwischen 60-65 m² (u.a für Paare) und großen Wohnungen zu Wohngemeinschaftszwecken für Studierende dienen.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Die Britensiedlung kann – mit Blick auf die formalen planerischen Rahmenbedingungen – als innenstadtnaher Wohnstandort entwickelt werden. Informelle Planungen/ Konzepte bestätigen dieses Ziel.
- ≡ Gesamtstädtisch existieren mehrere thematische Handlungskonzepte. Die hier genannten Ziele sollten bei der Entwicklung der Britensiedlung berücksichtigt werden.

3 | Bestandsanalyse

3.1 Quartiersstruktur

Die Bestandserhebung der VU ergab, dass die britische Wohnsiedlung aus 360 Wohneinheiten in zwei Einzel-, 68 Doppel-, 223 Reihen- und elf Mehrfamilienhäusern besteht. Nachfolgend findet eine Beschreibung der Verteilung dieser Gebäudetypen nach Siedlungsraum statt.

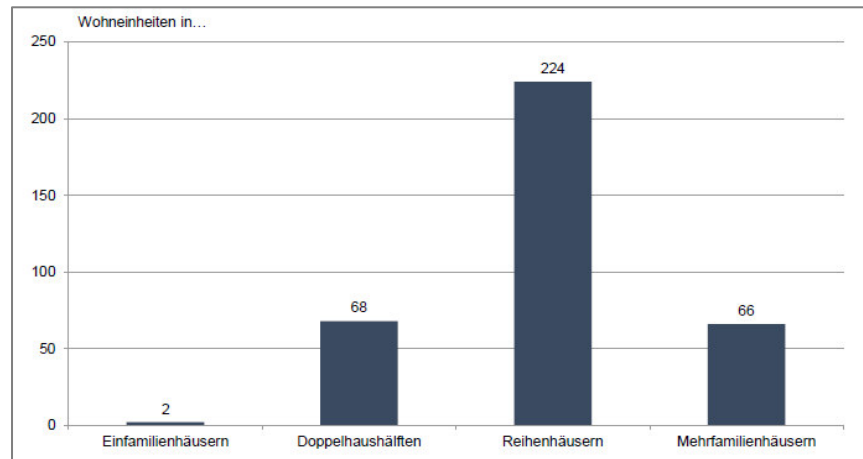


Abbildung 25: Wohnungen in der Britensiedlung nach Gebäudetypologie (GEWOS: Handlungskonzept Wohnen, 2015, S. 77)

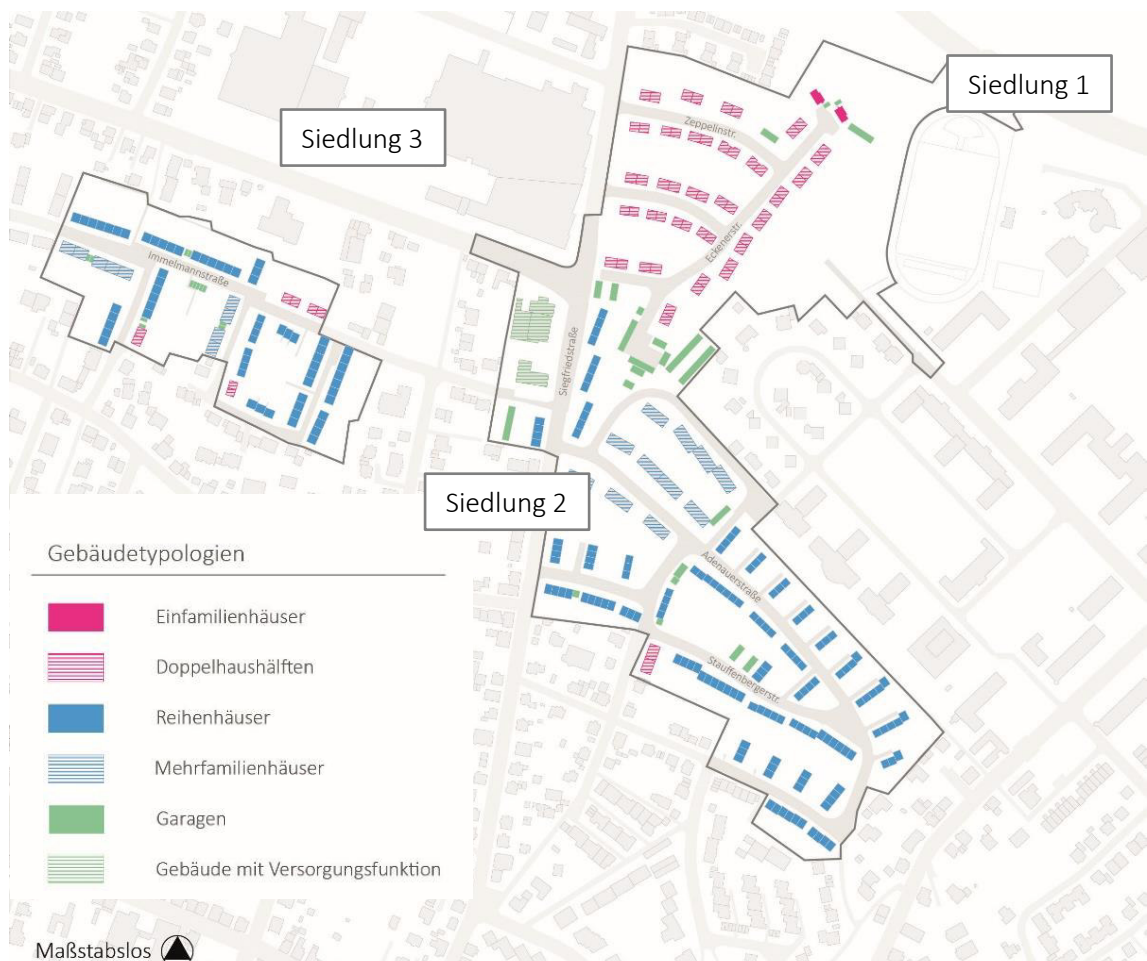


Abbildung 26: Verteilung der Gebäudetypologien innerhalb der ISEK-Gebietskulisse in der Britensiedlung, eigene Darstellung

Siedlung 1 (Adenauerstraße)

In der Siedlung Adenauerstraße befinden sich folgende Wohngebäude, die zwischen 1955 und 1960 für die Streitkräfte des britischen Militärs errichtet wurden und sich im Eigentum der BlmA befinden.

- > 11 Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten à vier bis fünf Zimmer (drei Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich, Küche, Bad), Wohnfläche von 75 bis 87 m², dreigeschossig
- > 52 Reihenhäuser, Wohnungsgrößen von 64 bis 85 m², drei Zimmer, zweigeschossig
- > 56 Doppelhaushälften, Wohnfläche je 110 bis 128 m², zweigeschossig
- > 2 Einfamilienhäuser, zweigeschossig



Abbildung 27: Mehrfamilienhäuser Adenauerstraße



Abbildung 28: Reihenhäuser in der Siegfriedstraße

Die Doppelhaushälften sowie die beiden Einfamilienhäuser bilden im nördlichen Areal (Eckenerstraße, Stresemannstraße, Zeppelinstraße) eine aufgelockerte, mit Grünflächen durchzogene Siedlung. Die Mehrfamilienhäuser liegen entlang der Wolfgang-Hirth-Straße und Adenauerstraße. Das weitere südliche Areal ist durch Reihenhäuser, welche in Gruppen von drei bis elf Häusern geclustert sind, geprägt. In der Braunschweiger Straße steht ein Wohnhaus, das früher als Unterkunft für Lehrerinnen diente.



Abbildung 29: Doppelhaushälften in der Stresemannstraße



Abbildung 30: Doppelhaus in der Braunschweiger Straße: Das ehemalige Lehrerinnenheim

Entlang den Straßen ziehen sich großzügige Senkrechtparkhäfen für den motorisierten Individualverkehr (Stellplätze gesamt: 198). Zudem sind einige Garagenhöfe zwischen den Wohngebäuden eingepasst (Garagen gesamt: 127). Dennoch fehlen den vorhandenen Wohneinheiten jedoch direkt zugeordnete Stellplätze, zur Zeit der Bewohnung durch britische

Streitkräfte wurde aus diesem Grund auch der Straßenraum als Parkfläche genutzt.

Insgesamt sind in dieser Siedlung 276 Wohneinheiten vorhanden, die alle - bis auf 23 im Bereich Niedersachsenstraße - leerstehend sind. Das westlich der Siegfriedstraße gelegene Gebäude des ehemaligen NAAFI-Shops wird als Möbellager zwischengenutzt. Das ehemalige Hospital ist leerstehend. Gemäß VU wurden die Reihenhäuser entlang der Niedersachsenstraße von der Stadt Detmold erworben und als „Häuser für Einsteiger“ vermarktet. Sechs Wohneinheiten wurden verkauft, 13 als Mietobjekte dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und vier Einheiten sollen für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden.

Siedlung 2 (Immelmannstraße)

Die Siedlung Immelmannstraße entstand ebenfalls überwiegend Anfang der 1950er Jahre, wurde in den 1960er Jahren jedoch um zwei Reihenhaushausgruppen verdichtet. Eigentümerin ist bereits die Stadt Detmold, die die Gebäude an die in Gründung befindliche kommunale Genossenschaft veräußern wird. Hier lassen sich folgende Gebäudetypen finden:

- > 38 Reihenhäuser, Wohnflächen von 64 bis 85 m², 3,5 Zimmer, zweigeschossig
- > 6 Doppelhaushälften, von 64 bis 95 m² Wohnfläche, zweigeschossig



Abbildung 31: Beispiel für Doppelhaushälften in der Immelmannstraße



Abbildung 32: Beispiel für Reihenhäuser im Sentaweg

In diesen Gebäuden sind insgesamt 44 Wohneinheiten vorhanden. Auch hier ziehen sich entlang der Straßen insgesamt 33 Stellplätze für PKWs. Die Vorgärten sind durch Rasenflächen geprägt, hinter den Häusern befindet sich Baumbestand. Inmitten des Wohnblocks befindet sich ein grundlegend neugestalteter Spielplatz.

Siedlung 3 (Holländische Siedlung)

Die Gebäude in der Siedlung 3 wurden vollständig in der ersten Bauphase 1949/50 errichtet. Die Siedlung ist somit die älteste der drei Siedlungen. Sie unterteilen sich in folgende Gebäudetypen:

- > 31 Reihen- und Eckhäuser, Wohnfläche je 95 m², zweigeschossig
- > 9 Doppelhaushälften, Wohnfläche je 185 m², zweigeschossig



Abbildung 33: Reihenhäuser in der Immelmanstraße Abbildung 34: Doppelhaushälften in der Straße

Insgesamt wurden in der Holländischen Siedlung 40 Wohneinheiten angeboten. 20 Stellplätze sowie 13 Garagen bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für PKW. Auch hier erstrecken sich Rasenflächen entlang den Straßen und zwischen den Gebäuden. Die Gebäude der Siedlung 3 befinden sich in Privateigentum.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Es ist ein vielfältiges Wohnangebot vorhanden, das sich an den Bedürfnissen der britischen Militärangehörigen orientierte. Dieses entspricht nicht mehr heutigen Bedarfen.
- ≡ Mit der aufgelockerten Struktur der Siedlung ist eine wichtige Grundvoraussetzung für ein zeitgemäßes Wohngebiet vorhanden.
- ≡ Aktuell nehmen Parkflächen einen Großteil des öffentlichen Raumes ein. Dies mindert die Attraktivität des Erscheinungsbildes der Siedlung.
- ≡ Es sind zu wenige Stellplätze vorhanden, die den Gebäuden direkt zugeordnet sind.
- ≡ Aufgrund der BlmA als Eigentümerin der Siedlung 1 ist hier die mögliche Einflussnahme der Stadt Detmold bei der Entwicklung der Gebiete groß. In der Holländischen Siedlung ist diese hingegen aufgrund des Erstzugriffs nicht mehr gegeben.
- ≡ Durch Einbindung einer Wohnungsgenossenschaft konnte die Stadt Detmold starken Einfluss auf die Sanierung und Vermietung im Bereich der Siedlung 2 nehmen.

3.2 Bausubstanz

NRW.URBAN nahm im Rahmen der Analyse der Wohnungsbestände den Bestand der Wohngebäude auf. Sie kamen zu folgendem Fazit:

- > Die Gebäude besitzen einen einfachen Ausstattungsstandard in folgenden Bereichen: Sanitäranlagen, Bodenbeläge, Außenhüllen und Schallschutz.
- > In folgenden Bereichen besitzen die Gebäude einen mangelhaften Standard: Wärmedämmung der Wände, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke und Wärmeverteilung.
- > Die Mehrfamilien- und Reihenhäuser weisen Mängel in der Bauakustik auf.
- > Die Heizungen sind aus den 1990er Jahren und wurden regelmäßig gewartet.
- > Der Bauerhaltungszustand ist mit wenigen Ausnahmen noch akzeptabel.
- > Barrierefreiheit ist nicht gegeben, denn in allen Wohnungen müssen Treppen überwunden werden (auch bei Erdgeschosswohnungen, da diese um ein halbes Geschoss erhöht sind). Zudem sind auch die Bäder nicht behindertengerecht.
- > Die Grundrisse entsprechen nicht heutigen Ansprüchen.



Abbildung 35: Mangelhafte Bausubstanz der Mehrfamilienhäuser in der Adenauerstraße

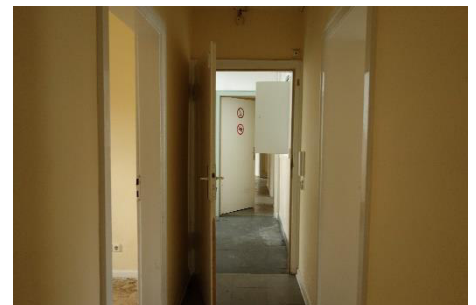


Abbildung 36: Nicht zeitgemäße Wohnungszuschnitte

Eine Sanierung bzw. ein barrierefreier Umbau der Gebäude sind mit hohen Kosten verbunden. Schlussfolgernd wird von GEWOS im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen ein Rückbau der Mehrfamilienhäuser sowie der Reihenhäuser im Umfeld der Adenauerstraße empfohlen (siehe Informelle Planungen - Handlungskonzept Wohnen).

Bezüglich des energetischen Zustands hat das Detmolder Niedrig-Energie-Institut (NEI) im Jahr 2015 zusätzlich eine Bestandsaufnahme unterschiedlicher Gebäudetypen in der Siedlung 1 durchgeführt.

Insgesamt sind die Gebäude gepflegt gealtert mit einfachem Ausstattungsstandard. Der energetische Zustand der Gebäude ist jedoch baualtersgemäß ungenügend mit zumeist sehr ungünstigen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werten).³³

³³Der Wärmedurchgangskoeffizient (U) ist ein Maß für die Wärmedurchlässigkeit eines Bauelements. Er hängt von Material und Dicke ab.

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Mängel bei allen Gebäuden beschreiben: Die Kellerdecken bestehen aus Ortbeton ohne Dämmung (U-Wert ca. 3,3 W/m²K). Im Bereich der massiven Kellerabgänge sind Wärmebrücken meist unvermeidbar. Meist sind alte Kellertüren ohne Dichtungen und mit Bodenspalt von 2,5 bis 3 cm vorhanden. Die Außenwände bestehen aus 24er oder 30er Mauerwerk (U = 1,2 W/m²K bis 1,0 W/m²K). Die Heizungen liegen in ungedämmten Nischen (U = 1,5 – 1,6 W/m²K). Die Haustüren sind überwiegend aus Aluminium (U= 2,9 W/m²K). Die Oberste Geschossdecke aus Beton mit Estrich weist vermutlich keine Dämmung auf (U = 3,13 W/m²K). Die Dächer sind ebenfalls ungedämmt. Die vorhandenen 20 bis 30 Jahre alten Heizungsanlagen (überwiegend Gas, vereinzelt Öl) mit Warmwasserspeicher sind ebenfalls überaltert.

Als Schlussfolgerung wird festgehalten, dass es umfangreicher energetische Sanierungsmaßnahmen bedarf, um die Gebäude zeitgemäßen Anforderungen anzupassen.

Gebäudetyp	Kosten je m ²	Gesamtkosten
Mehrfamilienhaus	630 bis 680 Euro/m ² Brutto-Nutzfläche	293.000 bis 303.000 Euro
Reihenhaus	520 bis 700 Euro/m ² Brutto-Nutzfläche	47.000 bis 65.000 Euro
Doppelhaus	400 bis 600 Euro/m ² Brutto-Nutzfläche	63.000 bis 84.000 Euro
Einfamilienhaus	550 - 620 Euro/m ² Brutto-Nutzfläche	76.000 - 85.000 Euro
© Stadt Detmold		

Tabelle 3: Grobschätzung der Sanierungskosten nach Haustyp (GEWOS: Handlungskonzept Wohnen, 2015, S.83)

Mit Blick auf die Erfahrungen aus der Siedlung 2 können als Orientierungsrahmen für Sanierungskosten 90.000€ je Objekt angesetzt werden. Laut VU fand im Auftrag der BlmA zudem eine Untersuchung der Gebäude auf Schadstoffbelastungen durch die Firma HPC AG statt. Alle Gebäude wurden zwar als bewohnbar eingestuft, jedoch müssen folgende Mängel beseitigt werden:

- > Schwach gebundene Asbestbelastungen an den Dichtungen der Kaminklappen im Keller und Dach der Gebäude
- > teerhaltige Parkettkleber
- > PCB-Belastungen in den Farben der Wände, Zargen, Fußleisten und Bodenaufbau
- > Belastung von alten Rohrisolierungen mit Mineralfasern

- > Tlw. Schimmelpilze, insbesondere in den Kellerräumen
- > Ergänzung fehlende Wirtschaftlichkeit, Erwerb, Abbruch und Neubau

Fazit für das ISEK:

- ≡ Für alle Gebäude ist ein umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gegeben.
- ≡ Insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung besteht dringender Handlungsbedarf.
- ≡ Es sind keine schwerwiegenden Altlasten in den Gebäuden vorhanden, die zu einer Unbewohnbarkeit führen würden.
- ≡ Ein Rückbau der Mehrfamilienhäuser im Umfeld der Adenauerstraße wird empfohlen.
- ≡ Erwerb, Abbruch und anschließende Grundstücksentwicklung ist bei den Reihenhäusern unwirtschaftlich.
- ≡ Als Grundlage für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bereich des Gebäudebestandes sollte auf der Basis des ISEK Britensiedlung ein integriertes energetisches Quartierskonzept durch Einbindung aller relevanten Akteure erstellt werden.

3.3 Öffentlicher Raum und Stadtgrün

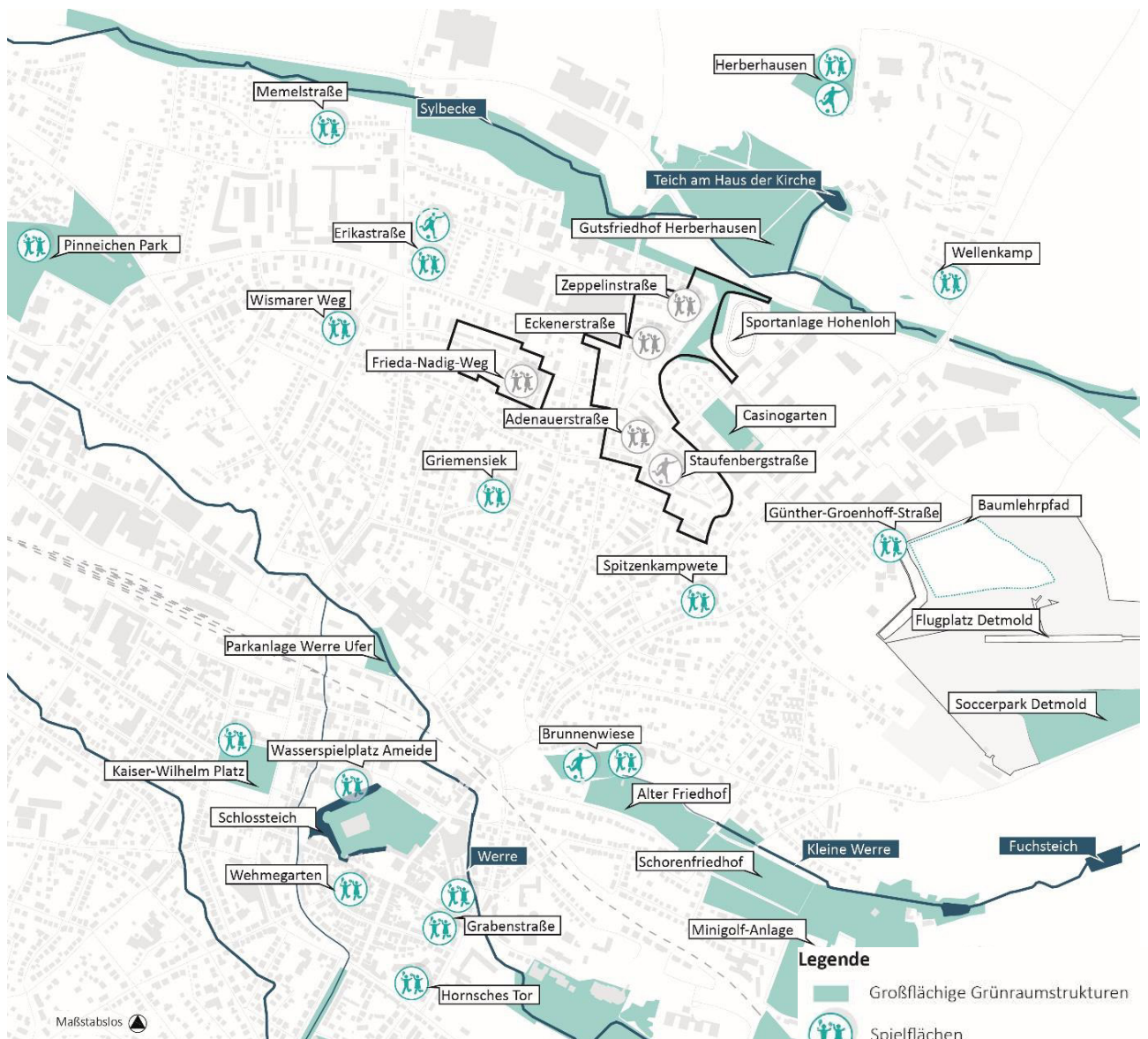


Abbildung 37: Öffentlicher Raum und Stadtgrün

In der Nähe zur Britensiedlung befinden sich großflächige Freiraumstrukturen mit gesamtstädtischer Bedeutung. Hierzu gehören unter anderem die Grünflächen am Flugplatz, an der Brunnenwiese, die Friedhöfe oder aber auch die Parks. Ebenso liegen in fußläufiger Erschließung zahlreiche Spielplätze, die zur Attraktivität als Wohnstandort für Familien maßgeblich beitragen. Der Spielflächenleitplan Detmold, der derzeit erarbeitet wird, misst diesen Flächen eine besondere soziale und ökologische Bedeutung zu. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Spielflächen definiert das Konzept konkrete Handlungsempfehlungen. Künftig gilt es, diese Flächen in die Entwicklung der Britensiedlung mitzubedenken und über Fuß- und Radwege zu vernetzen.

Betrachtung der Britensiedlung

Durch die hauseigenen Flächen der Wohngebäude wirkt das Entwicklungsgebiet insgesamt grün und aufgelockert. In allen drei Siedlungsbereichen sind die Gebäude überwiegend von Rasenflächen umgeben, die durch einzelne Umfriedungen (größtenteils Maschendrahtzäune) unterbrochen werden. Heimische Laubbäume sind entlang der Straßen als auch auf den Wiesenflächen vorzufinden. Hecken grenzen private Gartenareale untereinander und von öffentlichen Flächen ab. Zudem tragen die Vorgärten, die ebenfalls überwiegend aus Rasenflächen bestehen, zu einem einheitlichen und grünen Straßenbild bei.



Abbildung 39: Grüne und aufgelockerte Siedlungsstruktur



Abbildung 38: Grünes Straßenbild durch Privatgärten

Die Anzahl der Spielflächen ist für die Größe des Siedlungsgebietes ausreichend. 2014 wurden die im Gebiet vorhandenen Spielplätze im Rahmen einer Bestandsaufnahme der Detmolder Stadtentwicklung im Detail begutachtet. Vier öffentliche Spielplätze mit folgender Ausstattung sind im Siedlungsgebiet 1 vorhanden:

- > Ecke Zeppelinstraße/ Eckenerstraße (234 m²): Kleinkindschaukel, Kukuckwippe, Rutsche, Bank mit Papierkorb. Es ist nur eine geringe Erlebnisqualität gegeben.
- > Untere Eckenerstraße (564 m²): Doppel-Schaukel, Wipp-Tiere, Kletteranlage, Spiel-Kletterkombination, vier Bänke und zwei Papierkörbe. Eine Attraktivitätssteigerung des Umfeldes wäre zielführend.
- > Adenauerstraße (295 m²): Turm mit Rutsche, Wackelbalken, Drehstange, Drehspiel, vier Bänke und zwei Papierkörbe. Dieser Spielplatz weist eine gute Erlebnisqualität auf.
- > Stauffenbergstraße (1.623 m²): Umzäunter Bolzplatz mit zwei Torwänden, Turm mit Rutsche und Kletterstange, Reck, zwei Doppelschaukeln, drei Wackler, vier Bänke und ein Abfallbehälter. Der Spiel- und Bolzplatz weist eine hohe Erlebnisqualität auf.

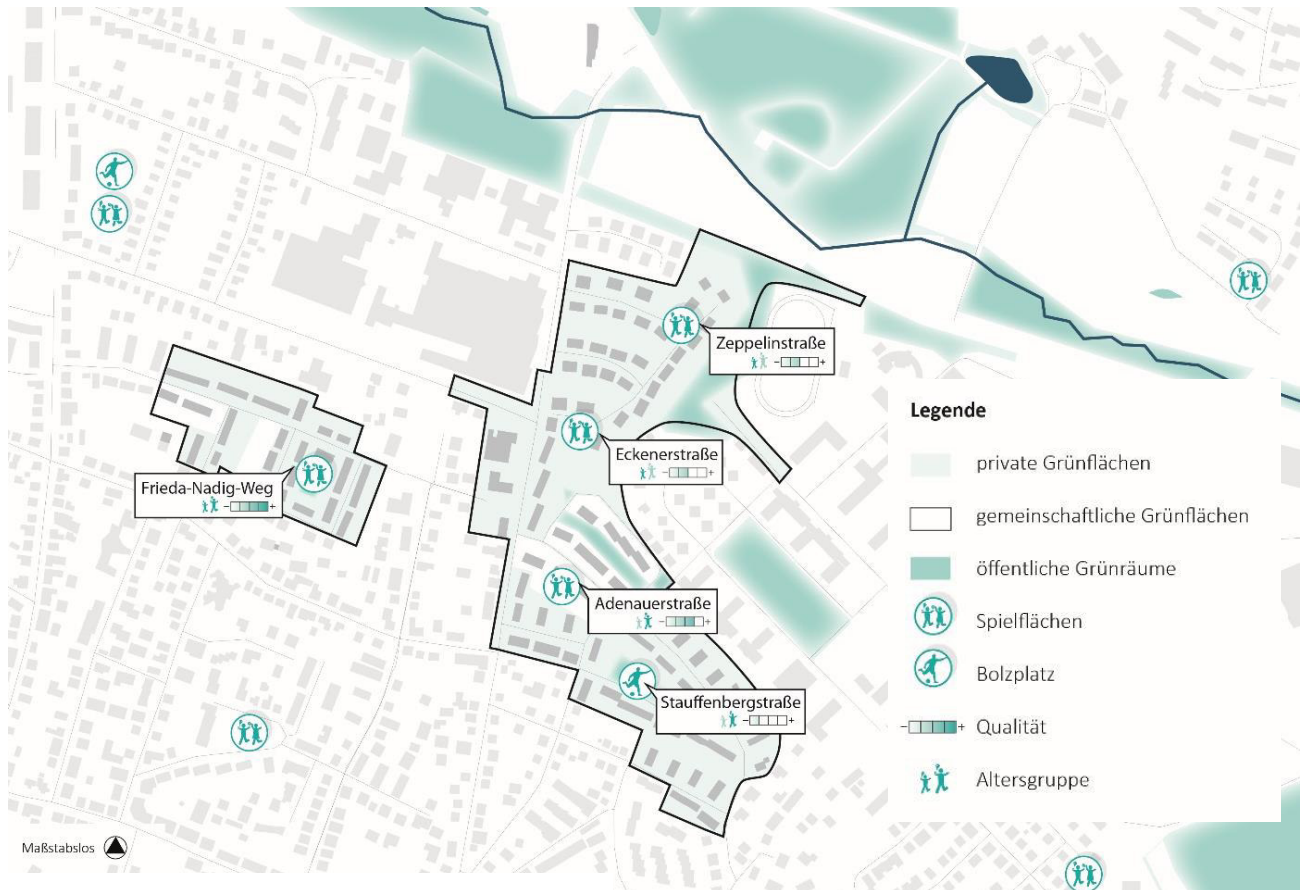


Abbildung 40: Grünräume in der Britensiedlung, eigene Darstellung

Der aktuelle Zustand der öffentlichen Spielplätze unterscheidet sich teils erheblich von der beschriebenen Ausgangslage im Jahr 2014, wie Folgenden abgebildet:



Abbildung 41: Spielplatz Ecke Zeppelinstraße



Abbildung 42: Spielplatz Untere Eckenerstraße



Abbildung 43: Bolzplatz in der Stauffenbergstraße mit ehemaligem Spielplatz



Abbildung 44: Ehemaliger Spielplatz Adenauerstraße

Im Siedlungsgebiet 2 befindet sich inmitten der Wohnsiedlung zwischen Frieda-Nadig-Weg und Elisabeth-Selbert-Weg ein Bolz- und Spielplatz. Mit Finanzierung durch Städtebaufördermittel wurde der Spielplatz im Jahr 2019 erneuert, die Sicherheitsmängel behoben und ein zeitgemäßer Spielplatz geschaffen.



Abbildung 45: Eindrücke vom neu gestalteten Spielplatz im Frieda-Nadig-Weg

Zwischen dem Hangar 21 und dem Flugfeld werden seit dem Jahr 2009 „Bäume des Jahres“ zu einem Baumlehrpfad auf einer Freifläche von 7,6 ha gepflanzt. Ein Wegesystem wurde im Jahr 2013 fertiggestellt und weitere Bäume ergänzt. Bisher wurden insgesamt 117 Bäume gepflanzt und mit zugehörigen Schautafeln versehen. Weitere Pflanzungen werden folgen, insbesondere das Interesse von Kindern an der heimischen Natur soll mit dem Rundweg als Baumlehrpfad geweckt und gefördert werden.

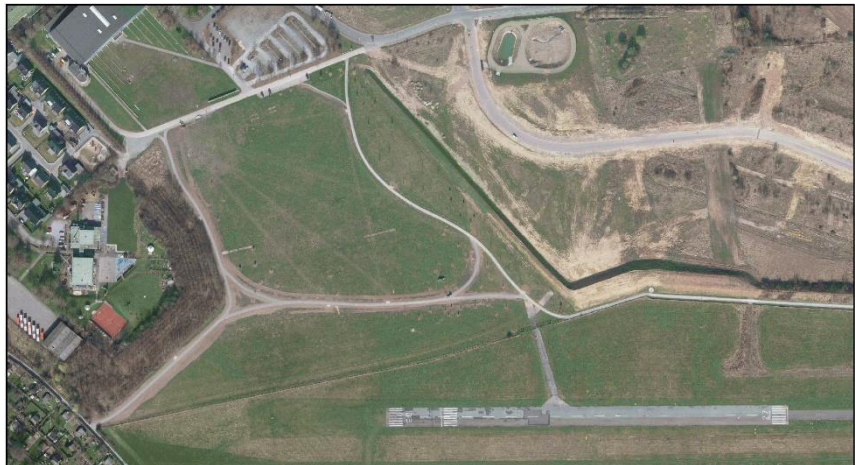


Abbildung 46: Baumlehrpfad am Hangar 21 (Luftbild: Stadt Detmold 2014)

Weitere Treffpunkte im öffentlichen Raum sind im Entwicklungsgebiet nicht vorhanden. Im ISEK Innenstadt werden an den öffentlichen Raum die Ansprüche an Sicherheit, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine insgesamt barrierefreie und familienfreundliche Gestaltung formuliert.

Im Ergebnis der VU sowie mehrerer Beteiligungsveranstaltungen wurde der Wunsch von Bewohner/innen nach Raum für Gemeinschaftsgärten und einem Mehrgenerationenplatz genannt. Da die Mehrfamilienhäuser an der Adenauerstraße rückgebaut werden sollen, wurden die hier zu entstehenden Freiflächen als mögliche Standorte für diese genannt. Zudem wurde der Wunsch nach einer Neustrukturierung der Stellplatzanlagen und einer besseren Vernetzung der Grün- und Freiflächen geäußert.



Abbildung 47: Potentielle öffentliche Grünfläche in neu zu ordnendem Wohnumfeld Adenauerstraße

Fazit für das ISEK:

- ≡ Mit den gebäudeeigenen Freiflächen sowie Spielplätzen sind Freiräume vorhanden. Diese sind aktuell jedoch überwiegend ungestaltet und besitzen erhebliches Gestaltungspotenzial sowie z.T. Erneuerungsbedarf.
- ≡ Es mangelt an generationenübergreifenden Treffpunkten im Gebiet.
- ≡ Künftige Bewohner/innen sollen in die Gestaltung der Grün- und Freiflächen einbezogen werden, um eine bedarfs- und nutzergerechte Entwicklung der Grün- und Freiräume zu erreichen.
- ≡ Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sollen konsequent in der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie von Grün- und Freiflächen und Grünraumes berücksichtigt werden.

3.4 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbestand in Detmold ist zu großen Teilen im Besitz von privaten Einzeleigentümern. Die Detmolder Innenstadt ist insgesamt ein attraktiver Wohnstandort, der durch vielfältiges Wohnen in alten Denkmälern, Einfamilienhäusern der Vor- und Nachkriegszeit sowie Geschosswohnungsbau geprägt ist. Wichtige Faktoren bei der Entwicklung von Wohnraum sind gemäß ISEK Innenstadt die funktionale Vielfalt, Generationen- und Geschlechtergerechtigkeit, Barrierefreiheit sowie eine energetische Optimierung und ein ansprechendes Umfeld mit sozialer und Versorgungsinfrastruktur. Der Stadt Detmold ist es wichtig, dass bei der Entwicklung von Wohngebieten auf ein Angebot geachtet wird, das verschiedene Bevölkerungsgruppen anzieht und somit die Ausbildung von segregierten Wohnvierteln verhindert wird.

Gemäß Wohnungsmarktprofil 2018 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Detmold 48,2 m² und die durchschnittliche Wohnungsgröße 93,6 m². Beides ist im Vergleich mit Städten mit ähnlicher Einwohnerzahl überdurchschnittlich hoch. Die durchschnittliche Haushaltsgröße umfasst 2,2 Personen und ist somit im Vergleich ebenfalls leicht erhöht (Vergleichsstände mit ähnlichen Einwohnervolumen: 2,1 Personen).

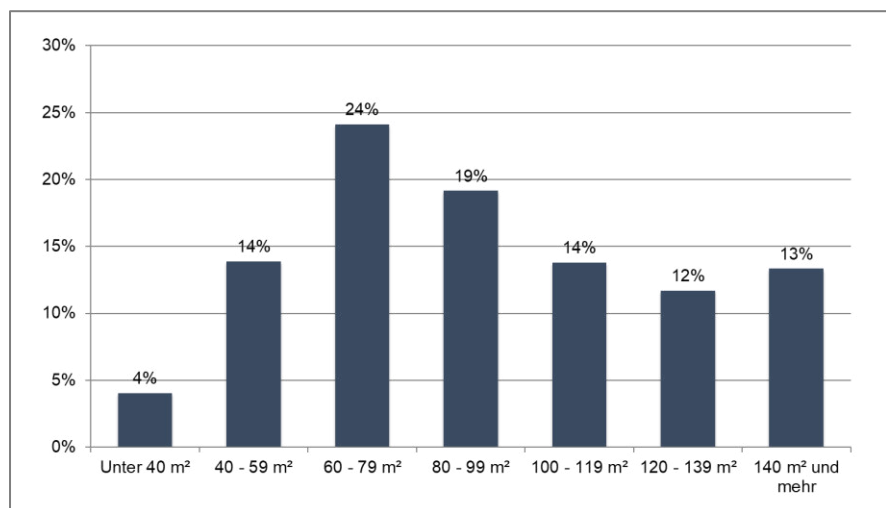


Abbildung 48: Wohnungsgrößen 2012 in der Stadt Detmold (GEWOS, Wohnungsmarktkonzept, 2015, S. 20)

Bezugnehmend auf das Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold wird die Wohnungsmarktsituation als moderat eingestuft. Die Mietpreise bewegen sich zwischen 5€/m² im unteren, 7,50€/m² im mittleren und mit mehr als 7,50€/m² im gehobenen Preissegment. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt bei 5,85€/m². Ferner zeigen sich jedoch hohe Diskrepanz zwischen dem Mietniveau in Bestands- und Neubaugebäuden. So liegen die Mieten bei Neubauten laut dem Wohnungsmarktgutachten 2020 bei 10€/m². Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag laut Wohnungsmarktkonzept 2014 durchschnittlich bei 1.300 EUR/m² Wohnfläche, wobei neuere Eigentumswohnungen Preise um die 2.300 EUR/m² erzielen. Für ein Eigenheim wurden im Jahr 2014 durchschnittlich

1.510 EUR/m² gezahlt. Der mittlere Kaufpreis für baureifes Land lag zu der Zeit im gesamtstädtischen Durchschnitt bei 125 EUR/m². Für das Entwicklungsgebiet werden aktuell folgende Bodenrichtwerte angegeben³⁴:

- > Siedlung 1: Bodenrichtwert: 190€/ m²
- > Siedlung 2: Bodenrichtwert: 200 €/ m²
- > Siedlung 3: Bodenrichtwert: 200 €/ m²

Die Leerstandquote in Detmold liegt laut ISEK Innenstadt bei 3-4 %, wobei diese Angaben sich nur auf die gesamtstädtisch angebotenen rund 3.000 Sozialwohnungen beziehen (über Leerstände in privaten Gebäuden besteht keine Information). Dies spricht für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Es gibt eine stabile Wohnraumnachfrage von Familien und eine erhöhte Nachfrage von Senior/innen-, Single- und Paarhaushalten. Laut dem Wohnungsmarktgutachten 2020 sind folgende Versorgungsengpässe auszumachen:

- > Wohnungen bis 50m² für Singles
- > Wohnungen 60-65m² für Paare
- > Wohnungen 80-95m² für Familien
- > Barrierearme Wohnungen
- > Günstige (Reihen-)Eigenheim zur Eigentumsbildung auch mit Förderung (Schwellenhaushalte)

Aufgrund dieser Versorgungsengpässen besteht die Gefahr, dass Familien ins Umland abwandern. Angebote im Geschosswohnungsbau entsprechen häufig nicht aktuellen Bedarfen.

Die Bautätigkeit insgesamt geht laut ISEK Innenstadt in Detmold als auch auf den Vergleichsebenen Stadt Detmold, LK Lippe, OWL und NRW seit 2000 konstant zurück. In Detmold hat sie sich auf durchschnittlich 125 Wohnungen pro Jahr eingependelt. Mit Blick auf die Vergleichsebenen ist die Bautätigkeit in Detmold unterdurchschnittlich. Die Anzahl der Sozialwohnungen geht derzeit zurück, da die Eigentümer die Förderdarlehen ablösen und die Mietpreisbindung mit Tilgung der Darlehen aufgelöst wird.

³⁴ Stadt Detmold (2019c)

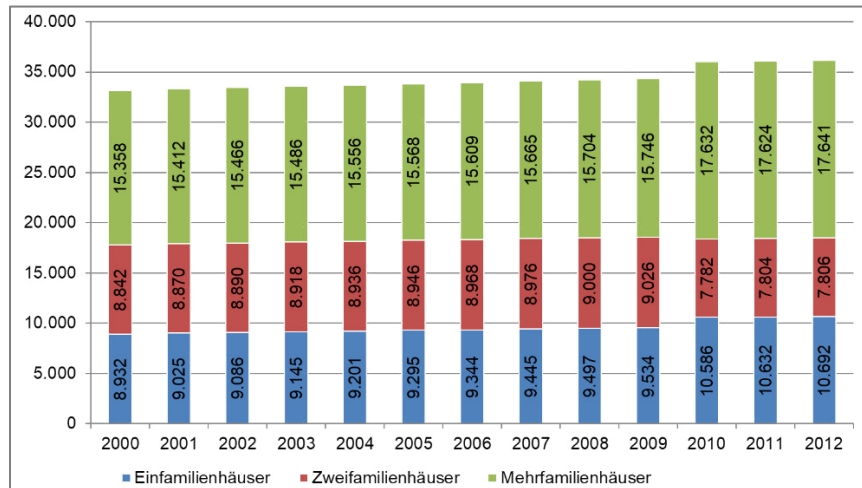


Abbildung 49: Wohnungsbestand Stadt Detmold nach Typologie 2020-2012 (GEWOS, Wohnungsmarktkonzept, 2015, S.16)

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen prognostiziert die GEWOS bis 2030 einen Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Personen in Detmold um rund 4 % (etwa 5.500 Personen). Dieser Rückgang bezieht sich in ausgeprägter Form auf die Altersgruppe unter 65 Jahre. Für die Personengruppe Ü65 wird hingegen ein Anstieg von 4% (4.300 Personen) angenommen. Der Bedarf an Wohnraum wird also voraussichtlich abnehmen, der Bedarf an einer barrierefreien Infrastruktur und einer Stadt der kurzen Wege hingegen zunehmen. Die Stadt Detmold plant, ein Handlungskonzept Wohnen neu aufzustellen.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Die Angebote im Mehrfamilienhausbestand sprechen nicht die aktuellen Bedürfnisse an. Auch diesem Sachstand kann durch eine Neuordnung des Bestandes in der Britensiedlung begegnet werden.
- ≡ Wohnraum für Senior/innen, Singles und Paare wird verstärkt nachgefragt. Dieser Aspekt muss bei der Entwicklung des Wohnraumes berücksichtigt werden.

3.5 Versorgung und Handel

Die Innenstadt stellt den Nutzungsschwerpunkt des Einzelhandels in Detmold dar. Sie wird gesamtstädtisch durch acht Nahversorgungszentren sowie zwei dezentrale Agglomerationsbereiche ergänzt. In der nördlichen Innenstadt übernehmen die Nahversorgungszentren Lemgoer Tor und Georgstraße/ Lagesche Straße die Versorgung für die umliegende Bevölkerung und somit auch zum Teil für die (zukünftigen) Bewohner/innen der Britensiedlung. Eine wichtigere Bedeutung für deren Nahversorgung nehmen jedoch ein nahegelegener Fachmarktstandort sowie ein Agglomerationsbereich ein.³⁵ Hinzugekommen ist ein Nahversorger in innenstädtischer Lage am Hasselter Platz.

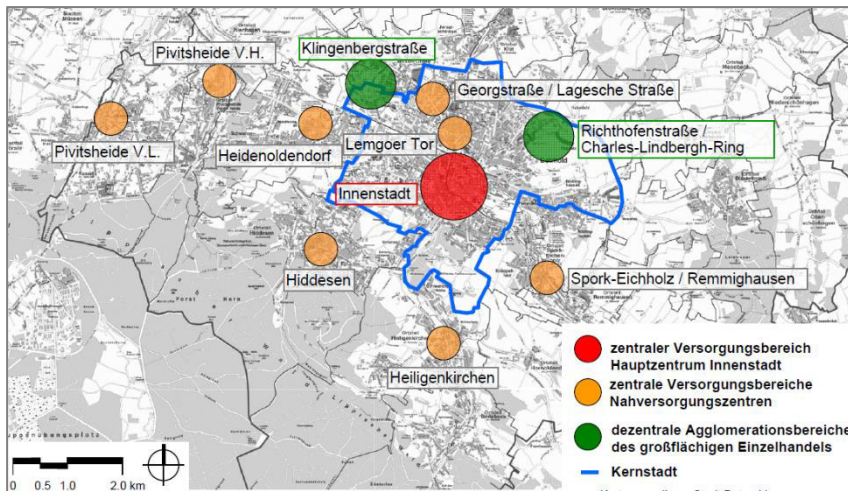


Abbildung 50: Zentren- und Standortstruktur Detmold (GMA (2010): S. 97)

³⁵ Stadt Detmold mit GMA (2010)

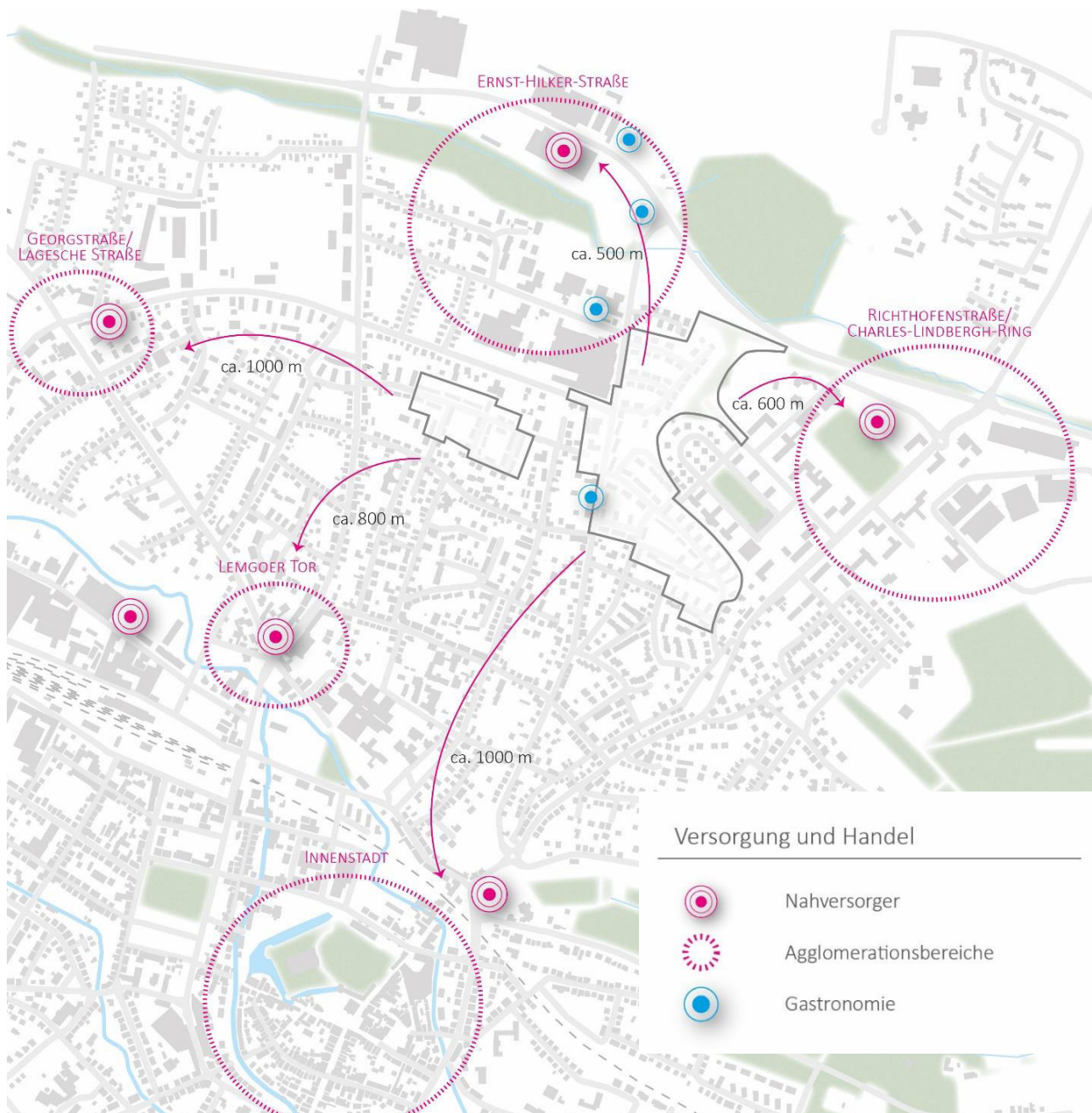


Abbildung 51: Abbildung der umliegenden Versorgungsangebote, eigene Darstellung

Das etwa 600 m östlich der Siedlung 1 gelegene Gebiet rund um die Richtofenstraße und den Charles-Lindbergh-Ring wird im Einzelhandelskonzept als dezentraler Agglomerationsbereich des großflächigen Einzelhandels bezeichnet. Hier finden sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Großhandel, ein Baumarkt und zwei Möbelmärkte. Eine weitere Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel und somit eine Stärkung der Agglomeration wird empfohlen. Die Ernst-Hilker-Straße, die nordwestlich in ca. 500 m Entfernung der Britensiedlung liegt, wird als Fachmarktstandort und als Konkurrenzstandort zu der Innenstadt und den Nahversorgungszentren genannt. Hier finden sich u.a. ein Warenhaus,

ein Bettenlager, ein Autohändler und angrenzend ein Lebensmittelgroßmarkt. Eine weitere Stärkung dieses Standortes erklärt das Konzept als nicht empfehlenswert.

Für die Britensiedlung wird die Errichtung eines Nahversorgers empfohlen. Hierdurch würde die fußläufig erreichbare Nahversorgung verbessert werden. Im Rahmenplan wird diesem Wunsch durch das Vorsehen eines Lebensmitteleinzelhandels an der Siegfriedstraße entsprochen.



Abbildung 52: Das "NAAFI" - der ehemalige Nahversorger in der Britensiedlung, Siegfriedstraße 88

Nur ein Gastronom befindet sich im Entwicklungsgebiet: in der Siegfriedstr. 78. Dieser bietet griechische Küche an. Nördlich angrenzend, neben der B239, ist ein Fast Food/Burger-Restaurant. Ein Grill mit orientalischer Kost befindet sich südwestlich des Gebietes auf der Lemgoer Straße. Die ehemalige Kneipe in der Braunschweiger Straße für die britischen Bewohner/innen wurde bereits geschlossen.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Ein Nahversorger sollte bei der Entwicklung der Britensiedlung berücksichtigt werden.
- ≡ Das gastronomische Angebot kann ausgebaut werden, um die Attraktivität des Gebietes zu stärken.
- ≡ Die Ansiedlung von Dienstleistungsangeboten und bspw. kleineren Handwerksbetrieben sollte in Hinblick auf eine urbane Entwicklung des Gebietes erzielt werden.

3.6 Wirtschaft und Gewerbe

Detmold ist mit rund 44.000 Arbeitsplätzen ein wichtiger Arbeitsstandort für die Region. Rund 21.000 Arbeitskräfte pendeln (fast) täglich nach Detmold. Der Pendlersaldo ist mit 11,5 % positiv und schwankt im Jahresverlauf seit 2011 nur geringfügig.

Die Gewerbestruktur zeichnet sich insbesondere durch mittelständische Betriebe aus. Das Gewerbe- und Innovationszentrum Lippe-Detmold (GILDE) ist für die kommunale Wirtschaftsförderung zuständig. Laut GILDE sind für Detmold insbesondere Unternehmen in den Bereichen Elektronik/ Elektrotechnik, Maschinenbau, chemische Industrie und Lebensmittelproduktion standortprägend. Darüber hinaus existiert eine Vielzahl an unternehmensnahen Dienstleistungen. Der Anteil der in unternehmensnahen Dienstleistungen Beschäftigten ist im Landesvergleich jedoch unterdurchschnittlich und entwickelt sich seit 2011 negativ.

Mit Blick auf die Verteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren weist Detmold mit weit über drei Vierteln erwartungsgemäß einen hohen Anteil von Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Gastgewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Soziales etc.) auf. Seit 2011 ist dieser Anteil um 1,6 % gestiegen. Im sekundären Sektor (verarbeitendes Gewerbe, Industrie, Handwerk, Energie etc.) sind noch rund 20 % Arbeitskräfte beschäftigt.

Die Arbeitsplatzentwicklung ist zwar im regionalen Vergleich überdurchschnittlich positiv, hat sich seit 2011 jedoch deutlich vermindert und ist im Landesvergleich unterdurchschnittlich. Die im Vergleich unterdurchschnittliche Beschäftigtenquote hat sich in den letzten Jahren hingegen positiv entwickelt.

Der Anteil Hochqualifizierter am Arbeitsort Detmold ist seit 2011 gestiegen und ist im Kreis- und Landesvergleich überdurchschnittlich. Die Hochschule OWL trägt in Detmold zu einer Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft bei.

	Detmold		LK Lippe		NRW	
	2011	2018	2011	2018	2011	2018
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)	0,3	0,2	0,7	0,7	0,5	0,5
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)	22,1	20,6	36,9	36,2	29,2	26,8
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)	77,6	79,2	62,4	63,0	70,3	72,7
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	11,1	7,5	5,4	6,6	7,7	10,7
Beschäftigungsquote (%)	51,6	57,9	54,2	60,4	52,1	57,2
Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor (%)	13,0	12,5	8,8	9,0	14,6	16,5
Hochqualifizierte am Arbeitsort (%)	13,6	15,0	11,0	12,0	14,0	15,1

Tabelle 4: Datengrundlage: Bertelsmann Stiftung, wegweiser-kommune.de, 2020

Die Gewerbesteuerhebesätze betragen 446 %, Grundsteuer A 217 % (Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B 550% (für die meisten anderen Grundstücke). Mit dem GILDE-Park Mitte, Poppenbrede und dem Sky-Park Hohenloh sind drei Gewerbegebiete vorhanden, die noch geringfügig verfügbare Flächen aufweisen. Letzteres liegt nur rund 1 km vom Entwicklungsgebiet entfernt und besitzt noch über 3,7 ha verfügbare Flächen. Für das geplante Gewerbegebiet Balbrede-Peterskamp läuft derzeit in B-Plan-Verfahren. Die weiteren Gewerbegebiete Detmolds sind ausgelastet.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Der Arbeitsmarkt in Detmold erscheint stabil.
- ≡ Die Britensiedlung besitzt Vermarktungspotenzial als arbeitsplatznaher Standort.

3.7 Mobilität und Erreichbarkeit

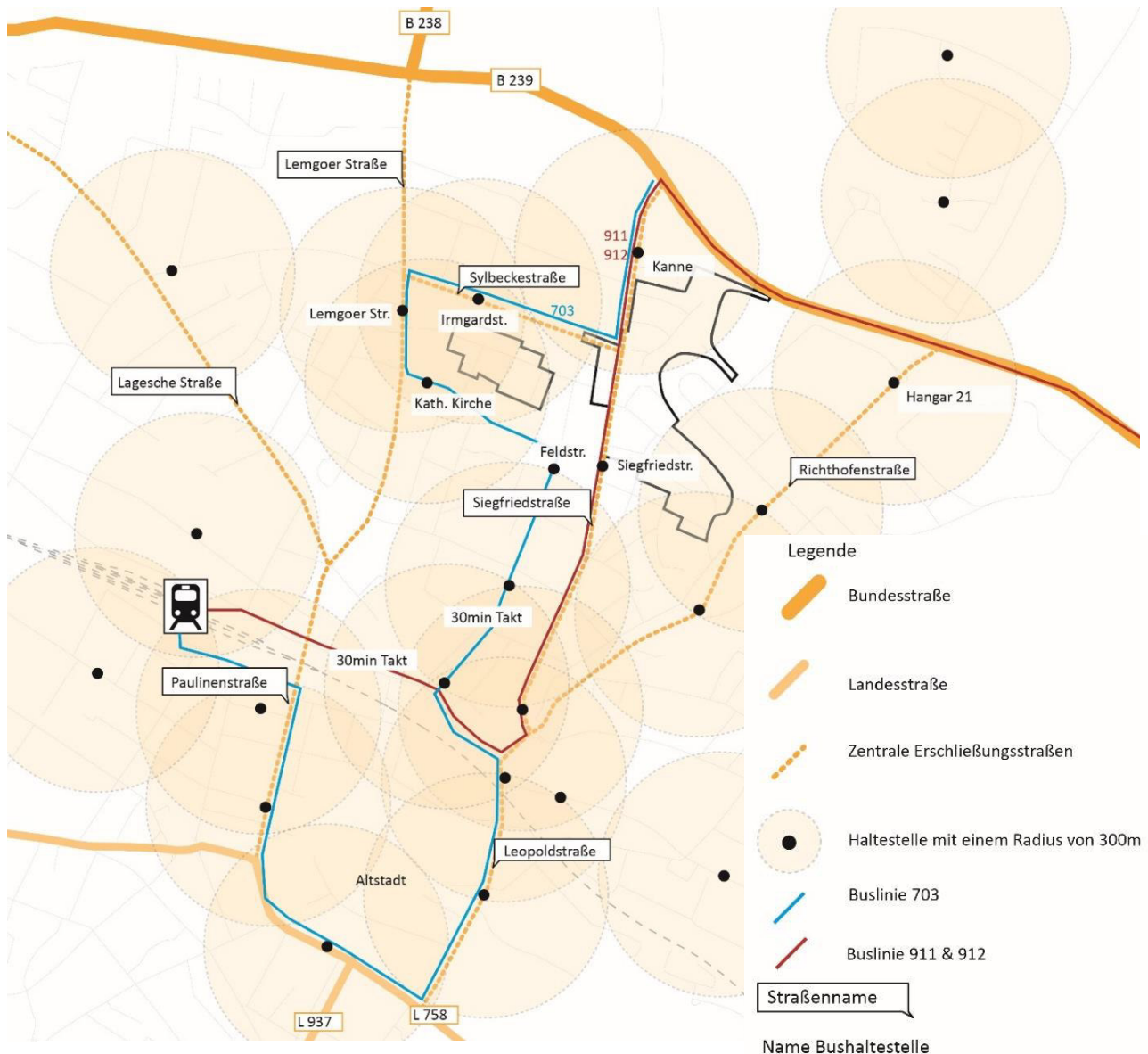


Abbildung 53: Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, eigene Darstellung

Die Britensiedlung ist gut in das Detmolder Straßennetz eingebunden. Nördlich verläuft die B239, wodurch die überörtliche Anbindung mit dem KFZ gewährleistet ist. Über die Siegfriedstraße, eine weitere wichtige Stadtstraße, ist die Innenstadt fußläufig in etwa 20 Minuten und mit dem KFZ oder mit dem Rad in unter zehn Minuten zu erreichen.

Ebenso ist das Untersuchungsgebiet über den Busverkehr, dessen Haltestellen sowohl im als auch um das Gebiet verteilt sind, gut angebunden. Die Buslinien verlaufen in Detmold überwiegend radial aus der Innenstadt heraus. Die Regionalbuslinien 911 (Detmold - Blomberg) und 912 (Detmold - Barntrup) führen über die Siegfriedstraße und haben mit den Stopps „Siegfriedstraße“ und „Kanne“ Haltepunkte im Entwicklungsgebiet. Die Stadtbuslinie 703 bedient aus Westen über die Lemgoer Straße kommend ebenfalls den Haltepunkt „Kanne“. Werktags ist tagsüber eine

Erreichbarkeit des Gebietes im Halbstundentakt sichergestellt. Außerhalb dieser Hauptverkehrszeit ergänzen Anruf-Sammeltaxen, Anruflinienfahrten und Nachtanrufsammeltaxen das Angebot.

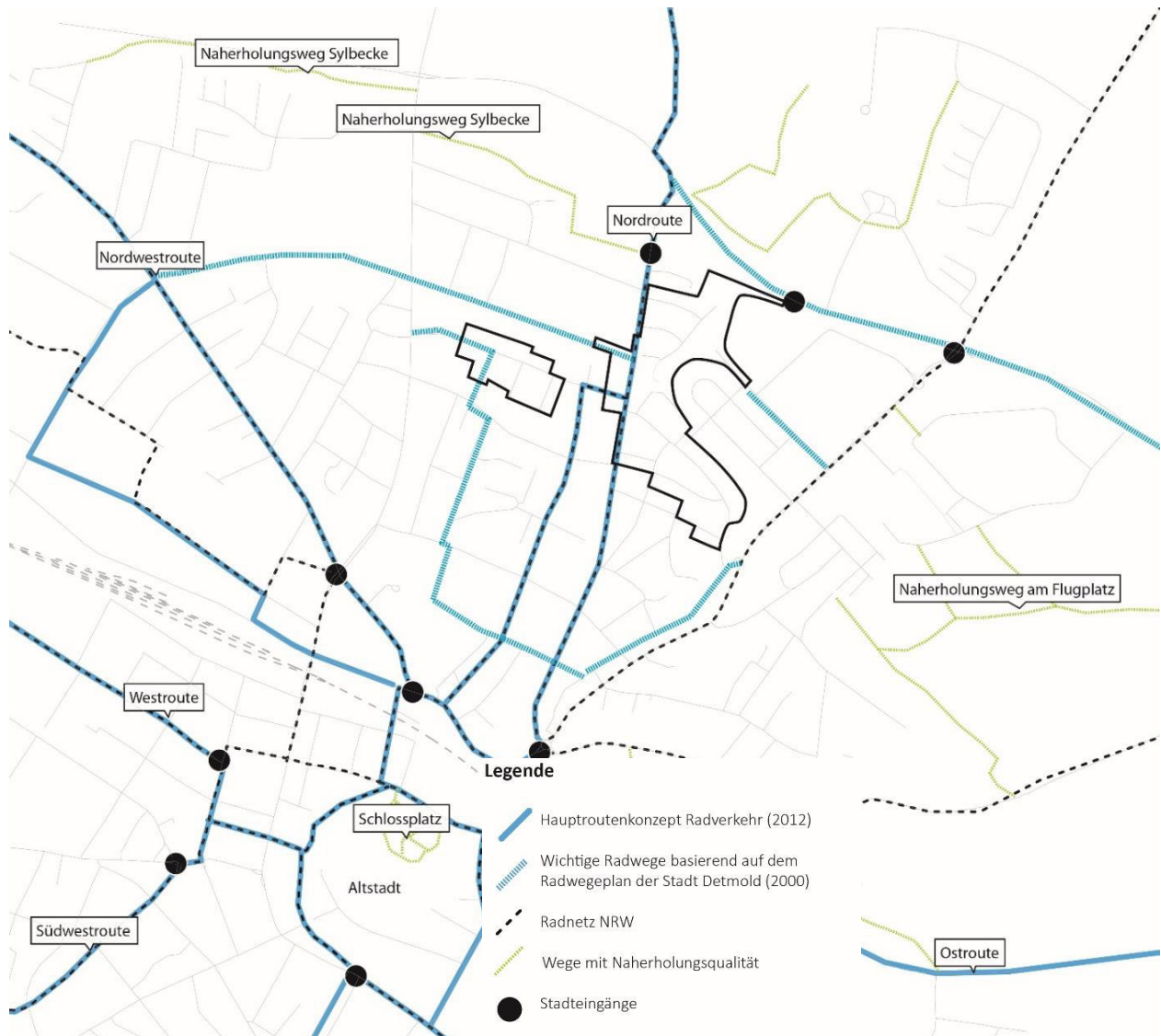


Abbildung 54: Radverkehrsnetz, eigene Darstellung

Das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz von Detmold ist gut ausgebaut und bindet das Gebiet an die umliegenden Quartiere an. Die Siegfriedstraße, als zentrale Stadtstraße, übernimmt eine wichtige Funktion im Radwegenetz. Sowohl das touristische Radwegenetz NRW als auch das Haupttroutenkonzept Radverkehr der Stadt Detmold aus dem Jahr 2012³⁶ führen über die Straße. In der Betrachtung der Siegfriedstraße zeigt sich, dass ein beidseitig angelegter Radweg fehlt. Jedoch liegt zwischen dem Abschnitt Siegfriedstraße/Richthofenstraße und Siegfriedstraße/Niedersachsenstraße ein markierter Radweg in nördlicher Richtung vor. Die Annastraße, ausgewiesen als verkehrsarme Straße, stellt ebenfalls eine wichtige Verbindungsachse in Richtung Innenstadt

³⁶ Das „Haupttroutenkonzept Radverkehr“ stellt eine Zielstellung der Stadt Detmold zur Herstellung eines zusammenhängenden Radwegenetzes im zentralen Stadtbereich dar und befindet sich in der Umsetzung.

dar. Ferner befinden sich in fußläufiger Nähe zur Britensiedlung ausgewiesene Naherholungswege. Der Nordring stellt eine Barriere für den Fußgänger- und Radverkehr dar. Zwischen den Stadtteilen Herbershausen und Detmold Nord bestehen in den Bereichen Sport, Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufen enge Beziehungen. Deshalb sollte mittelfristig eine Überquerung des Nordrings über eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden.

Mobilität in der Britensiedlung

Innergebietlich weist das Gebiet Mobilitätsdefizite auf. Die Verbindung zwischen Immelmannstraße und Siegfriedstraße, Immelmannstraße und Sylbeckestraße sowie Wolfgang-Hirth-Straße und Schlabrendorffweg ist nur für Fußgänger/innen und Radverkehr möglich. Ferner besteht von der Britensiedlung keine Querverbindung für den Fuß- und Radverkehr und MIV Richtung Hohenloh. Laut VU ist hier eine in der Bauleitplanung bereits verankerte Öffnung aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Verlaufe der Trasse voraussichtlich nicht realisierbar. Darüber hinaus gibt es derzeit keine fußläufige Anbindung zwischen Michaelis - Jena-Weg und Eckenerstraße. Der Rahmenplan sieht hierfür eine Verlängerung des Michaelis-Jena-Weges bis zur Eckenerstraße vor, wodurch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Casinogarten geschaffen werden würde. Der ruhende Verkehr wird entlang der Straßen sowie in Garagenhöfen abgewickelt. Die den Wohnungen zugeordneten Parkflächen reichen jedoch nicht aus, die britischen Streitkräfte parkten aus diesem Grund im Straßenraum.



Das Angebot des ÖPNV als auch die Infrastruktur für Radfahrende und zu Fuß Gehende ist insgesamt als ausbaufähig zu bezeichnen – insbesondere mit Blick auf das Ziel des Klimaschutzkonzeptes, umweltfreundliche Verkehrsformen zu stärken.

Der Anteil des Fahrradverkehrs im Modal Split soll demnach auf 15 % erhöht werden. Mit einer E-Bike Verleihstation am Bahnhof, einem Angebot an kostenfrei zu nutzenden Lastenrädern sowie einem CarSharing-Anbieter sind erste Strategien, dieses Ziel zu erreichen, vorhanden.

Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Bereich Geschwindigkeitsreduzierung und Durchgangsbeschränkung weisen das Potenzial zur Generierung eines attraktiven Wohnstandorts, besonders für Familien, auf.



Abbildung 56: Beispiel für Fuß- und Radverbindung zwischen Siedlung 1 und 2

Das Thema einer nachhaltigen Mobilität wird integrativer Bestandteil des energetischen Quartierskonzeptes für die Siedlung 1 (siehe Maßnahme 1.3.) In diesem Rahmen werden neben technischen und baulichen Maßnahmen im Wohnungsbestand sowie organisatorischen Themen auch nachhaltige Mobilitätskonzepte und -strategien aufgezeigt.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Mobilitätslösungen, die Pendler/innen von der Nutzung des eigenen PKWs absehen lassen, sind gesamtstädtisch wichtig und sollten entsprechend in der Britensiedlung berücksichtigt werden.
- ≡ Die Britensiedlung weist gute Voraussetzungen auf (Nähe zum Bahnhof, Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten), um den Bewohner/innen Mobilität auch ohne eigenen PKW zu ermöglichen.
- ≡ Die innergebietliche Erschließung für den PKW ist aktuell nicht optimal. Dies sollte genutzt werden, um Wegeverbindungen für Radfahrende und zu Fuß gehende auszubauen, zu qualifizieren und somit den Umweltverbund zu stärken.

3.8 Technische Infrastruktur, Altablagerungen und Bodenschutz



Abbildung 57: Neben dem Straßenraum muss auch die technische Infrastruktur erneuert werden

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Wohnsiedlungen verlaufen die Ver- und Entsorgungstrassen des öffentlichen Trink- und Abwassernetzes, Gasleitungen sowie Internet- und Stromkabel. Das gesamte Gebiet ist hierdurch erschlossen. Für solche Gebäude, die aktuell nicht an die Gasleistung angeschlossen sind, ist ein Anschluss generell möglich. Zudem können alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung angefahren werden.

Die VU kommen aufgrund des Alters der Ver- und Abwasserkanäle (ca. 50 Jahre) zu dem Schluss, dass die Grundleitungen saniert werden müssen.

Zudem müssen an einigen Stellen Übergabeschächte ergänzt sowie Kontrollschächte neu ausgerichtet und eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser hergestellt werden. Die Retention und Wiederverwertung von Regenwasser wird empfohlen.

Zusätzlich zu den Gasleitungen verläuft aus Hohenloh kommend über die Adenauerstraße, über die Wolfgang-Hirth-Straße bis hin zur Siegfriedstraße eine Fernwärmeleitung. Die vorhandenen Gebäude im Entwicklungsgebiet sollen perspektivisch mit Fernwärme versorgt werden.

Die Stadtwerke Detmold sind grundsätzlich an einer Erschließung des Gebietes mit umweltfreundlicher Fernwärme interessiert (Primärenergiefaktor 0.0), jedoch sind für einen wirtschaftlichen Betrieb entsprechende Anschlussquoten erforderlich. Hierzu zeigen die Erfahrungswerte der Stadtwerke Detmold, dass die Verhandlung mit einem zentralen Entscheider (wie z.B. beim Cluster 2.1 mit der Genossenschaft) von Vorteil sind.

Die Stadt Detmold hat sich selbst verpflichtet, alle eigenen Liegenschaften an die Fernwärme anzuschließen. Dieses betrifft auch die geplante Kita.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Bei der Umstrukturierung und Entwicklung der Britensiedlung muss eine Erneuerung der technischen Infrastruktur konstant mitgedacht werden.
- ≡ Eine Umrüstung der Versorgungsinfrastruktur mit Blick auf eine Speisung durch erneuerbare Energien sowie neue technische Lösungen, die einer nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegenkommen, sollten geprüft werden.
- ≡ Ein Breitbandausbau soll für gute digitale Infrastruktur sorgen.

3.9 Soziale und kulturelle Einrichtungen

Im ISEK Innenstadt setzt sich die Stadt Detmold das Ziel, dass für die Bevölkerung alle Bildungs- und Qualifizierungsangebote, die sie für die erfolgreiche Gestaltung ihrer beruflichen und persönlichen Lebenssituation benötigt, angeboten werden. Die schulische Versorgung soll insbesondere im Primarbereich wohnungsnah verortet und soziale Infrastruktur allgemein planungsrechtlich gesichert sein.

Nachfolgend sind alle sozialen Einrichtungen, Vereine, Stiftungen etc., die sich im oder nahe der Britensiedlung befinden, aufgeführt. Stadtweit gibt es natürlich viele weitere Institutionen, die mit ihrem Angebot ggf. auch zukünftige Bewohner/innen der Siedlungsgebiete ansprechen. Für viele bietet die Stadt Detmold online thematisch gebündelte Übersichten, z.B. für integrationsbezogene Angebote (integration-detmold.de), KITAS (detmold.kita-navigator.org) oder im Verband organisierte Sportvereine (sportverband-detmold.de).

Für die Angehörigen des britischen Militärs wurden in den westlichen Siedlungsgebieten, im Elisabeth-Selbert Weg 9 sowie in der Immelmannstraße 19, Kinderbetreuungseinrichtungen angeboten. An der Siegfriedstraße 86 gab es ein Medical Center für medizinische Dienstleistungen.



Abbildung 58: Das ehemalige Medical Center in der Siegfriedstraße

Zuletzt wurde das ehemalige Lehrerinnenheim in der Braunschweigerstraße 25 a/25 b als Kindertagesstätte genutzt.

Während diese Einrichtungen mittlerweile leer stehen, sind jedoch eine Vielzahl von Einrichtungen, Vereinen und Stiftungen im unmittelbaren Umfeld aktiv.



Abbildung 60: Das ehem. Lehrerinnenheim in der Braunschweigerstraße



Abbildung 59: Das ehem. Lehrerinnenheim wurde zuletzt als KiTa genutzt

Die VU ergaben, dass es bei einem Neubezug der Wohngebäude durch Familien einen zusätzlichen Bedarf an Betreuungseinrichtungen geben wird. In der Siegfriedstraße ist bereits eine barrierefreie Kita mit rund 55 Kindern geplant. Bei der Trägersauswahl soll ein besonderer Fokus auf eine sozialraumorientierte, interkulturelle Ausrichtung gelegt werden.

In direkter Nachbarschaft der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung an der Siegfriedstraße soll ein Nachbarschaftszentrum mit einem integrierten Quartiersmanagement und niedrigschwelligen Beratungs- und Unterstützungsangeboten errichtet werden.

Für das ehemalige Medical Center im Zentrum der ehemaligen Britensiedlung verfolgt die Stadt Detmold das Projekt eines Kunst- und Kulturhauses als Ort der Begegnung, des kreativen Schaffens sowie für kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld der Britensiedlung

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten. In unmittelbarer Umgebung wird durch zwei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, ein Berufskolleg sowie zwei Förderschulen ein breites Spektrum an Bildungsangeboten abgedeckt. Im südlichen Stadtzentrum befinden sich zudem zwei Hochschulen sowie weitere Institutionen für Berufsausbildung. Laut der Sozialraumanalyse zu den Sozialräumen 9N Mitte und 10 Nord-Ost verfügen die Bereiche über eine gute Sozialinfrastruktur. Dennoch mangelt es in der Britensiedlung selbst an Kinderbetreuungsangeboten.

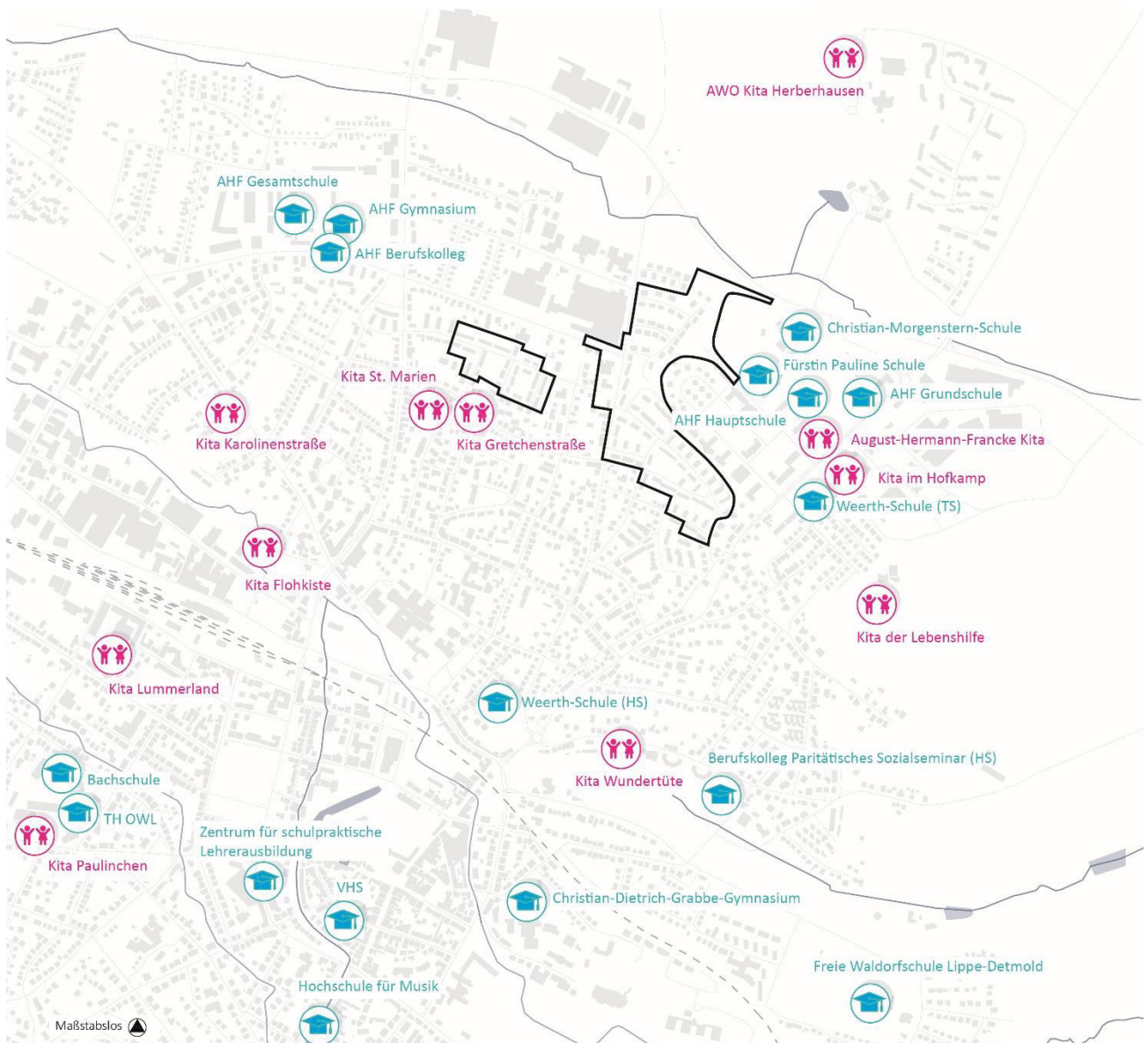


Abbildung 61: Bildungs- und Kitaeinrichtungen eigene Darstellung, Quelle: Stadt Detmold

Bildungshaus Weerth-Schule

Südlich der Britensiedlungen befindet sich an der Siegfriedstraße 4 mit der Weerthschule eine integrative Grundschule. Für mehr als 475 Kindern bietet die Schule einen offenen Ganzttag. Die Schule verfügt zudem über einen 2. Standort in der Richthofenstraße 93.

Christlicher Schulförderverein Lippe e.V.

Der Schulförderverein hat westlich der Britensiedlung seinen Sitz. Er ist Träger von mehreren Schulen und Kitas in Detmold, Lage und Lemgo. Im Einzugsbereich des Entwicklungsgebietes liegen zwei Bildungsstandorte mit folgenden Einrichtungen:

- > August-Hermann-Francke-Gesamtschule (Georgstr. 24)
- > August-Hermann-Francke-Gymnasium (Georgstr. 24)
- > August-Hermann-Francke-Grundschule (Richthofenstr. 106)
- > August-Hermann-Francke-Hauptschule (Moritz-Rülf-Str. 5)
- > August-Hermann-Francke-Kita (Moritz-Rülf-Str. 5)

Fürstin-Pauline-Stiftung

Angebote der Alten- und Jugendhilfe (Beratung, Wohnraumangebote) sind Schwerpunkt der Stiftungsarbeit. Darüber hinaus ist sie Träger mehrerer Kitas im Landkreis. In Detmold unterhält sie sieben Kindertagesstätten sowie ein Familienzentrum, darunter die Kita Hohenloh, die Kita Gretchenstraße und das Familienzentrum Karolinenstraße.

AWO Ostwestfalen-Lippe e.V.

Die AWO unterstützt am Standort Detmold mit mehreren Kitas und Familienzentren. Sie ist Träger der Kita Lummerland in der Elisabethstraße 45-47 und des Familienzentrums mit Kita Herberhausen im Schlingengbusch 34.

Lebenshilfe Detmold e.V.

Die Lebenshilfe unterhält in Detmold mit der Kita Flohkiste in der Arminstraße 15 und einer weiteren der im Gut Johannettental zwei Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Außerdem betreibt die Lebenshilfe vorrübergehend eine Kindertagesstätte in der ehemaligen Sir John Mogg School an der Robert-Kronfels-Straße in Hohenloh.

Weitere Kindertagesstätten

- > Kath. Kita St. Marien, Bergstraße 42
- > Kita Wundertüte, Brunnenstraße 21
- > Kita Paulinchen, Emilienstraße 45

Weitere Schulen

- > Bachschule (Grundschule), Emilienstraße 37-41

- > Fürstin Pauline Schule (Förderschule), Anne-Frank-Str. 2
- > Christian-Morgenstern-Schule (Förderschule), Anne-Frank-Str. 4

Hochschulen und Berufsausbildung

- > Zentrum für schulpraktische Lehrerausbildung, Bruchstr. 38a
- > VHS Detmold-Lemgo, Krumme Str. 20
- > Hochschule für Musik, Neustadt 22
- > TH Ostwestfalen-Lippe, Emilienstr. 45

Soziale Institutionen im Umfeld der Britensiedlung

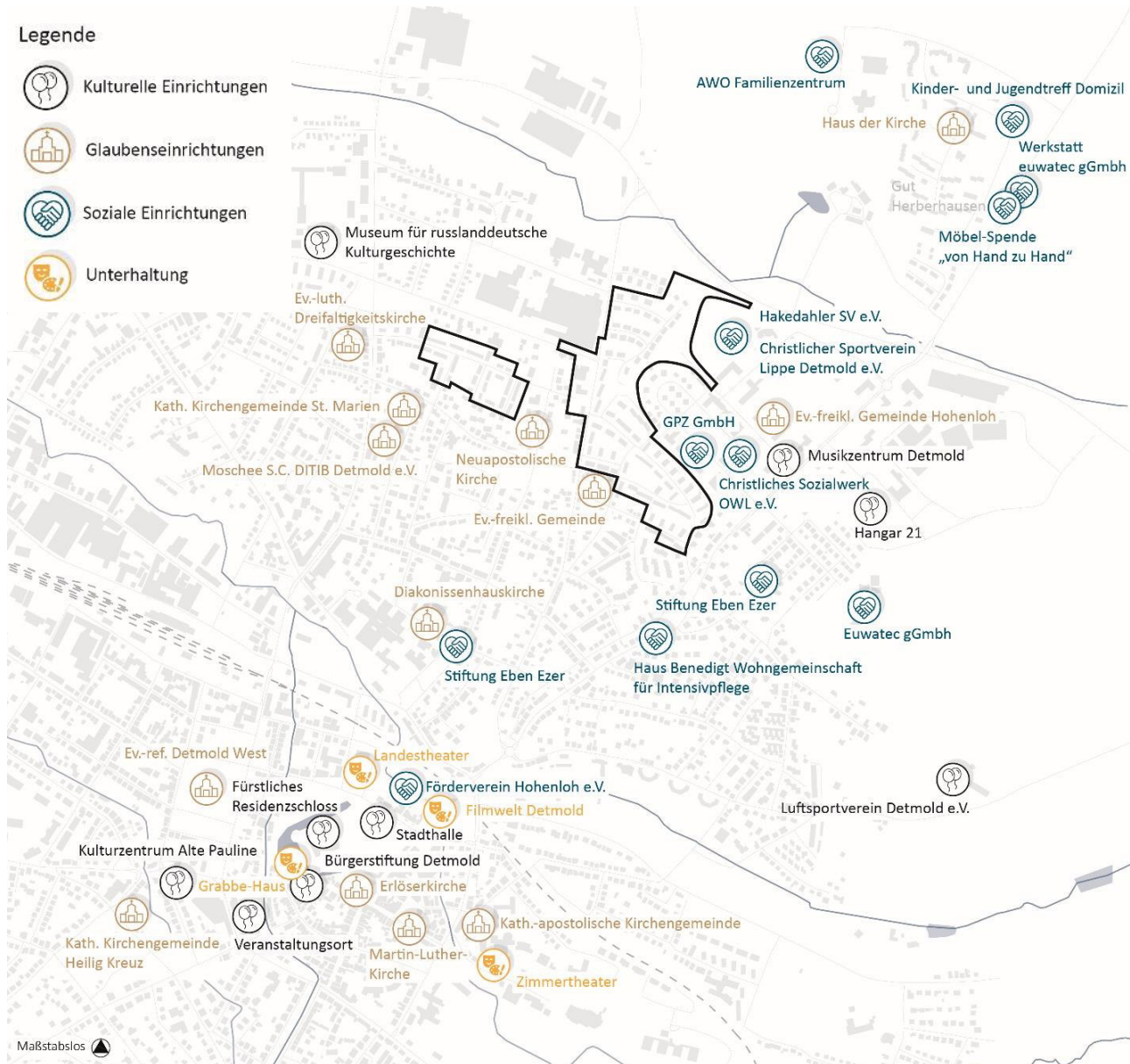


Abbildung 62: Soziokulturelle Einrichtungen, eigene Darstellung

In östlicher Umgebung und im nördlich gelegenen Gut Herberhausen clustern sich einige Einrichtungen des sozialen Sektors:

Städt. Kinder- und Jugendtreff Domizil Herberhausen

Im Gut Herberhausen 5 – ebenfalls in rund 2 km Entfernung zu der Britensiedlung – betreibt die Kommune einen Kinder- und Jugendtreff. Mit dem Projekt STARTHILFE wird hier eine Beratung zur Schullaufbahnplanung sowie Unterstützung bei Hausaufgaben etc. geboten. Zielgruppe sind Schüler/innen ab der fünften Klasse mit Migrationshintergrund.

Euwatec gemeinnützige GmbH

Die euwatec bietet Beratungs- und Qualifizierungsangebote im Beschäftigungssektor. Zielgruppe sind arbeitslose Jugendliche und langzeitarbeitslose Erwachsene in Ostwestfalen. Zudem bietet sie Angebote speziell für Geflüchtete. In Detmold sind die Zentralverwaltung sowie drei Außenstellen. Das Werkstattgebäude „Gut Herberhausen“ liegt nördlich der B239 in unmittelbarer Entfernung zur Britensiedlung. In der Robert-Kronfeld-Str. 30 in Hohenloh ist ebenfalls eine Außenstelle, die eine Flüchtlingsintegrationshilfe betreut.

Möbel-Spende „von Hand zu Hand“

Die Stadt Detmold hat gemeinsam mit dem Kreis Lippe, dem Jobcenter Lippe, der AGA gGmbH, Euwatec gGmbH, dem Netzwerk Lippe sowie mit der Detmolder Stadthallen GmbH/Hangar 21 ein Möbellager im Gut Herberhausen 1 eingerichtet. Verkauft werden die gespendeten Möbel an bedürftige Menschen, die die Kriterien des Detmold-Passes erfüllen.

Stiftung Eben Ezer (Wohnheim Oesterhaus)

Die ökumenische Stiftung Eben Ezer mit Hauptsitz in Lemgo setzt sich für Menschen mit Behinderung sowie ältere Menschen ein. Sie bietet ein umfangreiches Bildungs- und Bewegungsangebot, häusliche Pflege und betreibt bzw. unterstützt verschiedene Einrichtungen, wie z.B. ein Café, einen Garten- und Landschaftsbau und eine Holzwerkstatt. Südlich der Britensiedlung, in der Sofienstr. 34, betreibt die Stiftung mit dem Haus Oesterhaus ein Wohnheim für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf. In der Boelckestraße 30 – 34 befindet sich zudem eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen.

Gemeindepsychiatrisches Zentrum GmbH

Östlich angrenzend an die Wolfgang-Hirth-Straße betreibt die GPZ im Schlabrendorffweg 2-6 eine Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik. Neben einer stationären und ambulanten Behandlung wird auch eine Tagesklinik angeboten.

Christliches Sozialwerk OWL e.V.

Das Sozialwerk ist Träger eines Seniorenwohnheimes, eines ambulanten Pflegedienstes, einer Intensivpflege und einer Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung. Die Wohnanlage in der Moritz-Rülf-Straße 5 in Hohenloh bietet 57 barrierefreie Wohnungen für Senior/innen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Sie ist in drei denkmalgeschützten, ehemaligen Kasernengebäuden untergebracht.

Christlicher Sportverein Lippe Detmold e.V.

Der Sportverein bietet Fußball- und Inline-Skaterhockey-Training. U.a. trainieren die Fußballer in unmittelbarer Nähe des Entwicklungsgebietes auf dem Sportplatz in Hohenloh (Anne-Frank-Straße) sowie westlich auf den Sportflächen der AHF-Schule (Georgenstraße 18 und 24).

Hakedahler Sportverein e.V.

Ursprünglich ist der Sportverein mit Angeboten in den Bereichen Angeln, Fitness und Fußball gestartet. Nur der Fußball hat sich durchgesetzt. Trainiert wird ebenfalls auf dem Sportplatz in Hohenloh.

Förderverein Hohenloh e.V.

Der Förderverein gründete sich 2010, um ein „Zusammen Wachsen“ der Nachbarschaft im Quartier zu fördern. Gemeinsam mit anderen kommunalen und sozialen Akteuren organisiert er Feste und andere Aktivitäten im Gebiet. Den Charakter des ehemaligen Fliederhorstes möchte der Förderverein erhalten und behutsame Nutzungen in Denkmälern ermöglichen.

Bürgerstiftung Detmold

2003 gründete sich die Bürgerstiftung Detmold. Sie setzt sich aus engagierten Bürger/innen zusammen, die sich für ihre Stadt ehrenamtlich einsetzen. Zudem akquirieren sie Fördergelder für die Umsetzung sozialer Projekte. Durch die Stiftung wurde u.a. auch das Aufstellen von öffentlichen Bücherschränken im Stadtgebiet organisiert.

AWO Bezirksverband Ostwestfalen-Lippe e.V.

Nördlich der B239, im Schlingenbusch 34, betreibt die AWO in einer Entfernung von 2 km zur Britensiedlung eine Kindertagesstätte.

Luftsportverein Detmold e.V.

Der Flugplatz in Hohenloh ist Vereinsstätte des Luftsportvereins, welcher sich in die Bereiche Segelflug, Motorsegelflug und Motorflug gliedert. Rund 120 Mitglieder zählt der Verein. Auf dem Flugplatz dürfen nur kleine Flugzeuge mit einem erhöhten Lärmschutz landen.

Haus Benedikt – Wohngemeinschaft für Intensivpflege

Die „Benedikt-WG“ bietet 10 Bewohner/innen eine Rundumversorgung und Intensivpflege durch einen ambulanten Pflegedienst. Die Bewohner/innen gestalten ihren Tagesablauf selbstständig und in Gemeinschaft. Die Nähe zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, dem Park sowie dem „Schloss Detmold“ bietet eine hohe Wohnqualität in der Richthofenstraße 95.

-

Glaubenseinrichtungen im Umfeld der Britensiedlung

In unmittelbarer Umgebung der Britensiedlung sind mehrere christliche – darunter evangelisch-lutherische, katholische, neuapostolische und evangelisch-freikirchliche – sowie eine muslimische Glaubenseinrichtung ansässig:

- > Ev. Freikirchliche Gemeinde, Siegfriedstr. 71
- > Neuapostolische Kirche Detmold, Annastr. 46
- > Ev. Freikirche Hohenloh, Anne-Frank-Straße 1
- > Kath. Kirchengemeinde St. Marien, Bergstr. 46
- > Ev.-luth. Dreifaltigkeitskirche, Wittenberger Weg 2
- > Moschee SC DITIB Detmold e.V., Lemgoer Str. 41
- > Ev. Freikirche, Moritz-Rülf-Str. 5
- > Haus der Kirche, Gut Herberhausen 3

Kulturelle Einrichtungen im Umfeld der Britensiedlung

Schwerpunkt der Kultureinrichtungen in Detmold ist die südliche Innenstadt. Entlang der sogenannten „Kulturallee“ befinden sich u.a. die Hochschule für Musik, Landestheater, Sommertheater, Zimmertheater, Kammerorchester, ein Literaturverband und Museen.

Aktuell befindet sich im Entwicklungsgebiet keine Kultureinrichtung. Angrenzend sind folgende Einrichtungen vorhanden:

Kulturfabrik Hangar 21

Im Charles-Lindbergh-Ring 10 und somit unweit der Britensiedlung, liegt die Kulturfabrik Hangar 21. Sie ist Veranstaltungsort für junge Kunst und niedrigschwellige sowie interkulturelle Kulturangebote. Es werden Veranstaltungs- und Produktionsräume, Workshops und weitere Angebote geboten, die auch Raum für Partizipation und Eigeninitiative lassen. Zudem sind hier mehrere Akteure des Kultur- und Kreativsektors ansässig:

- > KulturTeam der Stadt Detmold
- > TheatreFragile
- > Kultur & Art Initiative e.V.
- > JO! Junge Oper

Museum für russlanddeutsche Kulturgeschichte

Das Museum für russlanddeutsche Kulturgeschichte in der Georgstraße 24 bildet Geschichte und Gegenwart der Russlanddeutschen in Deutschland ab und ist deutschlandweit das erste und einzige Museum seiner Art.

Musikzentrum Detmold

Das private Musikzentrum in der Moritz-Rülf-Str. 1 in Hohenloh bietet ein vielseitiges Angebot der klassischen Musik. Neben einer Musikschule, eines Musikcolleges und eines Kammerchors werden auch offene Veranstaltungen angeboten, wie z.B. eine offene Bühne.

Fazit für das ISEK:

- ≡ Ein sozialer, institutionalisierter Treffpunkt (wie z.B. ein Nachbarschaftstreff oder Mehrgenerationenhaus) würde die Britensiedlung bereichern, denn aktuell mangelt es an generationenübergreifenden Treffpunkten.
- ≡ Im sozialen Sektor sind stadtweit eine Vielzahl an Akteuren aktiv. Bei der Entwicklung von entsprechenden Angeboten in der Britensiedlung ist eine Abstimmung mit denselben zielführend, um Bedarfe zu erkennen und Synergien zu nutzen.
- ≡ Mit dem Hangar 21 befindet sich ein kultureller Hot-Spot in Gebietsnähe. Das hier vorhandene Potenzial sollte auch für den Aufbau und Betrieb eines Kultur- und Kreativzentrums in der Britensiedlung genutzt werden.

3.10 Zusammenfassende Bewertung

Die Britensiedlung befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Detmolder Bahnhof, mit direktem Anschluss zu einer Bundesstraße und zudem in unmittelbarer Nähe zum ländlich geprägten Raum. Sie besitzt somit beste Voraussetzungen, um sich als attraktiver Wohnstandort für verschiedenste Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.

Die Gebäudesubstanz und Gebietsstruktur weisen einen dringenden Modernisierungs-, Sanierungs- und Restrukturierungsbedarf auf. Die innergebietliche Erschließung sowie die Anbindung an Hohenloh sind nicht optimal und keines der Gebäude ist barrierefrei. Die Wohnraumangebote entsprechen z.T. nicht den heutigen Bedarfen, weshalb zum einen neue Wohnungsgrundrisse, zum anderen ein Rückbau von Gebäuden zielführend ist.

Durch die seltene Situation, dass ein komplettes Quartier leerstehend ist, besitzt die Stadt Detmold die einmalige Gelegenheit, ein innerstädtisches Quartier umfassend neu zu entwickeln und hierbei neue Möglichkeiten in der technischen Infrastruktur hin zu der Entwicklung eines umfassend nachhaltigen Quartiers zu nutzen. Zudem kann der öffentliche Raum, die Verkehrsinfrastruktur und die Nutzung der Gebäude so strukturiert, forciert und gestaltet werden, dass eine urbane Qualität entsteht, die Zielsetzungen wie nachbarschaftliches Miteinander, Partizipation, Raum für kreative und kulturelle Vielfalt sowie die Stärkung des Umweltverbundes berücksichtigt. Bei der Sanierung der Gebäude sollte auf die auf dem Wohnungsmarkt ersichtlichen Bedarfe eingegangen werden. Die durch den Rückbau freiwerdenden Flächen können für den Aufbau nachgefragter Gebäudetypen sowie für soziale und Nahversorgungsrelevante Infrastruktur genutzt werden. Hierbei sollten insbesondere auch Angebote für Kinder und Jugendliche, Senior/innen, sozialschwache sowie Personen, die Unterstützung bei der Integration in den Arbeitsmarkt benötigen, berücksichtigt werden. Dabei sind die Potentiale der Detmolder Kreativ-, Kunst und Kulturschaffenden ein wichtiger Motor für die Belebung des Quartiers und dessen langfristige Prägung.

Stärken	Schwächen
≡ Innenstadtnahe Lage mit Nähe zum ländlich geprägten Raum ≡ Anschluss an das Bundesstraßennetz und innerstädtischen ÖPNV in Richtung Innenstadt gegeben ≡ Erschließung des Gebietes durch Fuß- und teils durch Radwege ≡ verkehrsberuhigte Lage durch Tempo 30 und Vermeidung von Durchgangsverkehr ≡ einheitliche, grüne und aufgelockerte Siedlungsstruktur ≡ umfangreiches Parkflächenangebot entlang der Straßenzüge sowie in Garagenhöfen ≡ vielfältiges Wohnraumangebot ≡ Bausubstanz überwiegend gut erhalten ≡ öffentliches Trink- und Abwassernetz, Gasleitungen, Internet- und Stromkabel vorhanden ≡ Versorgungszentren mit großflächigem Einzelhandel in dezentraler Lage vorhanden ≡ Entwicklungsgebiet liegt im Einzugsgebiet einer nahgelegenen Grundschule ≡ soziale und kulturelle Einrichtungen in Gebietsnähe vorhanden ≡ Anschluss an vorhandenes Fernwärmenetz möglich	≡ teilweise fehlende MIV-Querverbindungen in angrenzende Gebiete ≡ Parkplatzflächen prägen den Großteil des öffentlichen Raumes ≡ fehlende Verbindung zwischen vorhandenen Grünflächen, Mangel an öffentlichen Grün- und Spielflächen ≡ vorhandene Spiel- und Freiflächen weisen erhebliche Erneuerungs- und Gestaltungsbedarfe auf ≡ Mangel an Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum ≡ umfangreiche gebäudebezogene Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe ≡ nicht zeitgemäßes Wohnraumangebot ≡ ganzheitlich erneuerungsbedürftige technische Infrastruktur ≡ Mangel an kleinteiliger Nahversorgung, Gastronomie und ärztlicher Versorgung, sozialen oder kulturellen Einrichtungen im Gebiet ≡ keine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen im Entwicklungsgebiet und Umgebung vorhanden

Tabelle 5 Stärken- und Schwächen-Analyse (SWOT)

4 | Leitbild und Entwicklungsziele

4.1 Leitbild

Das Leitbild setzt den strategischen Rahmen für einzelne Zielstellungen, die mit der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes in der Britensiedlung verbunden sind. Entwicklungsziele im Einzelnen sowie konkrete Maßnahmen nehmen auf das Leitbild Bezug.

Bis **2035** ist die **Britensiedlung**...

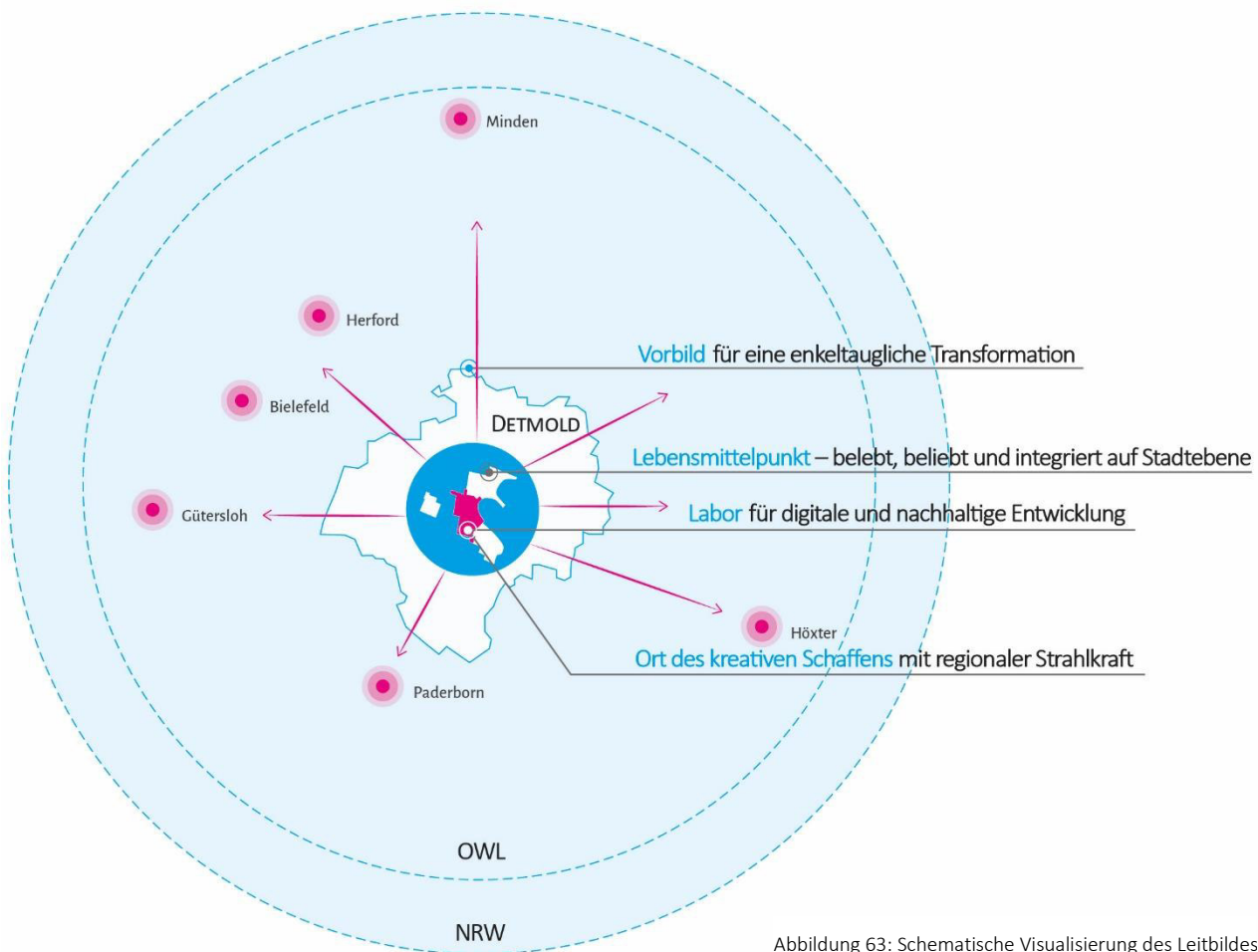


Abbildung 63: Schematische Visualisierung des Leitbildes

Die bisher leerstehende Britensiedlung soll als Stadtquartier ganzheitlich reaktiviert und belebt werden. Die damit einhergehenden Entwicklungen sollen Vorbildcharakter haben: Prozesse und Planungen sollen eingeleitet werden, die auch nachfolgenden Generationen lokal bis global eine lebenswerte Zukunft ermöglichen. Zukunftsfähig und behutsam zu planen, zu erneuern und nach zu verdichten zielt auf eine umweltbewusste, auch im Hinblick auf den Klimaschutz und in energetischer Hinsicht nachhaltige sozialgerechte, ökonomisch sinnvolle, kulturell stärkende

sowie innovative Herangehensweise an die Gemeinschaftsaufgabe „Konversion“ ab.

Die Britensiedlung wird ein belebtes und beliebtes Stadtquartier, ein gut angebundener und in die Gesamtstadt integrierter Lebensmittelpunkt für alle Altersklassen und Bevölkerungsgruppen. Das gute Maß der Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nachbarschaft, Angeboten im Kunst-, Kultur- und Kreativbereich sowie einer guten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Anlaufstellen im Quartier sollen die Britensiedlung zu einem Quartier machen, in dem gerne gelebt und gearbeitet wird, darüber hinaus aber auch alles vorhanden ist, was man zum Wohlfühlen im „Quartier der kurzen Wege“ braucht.

Die Britensiedlung will Standards setzen – und damit eine lokale Haltung zu globalen Entwicklungsthemen aufbauen, diese im Kern verwirklichen und nach außen tragen. Erfolgsfaktor ist dabei die konstante Beteiligung und Mitwirkung der zukünftigen Bewohner/innen, Kunst-, Kultur- und Kreativschaffenden und weiteren Engagierten: Wie neue Wohn- und Arbeitsformen ausgerichtet, Gemeinschaftsräume gestaltet, Neubauten auf nachhaltige Weise realisiert werden sollen, die Nutzung zukunftsfähiger Mobilitätsformen erleichtert werden kann, eine digitale Infrastruktur zum Selbstverständnis wird und Selbstverwaltung in einzelnen Projekten einen Mehrwert für die Bewohner/innen des Quartiers erzeugt – all das werden die künftigen Bewohner/innen des „Zukunftslabors Britensiedlung“ erproben und damit „Next-Practice“-Standards für vergleichbare Herausforderungen bundesweit aufzeigen können.

Das Kernstück der Britensiedlung soll zum urbanen, kreativen Nukleus werden, in dem sowohl junge Gewerbetreibende aus dem Kreativsegment wirken und erste Wurzeln schlagen können, etablierte Künstler/innen niedrigschwellige Raumangebote vorfinden, Studierende und Absolvent/innen Projekträume bespielen und diese durch Workshop-Angebote der Nachbarschaft öffnen, als auch Räumlichkeiten digital buchbar zur flexiblen Nutzung zur Verfügung stehen. Das kreative Schaffen soll durch Ausstellungen, temporäre Bühnen und Projekte sowie einen überregionalen Kreativ- und Künstler/innentransfer durch Gästewohnen über die Quartiers- und Stadtgrenzen hinaus zum Anziehungspunkt, Ort des kreativen Schaffens und der Erprobung kreativer und zukunftsfähiger Lebensgestaltung werden.

4.2 Entwicklungsziele

Entwicklungsziele für die neue Britensiedlung

> **Raum für Mitbestimmung und Teilhabe, Begegnung und Nachbarschaft.**

Die Britensiedlung soll mit und durch Ihre künftigen Bewohner/innen gestaltet und geprägt werden. Teilhabe an der Gestaltung des Lebensumfeldes, Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu schaffen sowie Räume für Nachbarschaft und kulturelles Leben zu eröffnen, stellt ein visionäres Ziel für eine akteurs- und bewohner/innenorientierte Entwicklung der Britensiedlung dar. Insbesondere die Aufwertung und Vernetzung von Grün- und Freiraumstrukturen³⁷ als Orte der Nachbarschaft, für Freizeitaktivitäten und Erholung, Natur- und Artenvielfalt soll die großzügig gegliederte bestehende Siedlungsstruktur als attraktives Wohn- und Lebensumfeld qualifizieren. Die Einbeziehung angrenzender Nachbarschaften und Quartiere sorgt dabei für eine gute Integration in das bestehende städtische Gefüge.

> **Experimentierfeld für Kunst, Kultur und Bildung als wirtschaftliche Startrampen für Kreative.**

Das Herzstück der Britensiedlung soll kreativ schlagen: Durch unterschiedliche Projekt- und Raumangebote soll ein Experimentierfeld für Kunst, Kultur und Bildung entstehen, das gleichzeitig eine Startrampe für Kreative darstellt. Ein Teilziel der Vorbereitenden Untersuchungen und darauf aufbauend auch des Rahmenplanentwurfes stellt die „Entwicklung eines ‚Urbanen KreativQuartiers‘ als Leitbild für den Bereich der Britensiedlung dar“³⁸. Hier sollen sich niedrigschwellige Mitwirkungsmöglichkeiten in Form von Atelier-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende etablieren, selbsttragende Strukturen durch aktive Trägervereine und Kooperationsprojekte herausbilden. Durch Bildungs- und Workshop-Angebote sollen sich langfristige Strukturen im Kreativquartier etablieren. Ein Ort des gemeinsamen Lernens und des Austausches ist das Ziel dieses Experimentierfeldes. Gleichzeitig werden aber auch neue Angebote der Bildung geschaffen. Den zu erwartbaren Bedarf an Kindertagesstätten wird die Britensiedlung Rechnung tragen und damit auch für Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnstandort sein

³⁷ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019); Stadt Detmold (19a)

³⁸ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019); Stadt Detmold (19a)

> **Wohnen, Arbeiten und soziales Miteinander in gesunder Mischung.**

Die Schaffung eines neuen, belebten und beliebten Lebensmittelpunktes baut auf der Herstellung einer gesunden Mischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialem Miteinander auf. Das Entwicklungsziel trägt dem Sanierungsziel der Vorbereitenden Untersuchung Rechnung, „den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung“ zu entsprechen. Auch eine gute fußläufige Nah- und Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie ein attraktives Kinderbetreuungsangebot soll gewährleistet werden.

> **Nachhaltiges Bauen & Innovatives Wohnen für alle Generationen.**

Mit der Entwicklung der leerstehenden Britensiedlung soll durch nachhaltiges Bauen unter Beachtung umweltfreundlicher Bauweisen über gängige Standards hinaus ein attraktives und zukunftsfähiges Wohnen für alle Generationen ermöglicht werden. Im Sinne der Teilziele des Rahmenplanentwurfes und der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Nachverdichtungspotentiale durch Anbaumöglichkeiten im Bestand gewährleistet sowie ein partieller, bedarfsgerechter Rückbau des Gebäudebestandes mit nachfolgender Entwicklung neuer Wohnformen erzielt werden. Die städtebaulich-gestalterischen Qualitäten sowie die der Freiräume sollen dabei gesichert werden, Wohnumfeldverbesserungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen und die Siedlungsstruktur zeitgemäß neu gegliedert werden.

> **Digital vernetzt und durch neue Mobilität gut angebunden an Stadt und Region.**

Digitale Vernetzung soll in der Britensiedlung zum Selbstverständnis und damit gelebte Realität werden: Die Organisation offener Raumangebote in Kreativ- und Nachbarschaftszentren soll transparent gestaltet und damit digital gelöst werden; lokale Akteure und Bewohner/innen digital vernetzt werden, um Entwicklungsprozesse, Angebote, Veranstaltungen und Teilhabemöglichkeiten in der Britensiedlung sichtbar und zugänglich zu machen. Entsprechend mehr Zeit und Kapazität bleibt für den analogen Austausch.

Vernetzung soll neben digitaler Infrastruktur auch durch eine gute Anbindung an Stadt und Region gewährleistet werden: Die Ermöglichung neuer Mobilität durch multimodale und zukunftsfähige Transportformen wie E-Mobilität, Sharing-Modellen, einer frequenzstarken Taktung des ÖPNVs sowie eine gute Erschließung durch Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes und angeschlossen an die Kernstadt entsprechen auch den Zielen vorliegender Analysen und Konzepten: „Neue Verkehrsanbindungen sowie innere und äußerliche verkehrliche Vernetzungen der einzelnen Quartiere“ sowie die „Schaffung eines Mobilitätspunktes“ wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans³⁹ angestrebt. Den Entwicklungen liegen die Leitziele der Stadt Detmold zugrunde, dabei „den Erfordernissen des Umwelt- und Klimaschutzes“⁴⁰ zu entsprechen.

> **Eingebunden in die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Detmold.**

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Detmold soll allen zukünftigen Entwicklungen in der Britensiedlung zu Grunde liegen und wurde in den entsprechenden Entwicklungszielen aufgenommen. Für die Britensiedlung bedeutet dies zusammengefasst, eine „nachhaltige und familienfreundliche Stadtentwicklung“ im Quartier umwelt- und sozialgerecht zu gestalten, den „Klimaschutz“ bei allen Vorhaben über das Notwendige hinaus nicht nur zu beachten, sondern in höchstem Maße zu achten und Klimavorsorge zu treffen. Eine „sozialgerechte Bodennutzung“ soll darüber hinaus durch das Anbieten unterschiedlicher Wohnformen, sozialen Wohnungsbau und der Sicherung von Boden- und Mietpreisen durch eine genossenschaftliche Organisation gewährleistet werden sowie „der Erhalt und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Freiräumen“ im Sinne einer Bewohnerschaft aller Generationen und Bevölkerungsgruppen entwickelt werden⁴¹.

³⁹ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019); Stadt Detmold (19a)

⁴⁰ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019)

⁴¹ Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement (2012, Stand 2019)

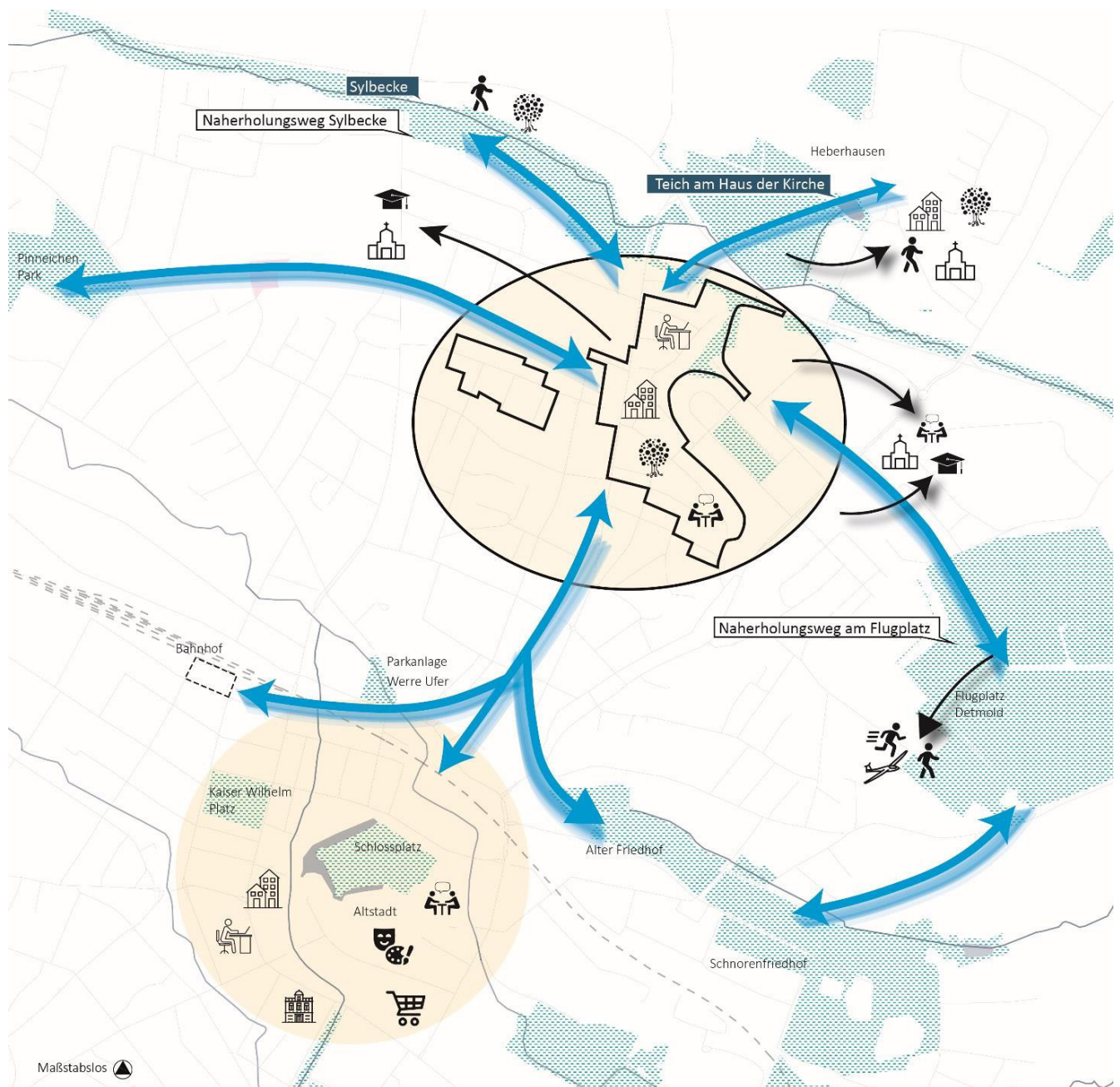


Abbildung 64: Räumliches Leitbild - Britensiedlung im Stadtgefüge

5 | Fortschreibung Maßnahmen- und Handlungskonzept

Prüfung und Ergänzung des städtebaulichen Rahmenplanes und des vorliegenden Maßnahmen-Sets

Die Erstellung und Fortschreibung des Maßnahmen- und Handlungskonzeptes im Rahmen des ISEKs Ehemalige Britensiedlung wurde folgendermaßen vorgenommen: Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, weitere vorliegende Konzepte und Analysen, der Rahmenplan und das bereits durch die Stadt Detmold vorkonzipierte Maßnahmen-Set wurde in ein Integriertes Entwicklungskonzept für den Konversionsbereich Britensiedlung eingebettet. Die Fortschreibung hat somit die Erfassung der Grundlagendaten und ihre Anpassung an aktuelle Sachstände, die Ergebnisse unterschiedlicher im Vorfeld und während der ISEK-Bearbeitungszeit durchgeführte Beteiligungsbausteine sowie die Erstellung eines Leitbildes und die Aufstellung von Entwicklungszielen als Grundlage. Das Maßnahmen-Set wurde bedarfsorientiert angepasst und fortgeschrieben. Die Maßnahmen gliedern sich dabei in die fünf entwickelten thematischen Handlungsfelder *Vorbereitung und Durchführung, Wohnumfeld und Verkehr, Freiraum, Soziale Infrastruktur/ Versorgungseinrichtungen und Wohnen*. Die einzelnen Maßnahmensteckbriefe sind dem Bericht beigelegt. Für eine tragfähige Vorbereitung und Planung der Umsetzungsphase wurde eine Zeit-, Kosten-, Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht erstellt, Maßnahmen zeitlich priorisiert und Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung Detmolds geklärt, die städtischen Mitarbeiter/innen wie auch weiteren maßnahmenbezogenen Projektpartner/innen eine integrierte und verbindliche Umsetzungsorientierung gewährleisten sollen. Die aufgeführten Maßnahmen geben einen Überblick über das gesamte Vorhaben und die jeweiligen, unterschiedlichen geplanten Förderzugänge.



Abbildung 65: Rahmenplan, Stand August 2020

1| Vorbereitung und Durchführung

Maßnahmen, die im Handlungsfeld „Vorbereitung und Durchführung“ verortet sind, tragen dazu bei, den Transformations- und Entwicklungsprozess in der Britensiedlung vorrausschauend, vorbereitend und unterschiedliche Akteure einbeziehend, anzugehen. Entsprechend fallen sowohl die Beauftragung von Untersuchungen und Konzepten, als auch die Erstellung des ISEKs, die Beauftragung eines Sanierungsträgers sowie die Organisation eines Verfügungsfonds in dieses Handlungsfeld. Mit dem Verfügungsfonds können Projekte auf private Initiative und den Zielen des ISEKs entsprechend gefördert werden. Über die Vergabe der Mittel entscheidet ein bunt gewürfeltes Gremium. Das Gremium gliedert sich an ein Quartiersmanagement. Um darüber hinaus eine breite Beteiligung am Planungsprozess zu gewährleisten als auch eine (langfristige) Anlaufstelle im Quartier zu etablieren, soll ein Quartiersmanagement eingeführt werden.

Entwicklungsziele:

- > Gebietsentwicklung und Sanierungsmaßnahmen integriert steuern und umsetzen
- > Untersuchungen und Konzepte vorbereitend durchführen und aufstellen
- > Konsequente Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwicklungsprozess und an jeweiligen Planungen im Detail
- > Ermöglichung von gesellschaftlicher Teilhabe und Engagements, Schaffung einer Anlaufstelle für Bürger/innen



Abbildung 66: Beteiligung zum ISEK: Bürgerdialog vom 5.6.2019

2 | Wohnumfeld und Verkehr

Das Handlungsfeld „Wohnumfeld und Verkehr“ umfasst Maßnahmen, die sowohl der Instandsetzung, Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes dienen als auch der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Quartiers wie auch seiner Anbindung an Stadt und Region. Es ist vorgesehen, die sanierungsbedürftige verkehrliche Infrastruktur zu erneuern, Grün- und Wegeverbindungen innerhalb der Britensiedlung zu schaffen sowie den Verkehr zeitgemäß etwa durch die Errichtung eines Verkehrsverteilers zu führen und gleichzeitig zukunftsfähig an die Stadt und die Region anzubinden. Zu diesem Zweck soll ein Mobilitätspunkt in zentraler Lage errichtet werden, der der multimodalen Nutzung zukunftsfähiger Mobilitätsformen Rechnung trägt.

Entwicklungsziele:

- > Grünverbindungen im Wohnumfeld schaffen
- > Qualifizierung des Wohnumfeldes durch Schaffung von Aufenthaltsqualität, Spielflächen, Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkten
- > Instandsetzung und Sanierung der Straßen und Kanäle
- > Schaffung von zeitgemäßer verkehrlicher Infrastruktur insbesondere durch Verbesserung der Anbindung durch ÖPNV, und der Infrastruktur für Radverkehr und Elektromobilität
- > Schaffung von Verkehrsverbindungen gen Osten



Abbildung 67: Beispiel für Grünräume im Wohnumfeld mit Gestaltungspotenzial

3| Freiraum

Aus der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung sowie dem Erläuterungsbericht zum Rahmenplan geht hervor, dass die Britensiedlung zwar ein großzügiges und durch Grün geprägtes Siedlungsbild aufweist, die vorhandenen Freiräume jedoch zu meist ungestaltet sind und somit aufgewertet werden müssen. Die Qualifizierung vorhandener und zu vernetzender Freiräume hinsichtlich der Schaffung von Aufenthaltsqualität und Begegnungsflächen im öffentlichen Raum spielt dabei eine große Rolle. Die vorhandenen Spielplätze sollen im Zuge dessen ebenfalls erneuert und ergänzt werden, ein zusätzlicher Spielplatz ist in Planung. Das Potential der Britensiedlung – ihre vorhandenen Grün- und Freiräume, soll folglich gestärkt werden und durch eine klima- und umweltfreundliche Stadtentwicklung zum Ausdruck kommen.

Entwicklungsziele:

- > Aufwertung und Instandsetzung vorhandener Freiflächen
- > Qualifizierung des Straßenraums
- > Erneuerung und Ergänzung von Spielflächen, Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- > Qualifizierung und Schaffung von Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr
- > Klima- und Umweltfreundliche, zukunftsfähige Stadtentwicklung betreiben



Abbildung 68: Beispiel für ungestalteten Freiraum im Straßenraum

4| Soziale Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen

Aktuell sind keine sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen in der größtenteils leerstehenden Britensiedlung vorhanden. In der Umgebung sind eine Schule, Versorgungszentren sowie kulturelle Einrichtungen vorhanden, die für die Entwicklung der Britensiedlung genutzt werden und positive Effekte haben können. Dennoch soll eine gute Versorgung durch eine Kinderbetreuungseinrichtung, der Schaffung sozialer Infrastruktur durch ein Kunst- und Kulturhaus, offenen und niedrigschwelligen Raumangeboten sowie durch die Ansiedlung eines Nahversorgers erreicht werden. Darüber sollen Anreize für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden aus dem Kreativsegment geschaffen werden und gleichzeitig eine Plattform für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende geboten werden.

Entwicklungsziele:

- > Zur Verfügungstellung von Kinderbetreuungsplätzen
- > Schaffung von Begegnungsorten sowie Raum für Nachbarschaft und Teilhabe an lokalen Entwicklungsprozess
- > Anreize für das Miteinander von Leben und Arbeiten schaffen, Aufbau einer aktiven Nachbarschaft
- > Einführung digitaler Infrastruktur für niedrigschwellige und offene Raumangebote
- > Schaffung von Anreizen für die Niederlassung von Produktion, Handel und Gewerbe aus dem Kreativsegment
- > Einbindung und Kooperation mit gesamtstädtisch aktiven sozialen und kulturellen Vereinen, Institutionen und Initiativen zur Belebung des sozialen und kulturellen Lebens
- > Gewährleistung einer fußläufigen Versorgung mit (nachhaltigen) Gütern des täglichen Bedarfs und med. Versorgung



Abbildung 69: Beispiel für ein Gebäude mit perspektivischer öffentlicher Widmung als Kreativ- und Nachbarschaftszentrum: das ehem. Medical Center

5| Wohnen

Die Britensiedlung weist vielfältige Wohntypologien auf, die in Teilen jedoch nicht dem aktuellen Bedarf der Stadt Detmold entsprechen und dementsprechend rückgebaut bzw. umgebaut und saniert werden sollen. Im Zuge der Entwicklung der Britensiedlung als attraktiver Wohnstandort soll eine soziale Durchmischung sowie eine Mischung der Generationen erreicht werden, erschwingliche Mieten durch Rechtsformen wie die der bereits gegründeten Genossenschaft gesichert und Wohnraum bedarfsgerecht angeboten werden. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen sollen im Zuge dessen implementiert und eine attraktive, nutzerorientierte Gestaltung des Wohnumfeldes verwirklicht werden. Für ein partielles Neubauvorhaben in einer Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnraum soll ein architektonisch-freiraumplanerischer Wettbewerb für bauliche und gestalterische Qualität sorgen. Ein integriertes energetisches Quartierskonzept soll aufgestellt werden, um die Britensiedlung in punkto energetischer Gebäudesanierung zu optimieren und die Entwicklung des Quartiers (Siedlungsgebiet 1) nachhaltig aufzustellen - eine umwelt- und klimafreundliche Bauweise soll insgesamt umgesetzt werden.

Entwicklungsziele:

- > Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohnortes für alle Generationen
- > Erreichung einer sozialen Mischung durch Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen und Bautypologien
- > Gewährleistung einer am Bestand orientierten Gestaltung
- > Rückbau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern, die keinen zeitgemäßen Wohnraum bieten
- > Schaffung von bedarfsgerechtem und erschwinglichem Wohnraum
- > Gewährleistung einer hohen Wohnqualität im Urbanen Gebiet durch Beachtung möglicher Immissionen



Abbildung 70: Beispiel für Wohngebäude in der Adenauerstraße, die keinen zeitgemäßen Wohnraum bieten

6 | Umsetzungsstrategie

Die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist der strategische Meilenstein eines mehrere Jahre andauernden Arbeits-, Planungs- und Umsetzungsprozesses. Die im vorliegenden Konzept definierten Handlungsbedarfe wurden in räumliche Handlungsschwerpunkte und thematische Handlungsfelder übersetzt und mit konkreten Maßnahmen hinterlegt. Diese Maßnahmen nun verbindlich koordiniert und kontinuierlich umzusetzen, ist wesentliche Aufgabe des anstehenden Erneuerungsprozesses innerhalb des Konversionsstandortes Britensiedlung.

Die organisatorische und fachliche Federführung im ISEK-Umsetzungsprozess und bei Aufbau und Justierung der ISEK-Umsetzungsstrategie obliegt dem bereits bestehenden und regelmäßig tagenden „Lenkungskreis Britenabzug“. Die Aufgabe der Konversion erfordert kurzfristige Entscheidungen mit hoher Verantwortlichkeit, aus diesem Grund ist der Lenkungskreis Britenabzug durch eine geringe Anzahl von verantwortlichen Entscheidungsträgern besetzt.

Die Projektleitung gewährleistet eine verbindliche Projektkoordination und -umsetzung. Sie wird durch die Fachbereichsleitung Tiefbau und Immobilienmanagement, die auch die Funktion eines stimmberechtigten Vertreters/einer Vertreterin der Stadt Detmold im Vorstand der im Juli 2019 gegründeten Genossenschaft für die Wohneinheiten im Siedlungsgebiet 2 innehat, gestellt.⁴² Die Projektleitung wird ergänzt um eine Führungskraft des Fachbereiches Jugend, Schule und Sport. Bedarfsmäßig und projektbezogen werden weitere Mitarbeitende der Stadt Detmold mit Umsetzungsverantwortung hinzugezogen. Damit wird die Gesamtprojektleitung alle wesentlichen Aufgaben abbilden können.

Ergänzend wird es für die Gesamtmaßnahme ISEK sowie auf Einzelvorhaben bezogen darauf ankommen, die integrierte Herangehensweise und die im ISEK-Aufstellungsprozess verankerten Abstimmungsprozesse und Dialogstrukturen – verwaltungsintern und damit fachbereichsübergreifend, akteursgebunden und entsprechend bilateral – fortzuführen.

Bürgerdialog

Beteiligungsmöglichkeiten wie die bereits durchgeführten Bürgerdialoge zur Entwicklung der Britensiedlung sind für die Stadt Detmold ein wesentlicher Baustein des direkten Austausches und der kooperativen Stadtgestaltung. Dieses erprobte Format soll im Rahmen der ISEK-Umsetzung weitergeführt werden. Dabei können künftig laufende und geplante Maßnahmen jeweils im Mittelpunkt

⁴² Stadt Detmold (2019e)

der Veranstaltungen stehen und die Bürgerdialoge als Beteiligungsformat zur Begleitung und Konkretisierung von Einzelmaßnahmen genutzt werden. Dieses Format wird somit zu einem Baustein der kontinuierlichen Kommunikationsstrategie und Dialogstruktur des ISEK-Erneuerungsprozesses. Die Bürgerdialoge sollten jährlich innerhalb der Britensiedlung stattfinden.

Sozialraumkonferenzen und Quartiersmanagement

Neben dem koordinierten Verwaltungshandeln ist die fortlaufende Einbindung engagierter Akteure sowie der Bürger/innen weiterhin ein wichtiges Erfolgskriterium für den Erneuerungsprozess der Britensiedlung. Hier sind Vereine, Privatpersonen, Arbeitnehmer/innen und Unternehmen zu nennen, die sich bereits als Partner/innen zur Realisierung von Maßnahmen positioniert haben und entsprechend Verantwortung im Erneuerungsprozess übernehmen wollen. Durch die langfristige Einbindung in bereits vorhandene Mitwirkungs- und Entscheidungsstrukturen der Stadt Detmold in den Sozialraumkonferenzen und bspw. im Rahmen eines Vergabegremiums für den Verfügungsfonds und der Kommunikation mit den Fachbereichen der Stadt Detmold – sollen die geschaffenen Strukturen sowohl auf ihre Wirksamkeit geprüft, als auch verstetigt werden. Die Sozialraumkonferenzen finden im 3-monatigen Rhythmus statt, sie sollen eng verzahnt sein mit der Arbeit des Quartiersmanagements, das unter anderem Akteursnetzwerke aufbauen und eine stetige Anlaufstelle für Bewohner/innen der ehemaligen Britensiedlung bieten soll. Auch das Nachbarschaftszentrum sowie das Kunst- und Kulturhaus sollen wesentlich zur Aktivierung und Einbeziehung der Bürger/innen im Rahmen der Entwicklung lebendiger Nachbarschaften beitragen. Es gilt, Bedarfe auch aus umliegenden Quartieren langfristig zu ermitteln, um ein gutes Zusammenspiel mit sozialen und kulturellen Aktivitäten und Institutionen in den entsprechenden Sozialräumen zu erreichen.

Startermaßnahmen

Das Maßnahmen- und Handlungskonzept enthält zahlreiche Vorhaben, die in den nächsten Jahren begonnen und umgesetzt werden sollen. Hierbei sind Prioritäten gesetzt und Umsetzungszeiträume angegeben. Um die knappen finanziellen und personellen Ressourcen der Stadtverwaltung bestmöglich zu nutzen, ist eine vorrangige Konzentration auf wenige Maßnahmen empfehlenswert. Als Startermaßnahmen wird ein Mix aus Vorhaben empfohlen, die von großer Bedeutung sind, erhöhte Komplexität und damit verbunden einen hohen Planungsvorlauf aufweisen und/oder für die Öffentlichkeit rasch sichtbare Erfolge erzielen.

Als Startermaßnahmen wurden entsprechend ausgewählt:

- ≡ A 1.1 Quartiersmanagement
- ≡ A 1.2 ISEK-Umsetzungsbegleitung

- ≡ A 1.4 ISEK Britensiedlung, Erstkonzept und Fortschreibung
- ≡ C 3.2 Verlängerung Michaelis-Jena-Weg und wegbegleitende Grünfläche
- ≡ C 3.3 Herstellung einer Wegeverbindung südlich des Michaelis-Jena-Weges
- ≡ C 3.4 Herstellung einer Wegeverbindung entlang des Sportplatzes
- ≡ C 3.7 Herstellung eines Kinderspielplatzes an der Siegfriedstraße
- ≡ D 4.2 Erwerb und Umnutzung des ehemaligen Medical Centers zu einem Kunst- und Kulturhaus

Öffentlichkeitsarbeit und Information

Alle Einzelvorhaben des vorliegenden Konzeptes werden kurz-, mittel- und /oder langfristig in die Umsetzung gelangen. Dafür sind zum Teil weitere Konzeptionen und vertiefende Detailplanungen notwendig. Den ISEK-Prozess begleitend ist eine Fortführung der begonnenen transparenten und zeitgenauen Informations- und Öffentlichkeitsarbeit empfehlenswert. Einerseits kann damit die Öffentlichkeit zu Planungen und Konzepten sowie Umsetzungsbelangen informiert werden. Andererseits sollte auch im Rahmen der Einzelvorhaben die Beteiligung der Bürger/innen angestrebt werden – diese als Impulsgeber und Wissensquellen eingebunden werden. Verbunden ist damit auch die fortlaufende Information der politischen Gremien der Stadt bspw. zu Sach- und Zwischenständen, Baustarts, Projekt- und Dialogergebnissen.

Evaluierung und Fortschreibung

Zur mittel- und langfristigen Nachverfolgung der gesetzten Ziele und zur Bewertung des Umsetzungsstandes der Maßnahmen wird eine regelmäßige Evaluierung und Überprüfung anhand des Maßnahmen- und Handlungskonzeptes empfohlen. Dazu gehört auch eine fortlaufende Klärung und ggf. Anpassung von Prioritäten, Umsetzungszeiträumen sowie der Kosten- und Finanzplanung. Zudem ist eine ISEK-Fortschreibung zur Prüfung von Handlungsbedarfen und Maßnahmen zu Mitte des Umsetzungszeitraumes ratsam.

Grunderwerb

Zur Erreichung der gesetzten Ziele und folglich Umsetzung der Maßnahmen bedarf es den Grunderwerb der Grundstücke. Seit dem Entwicklungsprozess ist die Stadt Detmold sehr aktiv, ein Großteil der Flächen zu erwerben. Nach derzeitigen Kenntnisstand wird die Blma im Bereich Adenauerstraße und Staufenbergstraße die Flächen selbst veräußern. Schrittweise wird die Stadt Detmold bis 2021 die restlichen Flächen erwerben und kann diese follich selbst veräußern.

Wohnraumförderung

Das Land NRW unterstützt Kommunen finanziell bei der Entwicklung sozial gemischter Wohnquartier über die Wohnraumförderung. Gemäß den Ergebnissen des Ortstermins mit dem Ministerium wird dieser Förderzugang zentraler Bestandteil des vorliegenden Konzeptes sein.

Städtebauförderung

Neben der finanziellen Unterstützung über die Wohnraumförderung besteht ebenfalls die Möglichkeit über Mittel der Städtebauförderung Bezuschussung zu erlangen. Wenngleich in der Entwicklung der Britensiedlung Maßnahmen der Städtebauförderung nur flankierend sind. Anträge auf Städtebauförderung sind jeweils zum 30.09. des Jahres einzureichen mit ausführlichen Projektsteckbriefen und Kostenvoranschlägen. Ein Zuwendungsbescheid unterrichtet die Stadt Detmold über die förderfähige Gesamtsumme sowie explizit zu den einzelnen Maßnahmen. Mit Abschluss der jeweiligen Maßnahme muss die Stadt Detmold bei der Bezirksregierung einen Zuwendungsnachweis einreichen.

7 | Verzeichnisse und Anlagen

Quellenverzeichnis

Bertelsmannstiftung (2019): Detmold, Lippe. Demographiebericht. Ein Baustein des Wegweisers Kommune.

Kreis Lippe, Lippeservice. Der Landrat, Untere Landschaftsbehörde (2006): Landschaftsplan „Nr. 9“ Detmold.

Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Niedrig-Energie-Institut (2008/2009): Klimaschutzkonzept für die Stadt Detmold.

NRW.Bank (2018): Detmold Wohnungsmarktprofil 2018. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Ausgewählte Wohnungsmarktkindikatoren.

TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH (2014): Klimaschutzteilkonzept Verkehr – klimafreundliche Mobilität in Detmold.

Stadt Detmold (2019a): Erläuterungsbericht zum Rahmenplanentwurf „Ehemalige Britensiedlungen“.

Stadt Detmold (2019b): Rahmenplanung Ehemalige Britensiedlungen.

Stadt Detmold (2019c): Geoportal Detmold. Online verfügbar unter: https://geoportal.detmold.de/geodetims/html/register/geo_register.php (Zugriff am 25.07.2019)

Stadt Detmold (2019d): Öffentl. Beschlussvorlage vom 17.04.2019 des FB Stadtentwicklung – Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Rat (Fb 6/096/2019), Betreff: Teilfortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) bezogen auf das Themenfeld „Lebensmitteleinzelhandel“ gem § Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Ortsteil: gesamtes Stadtgebiet.

Stadt Detmold (2019e): Öffentliche Beschlussvorlage vom 26.06.2010 des Verwaltungsvorstandes 1.25 – Beratungsfolge Rat
Stadt Detmold (2020): Sozialraumanalyse im Umfeld der Britensiedlung.

Stadt Detmold (2020): Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold (Entwurfsstand August 2020)

(VV/186/2019), Betreff: „Gründung einer kommunalen Wohnungsgenossenschaft für die Britensiedlung/Immelmannstraße in Detmold“.

Stadt Detmold mit GEWOS Beratung Planung Forschung (2015): Handlungskonzept Wohnen Stadt Detmold. Endbericht Hamburg Mai 2015.

Stadt Detmold mit TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH (2014): Klimaschutzteilkonzept Verkehr – Klimafreundliche Mobilität in Detmold – Endbericht.

Stadt Detmold, der Klimabeirat (2014): Empfehlungen des Klimabeirates zur Ergänzung und Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Detmold von 2009.

Stadt Detmold mit GEWOS Beratung Planung Forschung (2014): Standort- und Marktanalyse. Die britischen Wohnsiedlungen in Detmold.

Stadt Detmold (2013): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Detmold, Detmold-Innenstadt -Fassung zum Ratsbeschluss-.

Stadt Detmold mit Ingenieurbüro für Energieberatung, Merkschien, Ernst (2012): Klimaschutzkonzept für die Stadt Detmold. Teilkonzept öffentliche Gebäude Baustein 1 – Klimaschutz-Management.

Stadt Detmold mit Institut für Bodenmanagement, Dr.-Ing. Dransfeld, Egbert (2012): Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts für das Untersuchungsgebiet Konversionsflächen Detmold Nord in Detmold, Stand: 02/2019.

Stadt Detmold mit Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2010): Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (Zentrenkonzept).

Stadt Detmold mit Niedrig-Energie-Institut, Dipl.-Pol. Michael, Klaus (2008): Klimaschutzkonzept der Stadt Detmold, Teil 1 und 2.

Stadt Detmold mit Gesellschaft für Organisation und Entwicklung (GOE)(2008): „Vielfalt, Chancen und Potenziale – Integrationskonzept für Detmold“. Ergebnisse der Workshop-Arbeit zur Entwicklung des Integrationskonzeptes im Rahmen des Förderkonzeptes KOMM-IN NRW.

Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung (2004): Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht mit Detailkarten.

Sunderbrink, Bärbel (2015): Wohnraum für die Briten.

Regierungsbezirk Detmold (2004): Gebietsentwicklungsplan (GEP).

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Demografische Merkmale der Stadt Detmold (Bertelsmann Stiftung 2020)	13
Tabelle 2: Indikatoren Soziale Lage, Detmold 2016 (Bertelsmann Stiftung 2019)	16
Tabelle 3: Grobschätzung der Sanierungskosten nach Haustyp (GEWOS: Handlungskonzept Wohnen, 2015, S.83)	37
Tabelle 4: Datengrundlage: Bertelsmann Stiftung, wegweiser-kommune.de, 2020	50
Tabelle 5 Stärken- und Schwächen-Analyse (SWOT)	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2: Besichtigung: 1. Workshop	7
Abbildung 1: Bestandsaufnahme in der Britensiedlung im Februar und März 2019	7
Abbildung 5: 2. Workshops zum Kreativ-	7
Abbildung 3: 1. Workshops zum Kreativ-	7
Abbildung 4: Tischgespräch während des	7
Abbildung 6: Entstehungszeitraum der Britensiedlung (Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung (o.J.))	9
Abbildung 7: Lage Detmolds in der Region	9
Abbildung 8: Lage der Britensiedlung in der Gesamtstadt	10
Abbildung 9: Gebietskulisse ISEK Ehem. Britensiedlung, Verortung Sanierungsgebiete und KreativQuartier	10
Abbildung 10: Eigene Darstellung der Siedlungen 1 bis 3 auf Grundlage des Erläuterungsberichtes zum Rahmenplan - Stadt Detmold (2019a): S. 8 ff.	11
Abbildung 11: Wanderungen nach Ziel und Herkunft, 2006-2015 (Bertelsmann Stiftung 2019)	14
Abbildung 12: Wanderungen nach Altersklassen 2017 (Personen) (NRW.Bank 2018: S. 19)	14
Abbildung 13: Anteil der Bevölkerung nach Altersjahren an der Gesamtbevölkerung, 2017 (NRW.Bank 2018: S.15)	15
Abbildung 14: Ausschnitt der Britensiedlung	18
Abbildung 15: Voruntersuchungsbereich mit zwei Teilbereichen (Vorbereitende Untersuchungen	19

Abbildung 16: Gestaltungsbereich der Ges-	20
Abbildung 17: Förmlich festgelegtes	20
Abbildung 18: Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Britensiedlung Siedlung 1", ohne Maßstab	20
Abbildung 19: Geltungsbereich der Satzung	21
Abbildung 20: Aktuelle Zweckerklärungen	21
Abbildung 21: Siedlung 2 und 3: Aktueller Stand zum Grunderwerb (Stand 03.08.2020), ohne Maßstab	22
Abbildung 22: Entwurf des Rahmenplans, Stand Januar 2020, ohne Maßstab	23
Abbildung 23: ISEK Detmold, Fassung	26
Abbildung 24: Einzelhandelskonzept	27
Abbildung 25: Wohnungen in der Britensiedlung nach Gebäudetypologie (GEWOS: Handlungskonzept Wohnen, 2015, S. 77)	32
Abbildung 26: Verteilung der Gebäudetypologien innerhalb der ISEK-Gebietskulisse in der Britensiedlung, eigene Darstellung	32
Abbildung 27: Mehrfamilienhäuser Adenauerstraße	33
Abbildung 28: Reihenhäuser in der Siegfriedstraße	33
Abbildung 29: Doppelhaushälften in der Stresemann-	33
Abbildung 30: Doppelhaus in der Braunschweiger-	33
Abbildung 31: Beispiel für Doppelhaushälften in der	34
Abbildung 32: Beispiel für Reihenhäuser im Sentaweg	34
Abbildung 33: Reihenhäuser in der Immelmanstraße	35
Abbildung 34: Doppelhaushälften in der Straße	35
Abbildung 35: Mangelhafte Bausubstanz der Mehr-	36
Abbildung 36: Nicht zeitgemäße Wohnungszuschnitte	36
Abbildung 37: Öffentlicher Raum und Stadtgrün	39
Abbildung 39: Grünes Straßenbild durch Privatgärten	40
Abbildung 38: Grüne und aufgelockerte Siedlungsstruktur	40
Abbildung 40: Grünräume in der Britensiedlung, eigene Darstellung	41
Abbildung 41: Spielplatz Ecke Zeppelinstraße	41
Abbildung 42: Spielplatz Untere Eckenerstraße	41
Abbildung 43: Bolzplatz in der Stauffenbergstraße mit	41
Abbildung 44: Ehemaliger Spielplatz Adenauerstraße	41
Abbildung 45: Eindrücke vom neu gestalteten Spielplatz im Frieda-Nadig-Weg	42

Abbildung 46: Baumlehrpfad am Hangar 21 (Luftbild: Stadt Detmold 2014)	42
Abbildung 47: Potentielle öffentliche Grünfläche in neu zu ordnendem Wohnumfeld Adenauerstraße	43
Abbildung 48: Wohnungsgrößen 2012 in der Stadt Detmold (GEWOS, Wohnungsmarktkonzept, 2015, S. 20)	44
Abbildung 49: Wohnungsbestand Stadt Detmold nach Typologie 2020-2012 (GEWOS, Wohnungsmarktkonzept, 2015, S.16)	46
Abbildung 50: Zentren- und Standortstruktur Detmold (GMA (2010): S. 97)	47
Abbildung 51: Abbildung der umliegenden Versorgungsangebote, eigene Darstellung	48
Abbildung 52: Das "NAAFI" - der ehemalige Nahversorger in der Britensiedlung, Siegfriedstraße 88	49
Abbildung 53: Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, eigene Darstellung	52
Abbildung 54: Radverkehrsnetz, eigene Darstellung	53
Abbildung 55: Wegeführung, eigene Darstellung	54
Abbildung 56: Beispiel für Fuß- und Radverbindung zwischen Siedlung 1 und 2	55
Abbildung 57: Neben dem Straßenraum	56
Abbildung 58: Das ehemalige Medical Center in der Siegfriedstraße	57
Abbildung 59: Das ehem. Lehrerinnenheim wurde	58
Abbildung 60: Das ehem. Lehrerinnenheim in der	58
Abbildung 61: Bildungs- und Kitaeinrichtungen eigene Darstellung, Quelle: Stadt Detmold	59
Abbildung 62: Soziokulturelle Einrichtungen, eigene Darstellung	62
Abbildung 63: Schematische Visualisierung des Leitbildes	69
Abbildung 64: Räumliches Leitbild - Britensiedlung im Stadtgefüge	74
Abbildung 65: Rahmenplan, Stand August 2020	75
Abbildung 66: Beteiligung zum ISEK: Bürgerdialog vom 5.6.2019	76
Abbildung 67: Beispiel für Grünräume im Wohnumfeld mit Gestaltungspotenzial	77
Abbildung 68: Beispiel für ungestalteten Freiraum im Straßenraum	78
Abbildung 69: Beispiel für ein Gebäude mit perspektivischer öffentlicher Widmung als Kreativ-	79
Abbildung 70: Beispiel für Wohngebäude in der Adenauerstraße, die keinen zeitgemäßen	80

Anlage 2

Projektdatenblätter

1 Vorbereitung und Durchführung

Maßnahme

1.1 Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement soll die Information, den Austausch und die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der Britensiedlung und angrenzender Wohngebiete unterstützen sowie den Aufbau von Akteursnetzwerken fördern und letztlich die Kommunikation zwischen Quartier und Verwaltung stärken.

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien Stadterneuerung)
Ziffer 18 der FRL

Gesamtkosten

240.000 €

Städtebauförderung

168.000 €

Eigenanteil

72.000 €

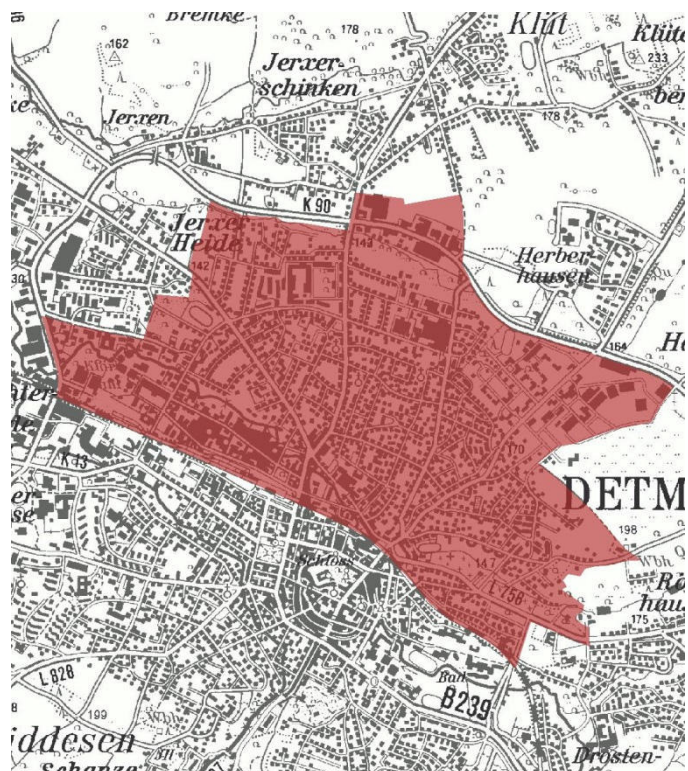
Priorität 1

Durchführungszeitraum

2021 bis 2023
(danach Fortführung)

Zuständigkeit

FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Zielsetzungen des Quartiersmanagements

Das Quartiersmanagement ist ein zentrales Instrument im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung, um durch Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung zu einer stabilen Entwicklung des Quartiers beizutragen. Eine solche Quartiersentwicklung gelingt im Zusammenwirken von vertikaler Vernetzung zwischen Quartier und Verwaltung mit den verschiedenen Fachbereichen sowie weiteren Partner/innen und horizontaler Vernetzung im Quartier, um durch die Einbindung der Bewohnerschaft die vorhandenen Potenziale zur Selbsthilfe zu stärken und zu nutzen.

Aufgaben des Quartiersmanagements

Vor-Ort-Präsenz

Das Quartiersmanagement sorgt für ein vielfältiges kommunikatives und soziales Angebot im Gebiet, berät bei (städte-)baulichen Fragen und kümmert sich um die Einbeziehung der Bewohner/innen in die Quartiersentwicklung.

Dabei sollen bereits vorhandene Netzwerke, die im Sozialraum 9N Mitte und den angrenzenden Gebieten vorhanden sind, in die Weiterentwicklung des Quartiers einbezogen werden. Von dem Stadtteilbüro aus soll die interkulturelle Verständigung gefördert werden, insbesondere in der Nachbarschaft und im Sozialraum unter Einbeziehung der Ehrenamtsstrukturen, Beratungseinrichtungen, Wohlfahrtsverbänden und Migrantenorganisationen, der Kirchengemeinden und der Vereine. Ziel ist die Bündelung von in dem Quartier laufenden Projekten, Ressourcen und Programmen. Es sollen weitere Kooperationen mit und zwischen Dritten, wie Institutionen, Verwaltungen, Initiativen, Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften gefördert werden.

In zentraler Lage des Quartiers soll im Nachbarschaftszentrum das Quartiersmanagement als Anlaufstelle für die Bewohner/innen und Ehrenamtlichen vor Ort dienen, die Transparenz der Entwicklung verbessern und die Kontaktaufnahme zwischen den vorhandenen und den zukünftigen Bewohner/innen erleichtern. Insgesamt soll das Quartiersmanagement die Koordination und die Moderation der Maßnahmen im Quartier übernehmen. Ziel ist auch, die Bevölkerung besser zu informieren, an der weiteren Entwicklung des Quartiers zu beteiligen, weitere Ansprechpartner/innen zu stellen und weitere Ehrenamtliche für die Stadtteilarbeit zu gewinnen. Es werden Räumlichkeiten für Beratung, Veranstaltungen und Versammlungen der Bewohner/innen zur Verfügung gestellt, so dass sich der Standort zu einem Treffpunkt im Quartier entwickeln soll.

Durch das Quartiersmanagement soll eine stabile, sich selbsttragende Sozialstruktur innerhalb des Quartiers erreicht und langfristig aufgebaut werden. Es sollen Grundlagen und Strukturen geschaffen sowie ergänzende Dienstleistungen angeboten werden, die es ermöglichen, dass sich die Quartiersarbeit langfristig selbst trägt.

Steuerungsunterstützung

Das Quartiersmanagement nimmt eine wichtige Rolle in der Vermittlung zwischen Quartier und der Verwaltung sowie der Kommunalpolitik ein. Gruppenspezifische Bedarfe und Wünsche aus dem Quartier werden durch das Quartiersmanagement erfasst, an die zuständigen Stellen in der Verwaltung weitergeleitet. Gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren wird nach Lösungen gesucht. Die integrierte Zusammenarbeit wird über das Quartiersmanagement unterstützt, beispielsweise über die aktive Teilnahme an der Lenkungsgruppe. Die Entscheidungsfindung der Verwaltung sollte wiederum der Bewohnerschaft transparent gemacht werden, so dass sich die Akzeptanz für geplante Maßnahmen erhöht. Das Quartiersmanagement fungiert insgesamt als Bindeglied zwischen Verwaltung und Quartiersbewohner/innen und bindet so auch die quartiersbezogenen Ziele in eine gesamtstädtische Entwicklung ein.

Konzeptionelle Arbeit

Es sollen Eigeninitiativen für das Quartier angeregt und die Entwicklung von Gemeinschaftsprojekten und Akteursnetzwerken im städtebaulichen/baulichen, kulturellen sowie sozialen Bereich gefördert werden. Ziele sind die Initiierung, Planung und Durchführung sozialraumbezogener Projekte mit Ehrenamtlichen und Hauptamtlichen. Mit dem geplanten Verfügungsfonds ist zudem auch eine Finanzierung öffentlichkeitswirksamer Projekte möglich, der seitens des Quartiersmanagements begleitet werden soll. Weitere Projekte, die ein Zusammenwirken der vorhandenen sozialen Infrastruktur abbilden, müssen konzeptionell vorbereitet werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Öffentlichkeitsarbeit

Aufgabe des Quartiersmanagements ist die Information und Beratung über die Ziele der Quartiersentwicklung, wie z. B. die soziale Entwicklung, die energetische Sanierung und die bauliche Gestaltung auf der Grundlage der Gestaltungssatzung. Die Beteiligung der Bewohner/innen im Entwicklungsprozess soll ebenfalls von dem Quartiersmanagement vorbereitet und durchgeführt werden.

Die Information über die Aktivitäten und Qualitäten innerhalb des Quartiers soll über Veranstaltungen und Print- und Onlinemedien erfolgen. Die Pressearbeit erfolgt in Abstimmung mit der Pressestelle der Stadtverwaltung. Zur Vernetzung der Beteiligten und Bewohner/innen sollen digitale Medien wie digitale Nachbarschaftsplattformen genutzt werden.

Die Öffentlichkeitsarbeit soll insgesamt zur stärkeren Identifikation mit dem eigenen Quartier beitragen und das Quartier im gesamtstädtischen Kontext imagegewinnend präsentieren.

Durchführungszeitraum und Kosten

Die Maßnahme soll parallel zu dem baulichen Entwicklungsprozess innerhalb der Britensiedlung Detmold im Jahr 2021 beginnen und zunächst über einen Zeitraum von 2,5 Jahren laufen.

Das Quartiersmanagement soll mit zwei halben Personalstellen ausgestattet werden. Die Räumlichkeiten werden dem Quartiersmanagement mietzinsfrei überlassen. Vereine und die Bürgerschaft können die Räumlichkeiten gegen Erstattung der Betriebskosten nutzen. Die Räumlichkeiten erhalten eine Erstausrüstung auch mit neuen Medien um eine zeitgemäße Nutzung der Räumlichkeiten zu gewährleisten. Weitere Finanzmittel sind für den Büro- und Geschäftsbedarf eingeplant.

Finanzierung

Die Finanzierung soll mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen. Für das Quartiersmanagement wird bezogen auf die Gesamtkosten in Höhe von rund 240.000 € für den Zeitraum 2021 bis 2023 eine Zuwendung in Höhe von 168.000 € beantragt. Eine Fortführung des Quartiersmanagements in den nachfolgenden Jahren und ist beabsichtigt.

Kosten/Zeit	2021	2022	2023	Gesamt
Personal	38.000	77.000	78.000	193.000
Miete	-	-	-	-
Betriebskosten	2.000	4.000	4.000	10.000
Erstausrüstung	18.000			18.000
Bürobedarf	2.000	9.000	8.000	19.000
Summen	60.000	90.000	90.000	240.000

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

1 Vorbereitung und Durchführung

Stand: 28.09.2020

Maßnahme

1.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept und Sanierungsmanagement Siedlung 1

Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts für energetische Sanierungsmaßnahmen, Begleitung und Umsetzung des Sanierungskonzeptes durch ein Sanierungsmanagement

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☒ Dritte

Programm

KfW Energetische Stadtsanierung
Programm 432

Gesamtkosten (brutto) 270.000,- €

Förderfähige Kosten 270.000,- €

KfW - Förderung 175.000,- €

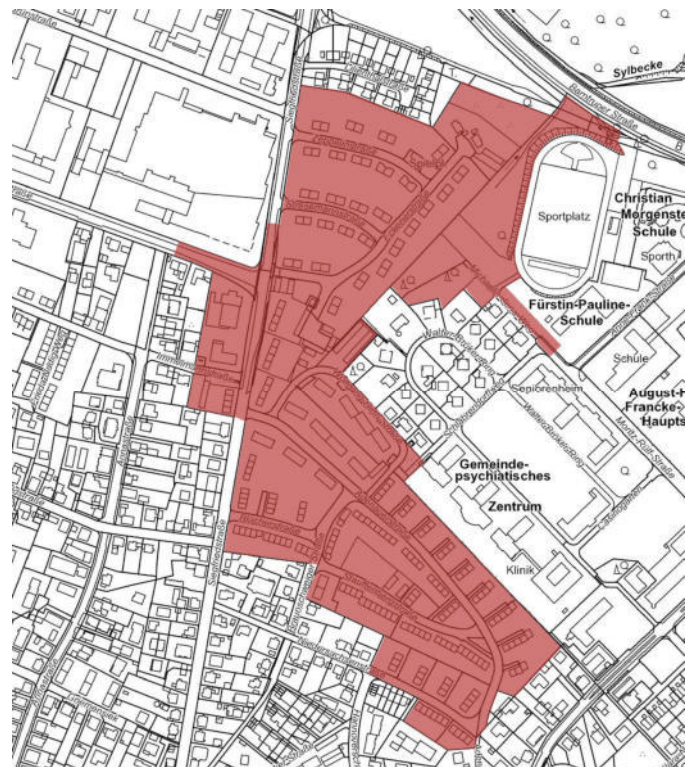
Eigenanteil 40.000,- €

Anteil Dritte 55.000,- €

Fläche 128.400 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2021-2025

Zuständigkeit FB 6



Übersichtsplan
Siedlungsgebiet 1

Kurzbeschreibung

Die Wohngebäude im Siedlungsgebiet 1 sollen einer zivilen Wohnnutzung zugeführt werden. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Bestandsanalyse ausgemachten Defizite hinsichtlich der energetischen Ausstattung der Gebäude ist die Notwendigkeit einer energetischen Sanierung gegeben.

Als Grundlage für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bereich des Gebäudebestandes soll auf Basis des ISEKs Britensiedlung ein integriertes energetisches Quartiersentwicklungskonzept mit Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene vorbereitet und umgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, das energetische Quartierskonzept mit Mitteln des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“, Bausteine „Quartierskonzepte“ und „Sanierungsmanagement“ zu finanzieren.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Die Planung und Realisierung der im Konzept vorgesehen Maßnahmen sollen von einem Sanierungsmanager begleitet und koordiniert werden. Das integrierte Konzept soll auf bisherige Analysen im Rahmen des ISEKs und weiterer Konzepte aufbauen, um Synergieeffekte optimal nutzen und aufbauen zu können. Die nachfolgend aufgeführten Bausteine und Aspekte sollen in das Konzept um eine Förderung durch das Programm „Energetische Stadtsanierung“ der KfW in Anspruch nehmen zu können. Einzelne Inhalte können zum jetzigen Zeitpunkt bereits benannt werden, da hier bereits Vorarbeiten und Studien im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs erfolgt sind.

- Betrachtung der für das Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren, insbesondere kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Industrie, private Haushalte und deren Energieeinspar- und Effizienzpotenziale (Ausgangsanalyse): Durch NRW.URBAN und das Detmolder Niedrig-Energie-Institut wurden bereits erste Bestandsanalysen hinsichtlich der energetischen Merkmale einzelner Gebäudetypen im Bereich der Siedlung 1 durchgeführt. Ergebnis ist, dass eine energetische Sanierung dringend geboten ist.
- Beachtung integrierter Stadtteilentwicklungs- oder wohnwirtschaftlicher Konzepte beziehungsweise integrierter Konzepte auf Quartiersebene sowie von Fachplanungen und Bebauungsplänen: Neben der konsequenten Einbindung in das ISEK wird auf die Ergebnisse eines aktuellen Wohnungsmarktgutachtens zurückgegriffen (Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2021).
- Aktionspläne und Handlungskonzepte unter Einbindung aller betroffenen Akteure einschließlich Einbeziehung der Öffentlichkeit: das energetische Quartierskonzept wird integraler Bestandteil der neu aufgestellten Pläne, der Beteiligung von Bürger/innen und der Öffentlichkeitsarbeit.
- Aussagen zu baukulturellen Zielstellungen unter besonderer Beachtung von Denkmälern, erhaltenswerter Bausubstanz und Stadtbildqualität: die im Rahmen des ISEKs durchgeführte Bestandsanalyse führt im Ergebnis dazu, dass ein Großteil der Baustruktur im Plangebiet erhalten und heutigen Anforderungen entsprechend saniert wird.
- Gesamtenergiebilanz des Quartiers als Ausgangspunkt sowie als Zielaussage für die energetische Stadtsanierung unter Bezugnahme auf die im Aktionsplan Klimaschutz 2020/Nationaler Klimaschutzplan 2050 formulierten Klimaschutzziele für 2020/2050 sowie energetische Ziele auf kommunaler Ebene.
- Analyse möglicher Umsetzungshemmnisse (technisch, wirtschaftlich, zielgruppenspezifisch bedingt) und deren Überwindung, Gegenüberstellung möglicher Handlungsoptionen.
- Benennung konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen und deren Ausgestaltung (Maßnahmenkatalog) unter Berücksichtigung quartiersbezogener Wechselwirkungen zur Realisierung von Synergieeffekten sowie entsprechender Wirkungsanalyse und Maßnahmenbewertung.
- Aussagen zu Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen.
- Maßnahmen der Erfolgskontrolle.
- Maßnahmen zur organisatorischen Umsetzung des Sanierungskonzepts (Zeitplan, Prioritätensetzung, Mobilisierung der Akteure und Verantwortlichkeiten): die im Rahmen des ISEKs erarbeiteten Inhalte zu diesem Themenfeld können für das energetische Quartierskonzept genutzt werden.
- Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit: die Stadt Detmold beabsichtigt über die allgemein übliche Vor-Ort und Präsenzbeteiligung hinaus eine Einbindung der gesamten Beteiligungsprozesse in das Online-Beteiligungstool „Consul“. In diesem Rahmen bietet sich die Möglichkeit, projektbezogene Beteiligungsprozesse online durchzuführen und so

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

eine neue Kultur der Beteiligung zu entwickeln. Die Beteiligungen im Rahmen des energetischen Quartierskonzeptes werden hier ebenfalls eingebunden.

Im Hinblick auf die Zielsetzungen der Stadt Detmold, das Siedlungsgebiet 1 energetisch zu ertüchtigen und die Reduzierung des Kohlendioxid-Ausstoßes voranzubringen, soll im Rahmen der Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen geprüft werden, mit welchen energetischen Sanierungsmaßnahmen kurz-, mittel- und langfristig Emissionen reduziert und mehr Energieeffizienz, weniger Energieverbrauch und ein verstärkter Einsatz von erneuerbarer Energien unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange erzielt werden kann. Durch die Aufstellung eines entsprechenden Quartierskonzeptes kann eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete integrierte und quartiersbezogene Investitionsplanung aufgestellt werden. Über die energetische Gebäudesanierung hinaus bietet das Siedlungsgebiet 1 das Potenzial, über u.a. eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung und den Einsatz von erneuerbaren Energien den Kohlenstoffdioxid-Ausstoß zu reduzieren.

Die Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes wird von der KfW aus dem „Energie- und Klimafonds“ des Bundes mit einem Zuschuss in Höhe von 65 % gefördert. Die Zuwendungen können von der Kommune beantragt und z.B. auch an Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschaftshintergrund und an Wohnungsgenossenschaften weitergeleitet werden, wenn diese sich für die Erstellung des Quartierskonzeptes verantwortlich zeichnen. Der Restbetrag von 35 % ist von der Kommune zu erbringen. Davon kann ein Anteil von 20 % durch Dritte wie z.B. die Stadtwerke Detmold oder die im Gründungsverfahren befindliche Genossenschaft erbracht werden. Der notwendige Eigenanteil in Höhe von 15 % kann durch Eigenleistungen der Kommune (Personaleinsatz) erbracht werden.

Die Fertigstellung des energetischen Quartierskonzeptes sollte in der Regel nach einem Jahr, beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, abgeschlossen sein.

Die Umsetzung des energetischen Quartierskonzeptes durch ein Sanierungsmanagement ist anzustreben und ebenfalls zuwendungsfähig. Förderfähig sind die Personal- und Sachkosten für ein Sanierungsmanagement für die Dauer von in der Regel 3 Jahren, maximal für die Dauer von 5 Jahren.

Das Sanierungsmanagement hat die Aufgabe, auf der Basis eines integrierten Konzeptes

- den Prozess der Umsetzung zu planen
- einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung der wichtigen Akteure zu initiieren
- Sanierungsmaßnahmen der Akteure zu koordinieren und zu kontrollieren
als Anlaufstelle für die Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen

Die Mitwirkung des Sanierungsmanagements in der Phase der Konzepterstellung ist möglich. Die Aufgabe des Sanierungsmanagements kann von einer oder mehreren Personen im Team erbracht werden. Dies können auch geeignete Beschäftigte der Stadt Detmold sein. Gefördert wird nur Fachpersonal, das im Rahmen des Projekts zusätzlich eingestellt wird oder freigestellt wird. Im Zusammenhang mit der Förderung der Personalkosten können auch Sachausgaben in Höhe von 10% der Personalausgaben bezuschusst werden. Der maximale Zuschuss (Fördersatz 65 %) für das Sanierungsmanagement beträgt bei einem Förderzeitraum von in der Regel 3 Jahren bis zu 150.000 €. Wird der Förderzeitraum verlängert, kann der Höchstbetrag um bis zu 100.000 Euro auf insgesamt bis zu 250.000 Euro für maximal 5 Jahre aufgestockt werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

1 Vorbereitung und Durchführung

Stand: 17.12.2020

Maßnahme

1.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Britensiedlung Detmold, Erstkonzept und Fortschreibung

Die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Britensiedlung wird extern beauftragt. Das Konzept wird nach einem Zeitraum von ca. vier Jahren evaluiert und fortgeschrieben.

Maßnahmenträger

☒ Stadt
Detmold

☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien
Stadterneuerung)
Ziffer 9 der FörderRL

Gesamtkosten 70.000 €

Förderfähige Kosten 49.000 €

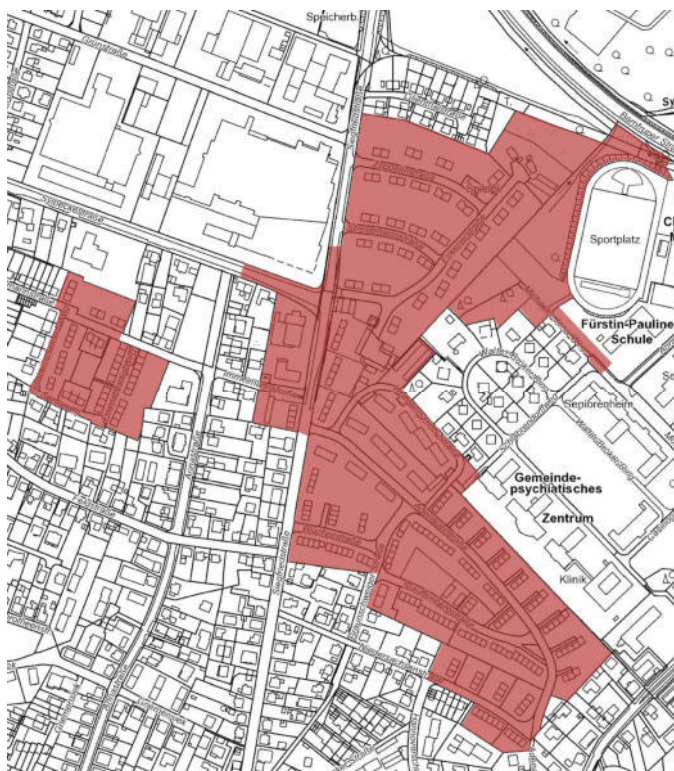
Städtebauförderung 49.000 €

Eigenanteil 21.000 €

Priorität /
Durchführungszeitraum 2020 bis
2025

FB 6

Zuständigkeit



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

ISEK

Die Erstellung, Evaluierung und Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch ein externes Planungsbüro dient der Durchführung einer Analyse, der Aufstellung eines Leitbildes und Entwicklungszielen, der Erarbeitung eines Maßnahmen- und Handlungskonzeptes, Zeit- und Maßnahmenplänen, einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Konzept und der Abstimmung der Ergebnisse mit dem Auftraggeber.

Durchführung und Zeitraum

Das ISEK wird noch vor dem Zuwendungszeitraum und dem Maßnahmenbeginn erstellt. Nach vier Jahren wird das Konzept evaluiert und fortgeschrieben.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kosten

Für die Durchführung der Maßnahmen werden folgende Kosten kalkuliert:

- | | |
|---|----------|
| - Beauftragung Planungsbüro Konzepterstellung ISEK | 45.000 € |
| - Beauftragung Planungsbüro Evaluierung und Fortschreibung ISEK | 25.000 € |

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

1 Vorbereitung und Durchführung

Stand: 28.09.2020

Maßnahme

1.5 Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds dient der Förderung der zivilen Folgenutzung in den leer stehenden Wohnungen der Britensiedlung und der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung

Ziffer 14 der FRL 2008

Gesamtkosten

26.000 €

Förderfähige Kosten

13.000 €

Städtebauförderung

6.500 €

Eigenanteil

6.500 €

Drittmittel

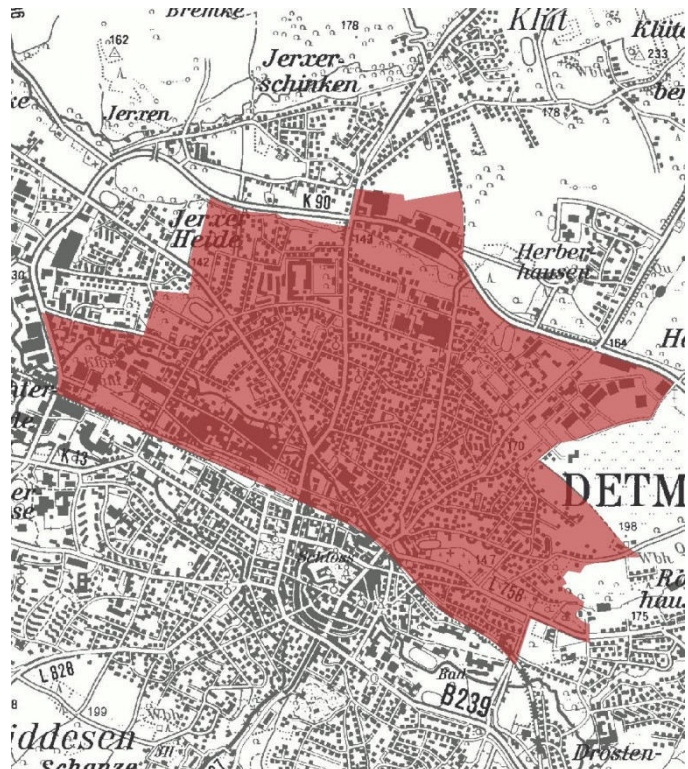
13.000 €

Priorität / Durchführungszeitraum

2022 bis 2025

Zuständigkeit

FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Verfügungsfonds

Um eine aktive Mitwirkung der Bewohner/innen und weiteren Beteiligten zu fördern, soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Kleinteilige Maßnahmen können einen erheblichen Beitrag zur Aufwertung des Siedlungsgebietes und der Aktivierung der Akteurslandschaft leisten – vielfach fehlen jedoch die Finanzmittel dafür. Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds wird ein Finanzierungsinstrument geschaffen, um Engagement und Projektideen aus der Bürgerschaft zu unterstützen. Der Aufbau eines Vergabegremiums und die Aufstellung von Vergaberichtlinien für den Verfügungsfonds ist Aufgabe des Quartiersmanagers. Die vorhandenen Richtlinien und Vergabeverfahren für das „Sozialraumbudget“ der Stadt Detmold dienen dabei als Orientierung. Die Projekte und Maßnahmen müssen einen Beitrag zur Erreichung der strategischen ISEK-Entwicklungsziele leisten. Antragsberechtigt sind Personen, die im Stadtteil wohnen, Eigentum besitzen oder ein Unternehmen führen. Die Mittel des Verfügungsfonds können eingesetzt werden für Maßnahmen wie der Gestaltung des öffentlichen Raumes, Bepflanzungen, Stadtmobiliar oder die Förderung von Zwischennutzungen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Durchführung und Zeitraum

Die Maßnahme soll parallel zu der zivilen Folgenutzung der ehemaligen britischen Militärwohnsiedlung über einen Zeitraum von vier Jahren durchgeführt werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein lokales Gremium, das sich aus Bewohner/innen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, Arbeitsbereiche und Generationen zusammensetzen soll.

Kosten

Für die Durchführung der Maßnahmen werden folgende Kosten kalkuliert:

- Verfügungsfonds	26.000 €
-------------------	----------

Finanzierung

Der Fond kann zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden. Die übrigen 50 % müssen von Privaten (25 %) und aus Mitteln der Kommune (25%) finanziert werden. Der Anteil der Städtebauförderung kann für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen eingesetzt werden. Die übrigen 50 % können auch für nicht investive Maßnahmen verwendet werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

1 Vorbereitung und Durchführung

Stand: 28.09.2020

Maßnahme

1.6 Wege- und Straßenkonzept Quartier Britensiedlung

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programme

Städtebauförderung
Ziffer 9 der FRL

Gesamtkosten

50.000,- €

Städtebauförderung

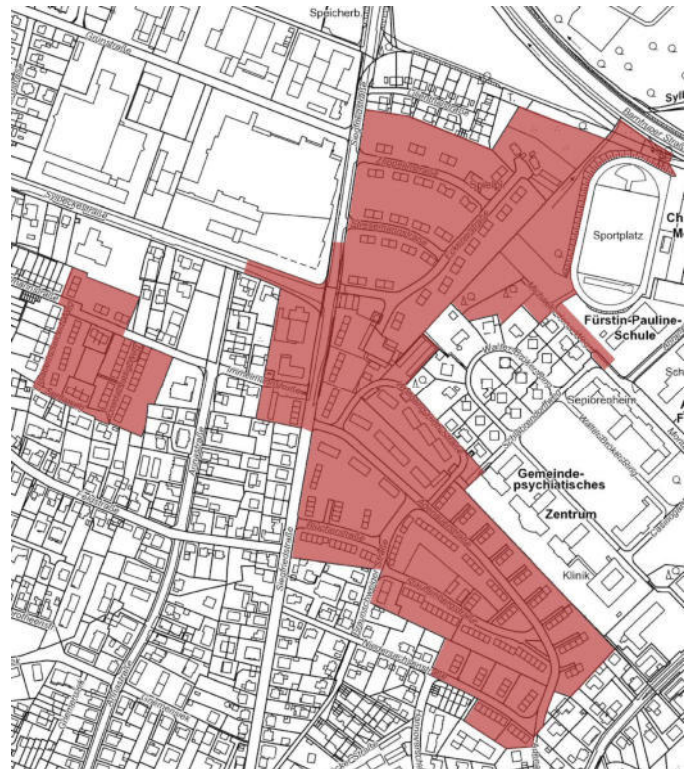
35.000,- €

Eigenanteil

15.000,- €

Priorität / Durchführungszeitraum

2022-2024



Kurzbeschreibung

Zur Förderung einer klimaschonenden Nahmobilität sowie der Verzahnung der Britensiedlung mit den umliegenden Quartieren sowie der Innenstadt sind Qualifizierungs- und Neubaumaßnahmen mit Blick auf den Fuß- und Radverkehr notwendig. Zielsetzung verkehrsinfrastruktureller Maßnahmen im Quartier ist es, die Aufenthaltsqualität zu stärken, die fußläufige Anbindung an umliegenden Einrichtungen zu fördern und die Attraktivität für den nicht-motorisierten Verkehr zu erhöhen.

Zur funktionalen und gestalterischen Rahmensetzung der verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen ist die Erstellung eines Wege- und Straßenkonzeptes für die Britensiedlung vorgesehen. Das Wege- und Straßenkonzept soll als Rahmenplan Vorschläge zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr unterbreiten, Anforderungen an die Ausgestaltung bestehender und künftiger Wegeverbindungen formulieren und Maßnahmen definieren. Die Handlungs- und Entwurfsempfehlungen sollen einen Orientierungs- und Gestaltungsrahmen für nachfolgende Tiefbaumaßnahmen bilden.

Maßnahme

2.1.1 Erneuerung der Straßen und Kanäle
im Bereich der Siedlung Eckenerstraße

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Gesamtkosten	1.227.000 €
Straßenbaukosten	843.719 €
RW-Kanal Baukosten	253.750 €
KAG beitragsfähige Kosten	633.106 €
Fläche	4.821 m ²
Priorität / Durchführungszeitraum	2021 bis 2028
Zuständigkeit	FB 5, Unterstütz. FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Innerhalb der ehemaligen Britensiedlung ist der Neubau von Kanälen und Straßen erforderlich. Im auf dem Übersichtsplan dargestellten Bereich der Zepelinstraße, der Stresemannstraße und der Eckenerstraße sollen die Erschließungsanlagen erneuert werden. Eine Durchfahrt durch die Zepelinstraße und Stresemannstraße für den motorisierten Individualverkehr soll vermieden werden. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer soll erhalten bleiben.

Es wird mit Kosten in Höhe von 193 € /m² Straßenfläche und 550 € je m Kanal kalkuliert.

Zielsetzung:

- Straßen- und Parkflächen, Erschließungsanlagen sowie angrenzende Freiräume bestandsorientiert erneuern
- Für die anstehenden Baumaßnahmen wird es im Vorfeld eine Bürgerinformationsveranstaltung geben. Hierbei werden Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und abgewogen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

- Anpassung der Straßenbreite je nach Randnutzung vornehmen
- Möglichst hohe Wohnumfeldverbesserung erreichen
- Neue Konzepte der Straßenführung prüfen
- Erschließung für das gesamte Siedlungsgebiet sichern
- Auto- und barrierearmes Quartier mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität entwickeln

KAG

- Nach Straßen- und Wegekonzept
- Unter Beteiligung des Landes
- Beteiligung der Anwohner öffentlich bekannt machen

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Maßnahme

2.1.2 Erneuerung der Straßen und Kanäle

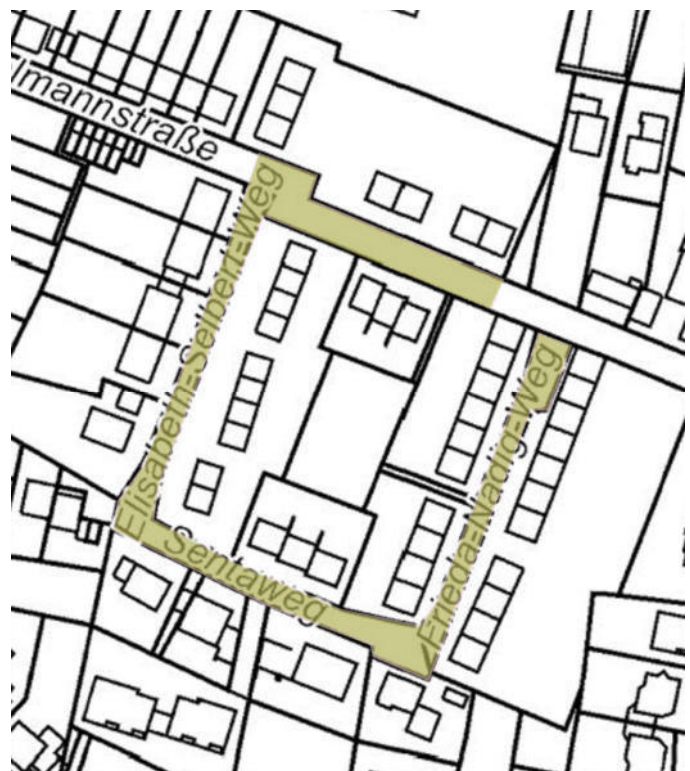
im Bereich der Siedlung Immelmannstraße (Cluster 2.1)

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Gesamtkosten	823.000 €
Straßenbaukosten	520.669 €
RW-Kanal Baukosten	227.500 €
KAG beitragsfähige Kosten	426.151 €
Fläche	6513 m ²
Priorität / Durchführungszeitraum	2021 bis 2028
Zuständigkeit	FB 5, Unterst. FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Innerhalb der ehemaligen Britensiedlung ist der Neubau von Kanälen und Straßen erforderlich. In dem ersten Bauabschnitt sollen die Erschließungsanlagen des Clusters 2.1 in der Immelmannstraße, Elisabeth-Selbert-Weg, Frieda-Nadig-Weg und Sentaweg erneuert werden. Es wird mit Kosten in Höhe von 193,- €/m² Straßenfläche und 550,- € je m Kanal kalkuliert.

Zielsetzung:

- Straßen- und Parkflächen, Erschließungsanlagen sowie angrenzende Freiräume bestandsorientiert erneuern
- Für die anstehenden Baumaßnahmen wird es im Vorfeld eine Bürgerinformationsveranstaltung geben. Hierbei werden Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und abgewogen.
- Anpassung der Straßenbreite je nach Randnutzung vornehmen
- Möglichst hohe Wohnumfeldverbesserung erreichen
- Neue Konzepte der Straßenführung prüfen
- Erschließung für das gesamte Siedlungsgebiet sichern

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

- Auto- und barrierearmes Quartier mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität entwickeln
- KAG
- Nach Straßen- und Wegekonzept
 - Unter Beteiligung des Landes
 - Beteiligung der Anwohner öffentlich bekannt machen

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Maßnahme

2.1.3 Erneuerung der Straßen und Kanäle

im Bereich Siegfriedstraße – Straße nicht im Maßnahmenbereich und Adenauerstraße
(Cluster 1.7 / 1.8)

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Gesamtkosten 2.390.000 €

Straßenbaukosten 1.590.733 €

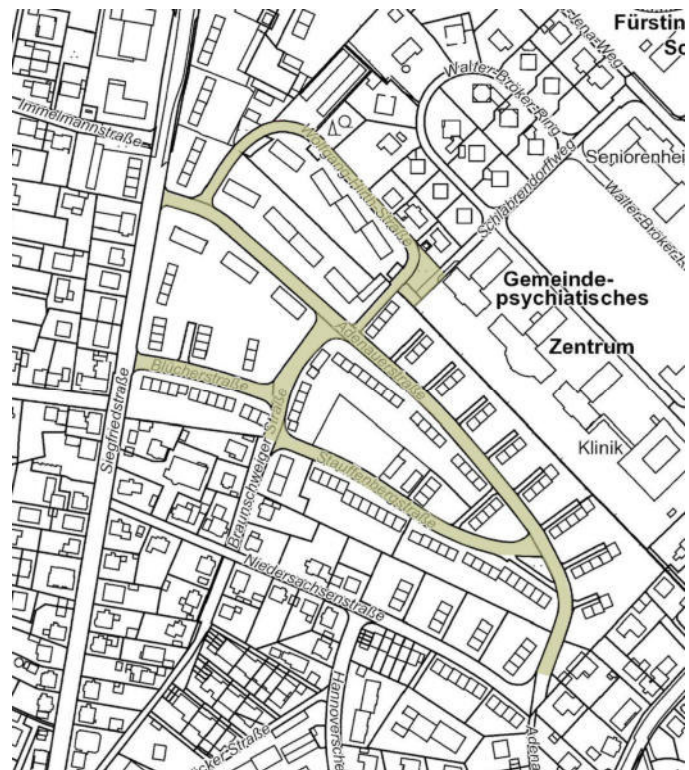
RW-Kanal Baukosten 581.500 €

KAG beitragsfähige Kosten 1.245.190 €

Fläche 9090 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2021 bis 2028

Zuständigkeit FB 5,
Unterst. FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Innerhalb der ehemaligen Britensiedlung ist der Neubau von Kanälen und Straßen erforderlich. In dem dritten Bauabschnitt sollen die Erschließungsanlagen in der Wolfgang-Hirth-Straße, Adenauerstraße, Blücherstraße, Stauffenbergstraße und Braunschweigerstraße erneuert werden. Es wird mit Kosten in Höhe von 193,- €/m² Straßenfläche und 550,- € je m Kanal kalkuliert. Die Gestaltung der Straßen- und Parkflächen, Erschließungsanlagen sowie angrenzender Freiräume soll sich an den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs unter nachstehenden Zielsetzungen orientieren.

Zielsetzung:

- Straßen- und Parkflächen, Erschließungsanlagen sowie angrenzende Freiräume bestandsorientiert erneuern
- Nutzerorientierte Straßen- und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit Bürger/innen entwickeln, Gestaltung des Straßenraums und zugehöriger Frei- und Parkflächen sind Bestandteil der Bürgerbeteiligung
- Anpassung der Straßenbreite je nach Randnutzung vornehmen
- Möglichst hohe Wohnumfeldverbesserung erreichen
- Neue Konzepte der Straßenführung prüfen
- Erschließung für das gesamte Siedlungsgebiet sichern

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

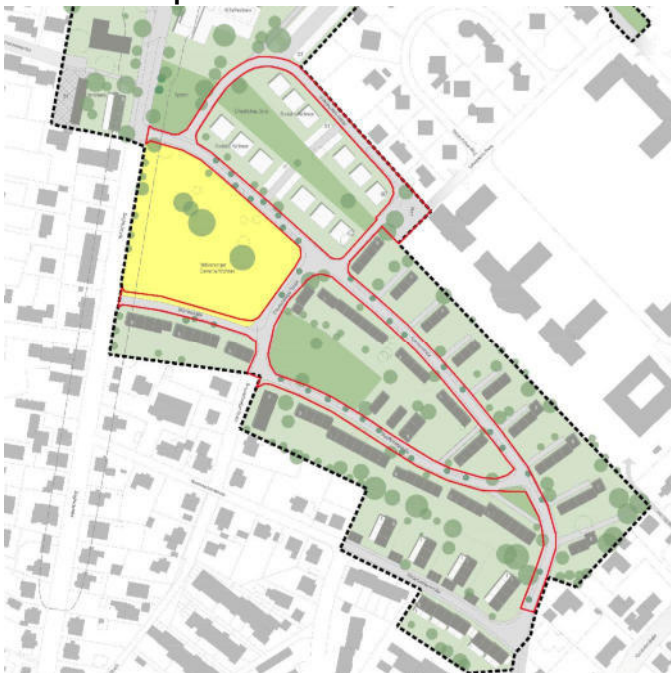
- Auto- und barrierearmes Quartier mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität entwickeln
- KAG
- Nach Straßen- und Wegekonzept
 - Unter Beteiligung des Landes
 - Beteiligung der Anwohner öffentlich bekannt machen

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Maßnahme

2.2 Errichtung eines Verkehrsverteilers

im Bereich Sylbeckestraße, Siegfriedstraße und Eckenerstraße, Rückbau und Neubau der Einmündung der Eckenerstrasse in die Siegfriedstraße

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Finanzierung:

Programm kommunale Straßen

Gesamtkosten 1.503.130 €

Zuwendungen 1.105.065 €

Eigenanteil 375.783 €

Fläche 1720 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2020-2023

Zuständigkeit
FB 5,
Unterst. FB 6



Kurzbeschreibung

Im Einmündungsbereich der Sylbeckestraße in die Siegfriedstraße soll ein Kreisverkehr mit einem Radius von 15 m errichtet werden. Zwecks Anbindung an den Kreisverkehr muss die Einmündung der Eckenerstraße in die Siegfriedstraße südlich verlagert werden. Vor Herstellung des Kreisverkehrs müssen die 10 Garagen im Einmündungsbereich der Eckenerstraße abgebaut werden. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Kreisels sollen vier Fußgängerüberwege und die Straßenbeleuchtung neugestaltet werden. Außerdem sind Arbeiten an der Kanalisation erforderlich. Die Stresemannstraße und die Zeppelinstraße sollen als Sackgassen ausgeschildert und der gesamte Anliegerverkehr aus der Doppelhaussiedlung über die verlagerte Eckenerstraße an die Siegfriedstraße angebunden werden. Die Maßnahmen dienen der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und der Flüssigkeit des Verkehrs auf der Siegfriedstraße.

Der Grunderwerb der für den Verkehrskreisel erforderlichen Flächen ist erfolgt. Der Verkehrswert der Spielplatzfläche und des Garagenhofs betragen 174.000 €. Darauf wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine Verbilligung in Höhe von rund 98.800 € gewährt.

Für die Planungsleistungen wurde im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung ein externes Büro beauftragt. Die Beantragung von Fördermitteln erfolgte Ende 2020 auf der Grundlage der

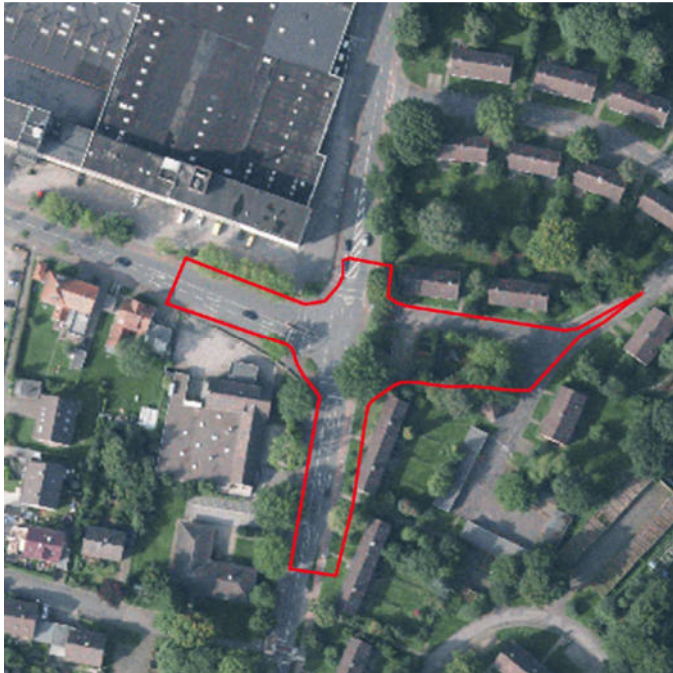
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Vorentwurfsplanung. Als nächste Schritte erfolgen die Fertigstellung der Entwurfsplanung bis voraussichtlich April 2021 und im Anschluss die Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Handlungsfeld

2 Wohnumfeld und Verkehr

Stand 11.01.2021

Maßnahme

2.3 Mobil.Punkt Siegfriedstraße

Grunderwerb und Errichtung eines Mobilitätspunktes an der Ecke Sylbeckestraße/Siegfriedstraße

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☐ Dritte

Finanzierung:

Förderrichtlinie Mobilitätspunkt , Förderrichtlinie Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL), Förderrichtlinie für den Zweckverband Verkehrsverbund OstwestfalenLippe VVOWL

Gesamtkosten 1.096.140 €

Zuwendungen 961.372€

Eigenanteil 134.768 €

Fläche 2.460 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2020-2022

Zuständigkeit FB 5,
Unterst.
FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Im Einmündungsbereich der Sylbeckestraße in die Siegfriedstraße soll im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr auf dem Grundstück des NAAFI-Shops ein Mobilitätspunkt errichtet werden. Es sind Parkplätze, teilweise für Car-Sharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und eine Fahrradabstellanlage vorgesehen. Auch die bereits im NAAFI-Shop ansässige Fahrradwerkstatt soll untergebracht werden. Die Stadt Detmold stellt der Detmolder Initiative „drahtesel“ die Räumlichkeiten zur Nutzung als Fahrradwerkstatt zur Verfügung. Die Besonderheit der Planung hier ist eine Bushaltestation, die durch die Einbahnstraßenverkehrsführung auf dem Mobilitätspunkt in Richtung Siegfriedstraße mit dem Ausbau des Kreisels gleichzeitig von drei Bussen, die dann in alle Fahrtrichtungen weiterfahren können, angefahren werden kann. An diesem Mobilknoten kommen verschiedene Mobilitätsangebote zusammen. Es wird ein reibungsloser Umstieg z.B. vom Fahrrad auf das Sammeltaxi oder in die regionale Expressbuslinie ermöglicht und damit eine schnelle Verbindung zwischen Stadt und Land und den Städten untereinander geboten.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Der Grunderwerb für den Mobil.Punkt Siegfriedstraße ist im Juli 2020 erfolgt. Vor Durchführung der Maßnahme muss der ehemalige NAAFI-Shop abgebrochen werden.

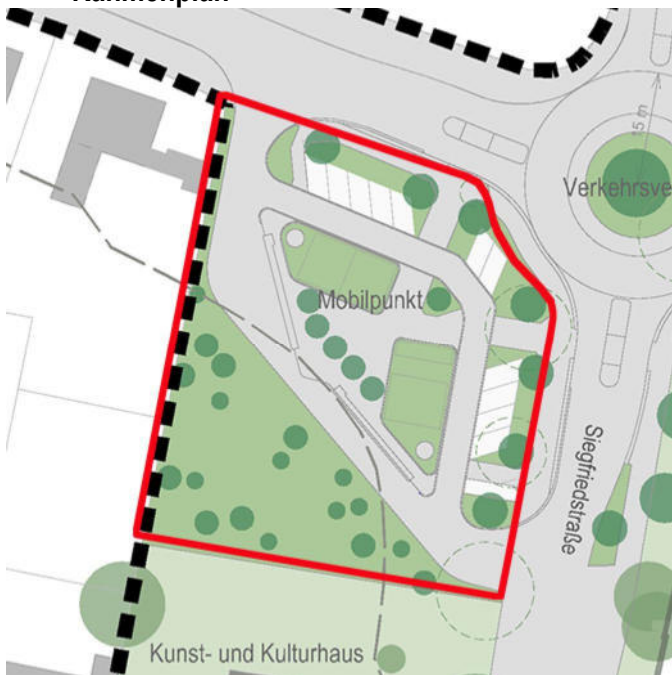
Für die Planungsleistungen wurde im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung ein externes Büro beauftragt. Die Beantragung von Fördermitteln erfolgte Ende 2020 auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung. Als nächste Schritte erfolgen die Fertigstellung der Entwurfsplanung bis voraussichtlich April 2021 und im Anschluss die Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Abbildungen

Luftbild



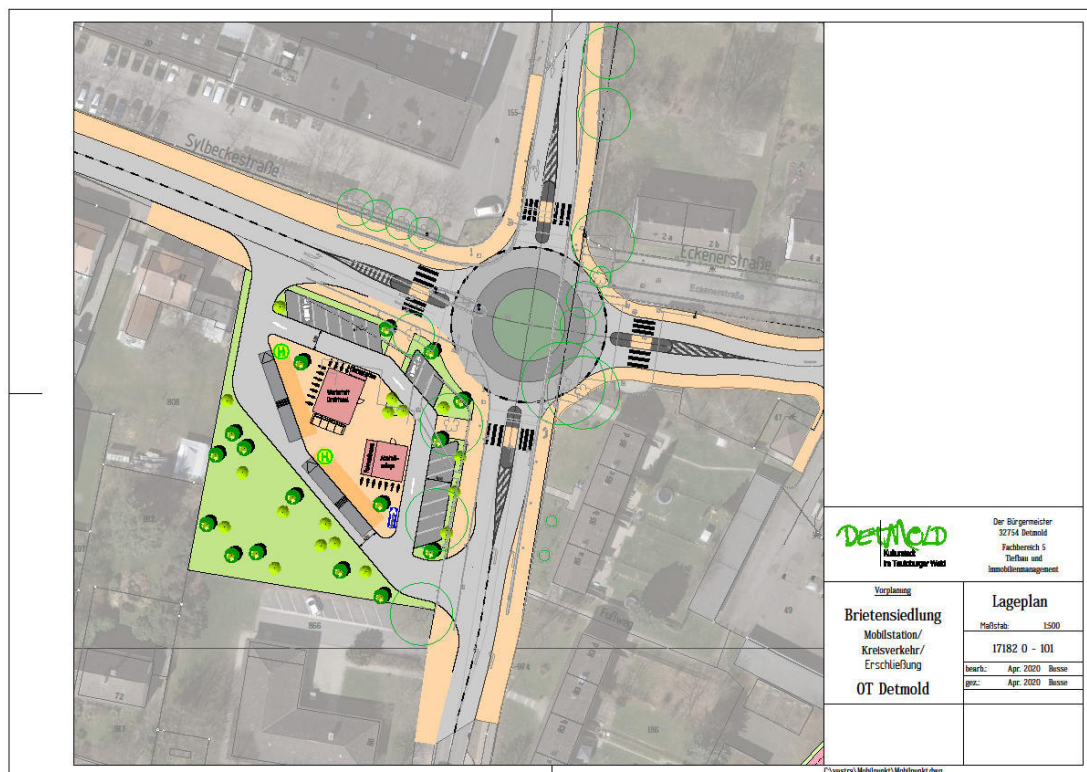
Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Vorentwurf Mobilitätspunkt



Handlungsfeld

2 Wohnumfeld und Verkehr

Stand 06.01.2021

Maßnahme

2.4 Anbindung der Stadtteile Britensiedlung und Hohenloh nach Norden (an den Stadtteil Herberhausen nördlich der B239)

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☐ Dritte

Finanzierung:

Förderung Nahmobilität

Gesamtkosten 1.800.000 €

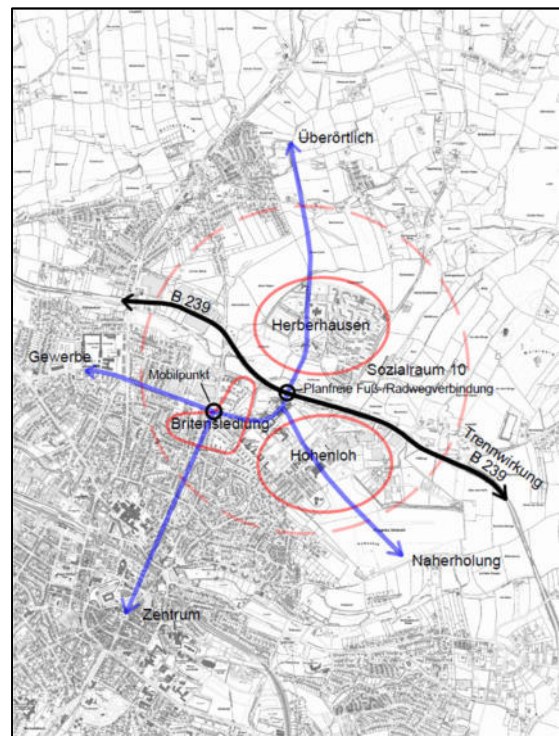
Zuwendungen 1.350.000 €

Eigenanteil 450.000 €

Fläche 300 m²

Priorität / Durchführungszeitraum Langfristig
(Beginn 2028-2030)

Zuständigkeit -
FB 5,
Unterst.
FB 6



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz von Detmold ist gut ausgebaut und bietet gute Voraussetzungen für eine optimale Anbindung der ehemaligen Britensiedlung an die umliegenden Quartiere und Naherholungswege. Der Nordring stellt jedoch eine bedeutende Barriere für den Fußgänger- und Radverkehr dar und behindert trotz der gegebenen Nähe eine gute Erreichbarkeit der nördlich des Nordrings liegenden Stadtbereiche.

Auch in sozialräumlicher Hinsicht ist eine stärkere Verbindung zwischen den Stadtteilen wünschenswert. Zwischen den östlich und nördlich an die Britensiedlung angrenzenden Stadtteilen Hohenloh und Herberhausen und der Britensiedlung bestehen in den Bereichen Sport, Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufen enge Beziehungen, die durch die Barrierewirkung der N 239 behindert werden.

Um eine bessere Verbindung zwischen den nördlich und südlich des Nordrings liegenden Stadtteilen zu ermöglichen, sollte eine bessere Anbindung der Stadtteile Hohenloh und Britensiedlung an die Stadtbereiche nördlich des Nordrings, z.B. über eine barrierefreie Brücke für Fußgänger und Radfahrer, hergestellt werden. Eine längerfristige Umsetzung ab ca. 2028-2030 wird avisiert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

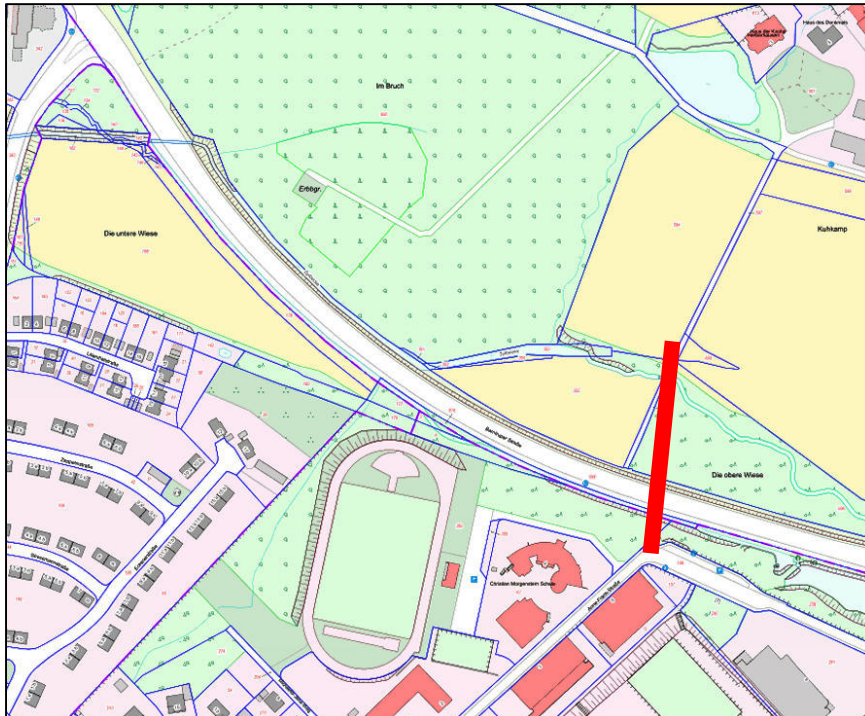
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen

Luftbild



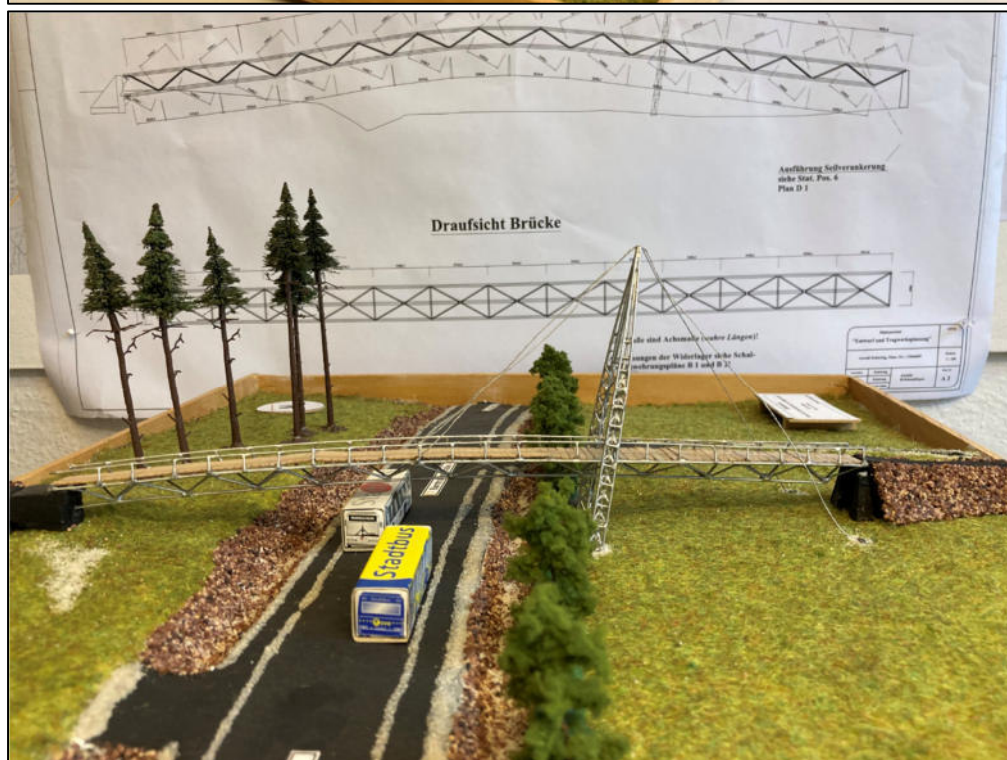
Liegenschaftskarte



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Modell Diplomarbeit Herr Schiering



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan



Maßnahme

3.1 Wegeverbindung Adenauerstraße zum gpz und zur Richthofenstraße

Herstellung eines Fuß- und Radweges zwischen der Adenauerstraße und einem vorhandenen Fußweg zwischen gpz und Richthofenstraße

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1)

Gesamtkosten	85.000 €
Förderfähige Kosten	76.600 €
Städtebauförderung	53.620 €
Eigenanteil	22.980 €
Fläche	210 m ²
Priorität / Durchführungszeitraum	2023 bis 2025
Zuständigkeit	FB 5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Zur Verbindung der Adenauerstraße mit der Richthofenstraße und weiter zum Naherholungsgebiet rund um den Landeplatz ist ein Fuß- und Radweg geplant. Der Weg dient auch zur direkten Verbindung der ehemaligen Britensiedlung mit der Bushaltestelle an der Richthofenstraße nördlich des vorhandenen Stichweges, der der Erschließung der Gebäude Adenauerstraße 26 a/b/c dient. Die neue Wegeverbindung ist mit einer deutlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Quartiere Britensiedlung und Hohenloh verbunden. Dort ist ein drei Meter breiter und ca. 60 Meter langer Weg mit einer Fläche von 210 m² geplant.

Der entsprechende Grunderwerb von der BlmA wird vorbereitet. Es wird davon ausgegangen, dass der Grunderwerb zu 100 % verbilligt wird, da es sich um eine Basisinfrastruktureinrichtung handelt. Die Herstellungskosten dieser Maßnahme werden einschließlich Planungskosten auf ca. 85.000 € geschätzt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

3 Freiraum

Stand 17.12.2020

Maßnahme

Grün- und Wegeverbindungen

- 3.2 Herstellung einer Wegeverbindung entlang des Sportplatzes Hohenloh bis zum Nordring
- 3.3 Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Michaelis-Jena-Weg und der Wolfgang-Hirth-Straße am Rande der Britensiedlung und innerhalb eines Waldstückes des ehemaligen Fliegerhorstes
- 3.4 Verlängerung des Michaelis-Jena-Weges bis zur Eckenerstraße mit wegbegleitender Grünfläche

Maßnahmenträger

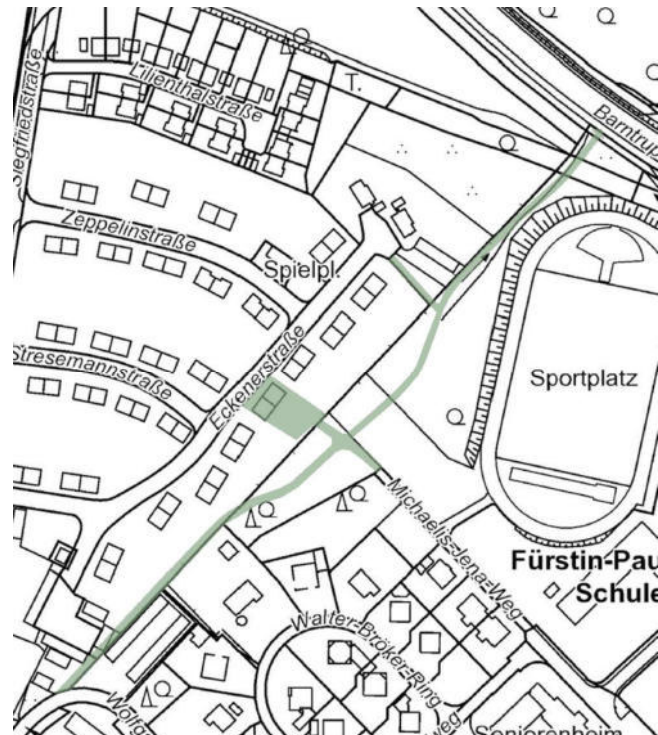
☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Programm Stadterneuerung
(Förderrichtlinien Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1)

Gesamtkosten	1.071.700,- €
Anteil BImA	74.600,- €
Förderfähige Kosten	997.100,- €
Städtebauförderung	697.970,- €
Eigenanteil	299.130,- €
Fläche	2.770 m²
Priorität 1	
Durchführungszeitraum	bis 04/2023
Zuständigkeit	6.5



Übersichtsplan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Wegen der ehemaligen Funktion des Fliegerhorstes Detmold fehlen an den Grenzen der ehemaligen militärischen Liegenschaft fußläufige Vernetzungen mit der angrenzenden Wohnsiedlung. Südlich und westlich des Fliegerhorstes befinden sich an der Grenze zur ehemaligen Britensiedlung Zäune, die durch Wegebeziehungen unterbrochen werden sollen. Außerdem befinden sich am westlichen Rand des ehemaligen Fliegerhorstes Waldflächen, die durch ein Wegesystem für die Naherholung der Bewohner der Britensiedlung erschlossen werden sollen. Die geplanten Wege stellen auch den Anschluss an den Naherholungsweg um den Landeplatz Detmold und den Naherholungsweg „Bäume des Jahres“ vor dem Hangar 21 sowie an die Freiflächen im Stadtteil Herberhausen her. Das geplante Wegesystem verbindet die vorhandenen Grünflächen mit den geplanten Spiel- und Freiflächen innerhalb der Britensiedlung. Die drei oben aufgeführten Grün- und Wegeverbindungen stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang und sollen deshalb in einem Maßnahmenpaket gebündelt werden.

Abbildungen



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan



Maßnahme

3.2 Grün- und Wegeverbindung

Verlängerung des Michaelis-Jena-Weges bis zur Eckenerstraße mit wegebegleitender Grünfläche

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☐ Dritte

Programm

Programm Stadterneuerung
Stadterneuerung
(Förderrichtlinien
Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1) b

Gesamtkosten	370.900,- €
Anteil BImA (Teilabschnitt Ost)	158.100,- €
Förderfähige Kosten	212.800,- €
Städtebauförderung	148.960,- €
Eigenanteil	63.840,- €
Fläche	850 m²
Priorität / Durchführungszeitraum	2021 bis 04/2023
Zuständigkeit	FB 6.5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Wegen der ehemaligen Funktion des Fliegerhorstes Detmold fehlen an den Grenzen der ehemaligen militärischen Liegenschaft fußläufige Vernetzungen mit der angrenzenden Wohnsiedlung. Südlich und westlich des Fliegerhorstes befinden sich an der Grenze zur Wohnsiedlung durchgehende Zäune, die durch Wegebeziehungen unterbrochen werden sollen. Als eine der ersten Maßnahmen soll die Verlängerung des Michaelis-Jena-Weges in Richtung Eckenerstrasse hergestellt werden. Die Maßnahme gliedert sich in einen Bauabschnitt West innerhalb der Britensiedlung und einen zweiten Bauabschnitt Ost auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes. Der westliche Bauabschnitt umfasst eine Fläche von 690 m², die sich aus Wegefläche von 140 m² und einer mit Bepflanzungen bzw. Rasen gestalteten Fläche von 550 m² zusammensetzt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Die vorgesehenen wegebegleitenden Grünstrukturen dienen der Attraktivierung der Wegeverbindungen und werten diese ökologisch auf. Die wegebegleitende Grünfläche erfüllt außerdem den Zweck eine Vernetzung der Grünfläche am Michaelis-Jena-Weg mit dem Siedlungsgebiet der Britensiedlung und eine Verbindung der beiden Konversionsflächen ehemalige Britensiedlung und Hohenloh herzustellen. Für die Wegeverbindung zur Eckenerstrasse (Bauabschnitt West) müssen innerhalb der Britensiedlung zwei Doppelhaushälften abgebrochen werden. Der Grunderwerb ist bereits getätigt und in den Gesamtkosten enthalten.

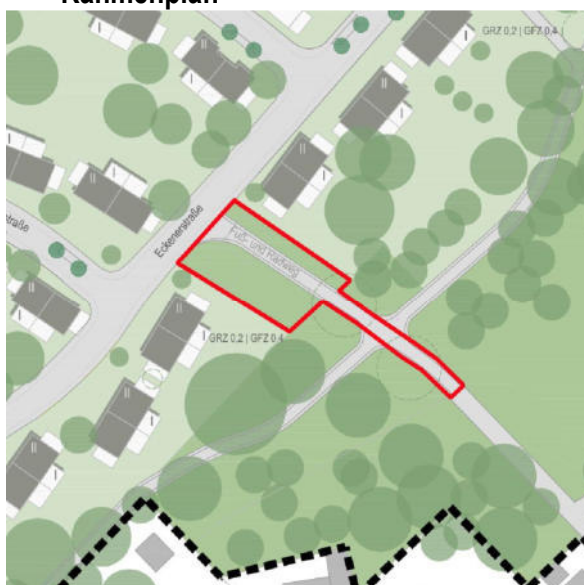
Der östliche Bauabschnitt innerhalb des ehemaligen Fliegerhorstes besteht aus der Verlängerung des vorhandenen Weges in einer Länge von 45 m und Breite von 4,5 m sowie wegebegleitenden Rasenflächen. Insgesamt umfasst dieser Teilabschnitt eine Fläche von 280 m² gestaltete Flächen. Der Bauabschnitt Ost wird aus Mitteln des städtebaulichen Vertrages Fliegerhorst aus dem Jahre 1999 finanziert. Die Herstellungskosten von voraussichtlich 158.100 € werden demnach durch die BlmA getragen.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kostenaufstellung

Grundstück	
Teilstück Öst	66.905,66 €
Teilstück West	66.509,66 €
Vorbereitende Maßnahmen	
Teilstück Ost	–
Teilstück West	58.823,53 €
Außenanlagen und Freiflächen	
Teilstück Ost	52.000,00 €
Teilstück West	41.000,00 €
<i>Erdbau</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	4.335,50 €
<i>Teilstück West</i>	4.411,50 €
<i>Oberbau, Deckschichten</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	7.010,00 €
<i>Teilstück West</i>	10.200,00 €
<i>Baukonstruktionen</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	1.500,00 €
<i>Teilstück West</i>	–
<i>Technische Anlagen</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	8.725,50 €
<i>Teilstück West</i>	3.300,00 €
<i>Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	6.000,00 €
<i>Teilstück West</i>	2.383,00 €
<i>Vegetationsflächen</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	2.615,00 €
<i>Teilstück West</i>	5.370,50 €
<i>Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen</i>	
<i>Teilstück Öst</i>	21.814,00 €
<i>Teilstück West</i>	15.380,00 €
Baunebenkosten	
Teilstück Öst	14.369,28 €
Teilstück West	12.424,65 €
Gesamtkosten Netto	
Teilstück Öst	132.878,94 €
Teilstück West	178.757,84 €
Gesamtkosten Brutto (19 % MwSt)	
Teilstück Öst	158.125,95 €
Teilstück West	212.721,84 €
Summe	370.847,79 € rund 370.900 €

Maßnahme

3.3 Herstellung einer Wegeverbindung südlich Michaelis-Jena-Weg

Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Michaelis-Jena-Weg und der Wolfgang-Hirth-Straße am Rande der Britensiedlung und innerhalb eines Waldstückes des ehemaligen Fliegerhorstes

Maßnahmenträger

☒ Stadt
Detmold

☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien
Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1)

Gesamtkosten 223.900 €

Förderfähige Kosten 223.900 €

Städtebauförderung 156.730 €

Eigenanteil 67.170 €

Fläche 900 m²

Priorität /
Durchführungszeitraum 2021-2022

Zuständigkeit FB 6.5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Im Übergangsbereich von der Britensiedlung zu dem ehemaligen Fliegerhorst befinden sich ungepflegte, ungestaltete und unzugängliche Freiflächen, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität in den angrenzenden Wohngebieten leisten können. Im Nordwesten der Solarsiedlung ist ein 4.264 m² großes Waldstück erhalten geblieben. Am westlichen Rand des Grundstücks verläuft ein Entwässerungsgraben. Das Waldstück bildet den Rest eines Waldsaums, der ursprünglich die drei Kommandantenwohnhäuser umgab. Die Grünfläche stellt eine Verbindung zwischen der geplanten Grünfläche zwischen Adenauer- und Wolfgang-Hirth-Straße, dem Spielplatz an der Siegfriedstraße und der Waldfläche am Sportplatz dar. Gemäß Rahmenplan sollen die Grünflächen auf dem ehemaligen Fliegerhorst mit den geplanten Grünanlagen in der Britensiedlung durch einen 2,50 m breiten Fuß- und

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Radweg östlich der Grundstücke Eckenerstraße 1a/b und 3 a/b verbunden werden. Der Weg soll mit Sitzbänken und Beleuchtung ausgestattet werden. Die Wegeverbindung unterstützt die Zielsetzung „Leben im Grünen“ für das angrenzende Wohngebiet der ehemaligen Britensiedlung. Durch die Schulen im Quartier können die Grün- und Waldflächen auch als Naturerlebnisraum für die Schülerschaft dienen. Gestalterisch schließt sich die die Konzeption der Wegeverbindung an weitere freiraumplanerische Maßnahmen in der Britensiedlung an. Die Wegeverbindung bereitet eine fußläufige Anbindung der Britensiedlung in Richtung Norden nach Herberhausen vor. Dieser Lückenschluss im Wegenetz soll mittel- bis langfristig zur besseren Anbindung an das umliegende Quartier sowie an den zugehörigen Natur- und Naherholungsraum an der Sylbecke geschaffen werden.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kostenaufstellung

Grundstück	45.962,18 €
Vorbereitende Maßnahmen	–
Außenanlagen und Freiflächen	114.000,00 €
Erdbau	9.780,00 €
Oberbau, Deckschichten	22.745,00 €
Baukonstruktionen	3.000,00 €
Technische Anlagen	24.687,00 €
Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	–
Vegetationsflächen	8.865,00 €
Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	44.923,00 €
Baunebenkosten	20.174,24 €
Gesamtkosten Netto	188.136,42 €
Gesamtkosten Brutto (19 % MwSt)	223.882,34 € <u>rund 223.900 €</u>

Handlungsfeld

3 Freiraum

Stand: 17.12.2020

Maßnahme

3.4 Herstellung einer Wegeverbindung entlang des Sportplatzes Hohenloh bis zum Nordring

Maßnahmenträger

☒ Stadt
Detmold ☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien
Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1)

Gesamtkosten

476.900 €

Förderfähige
Kosten

476.900 €

Städtebauförderung

333.830 €

Eigenanteil

143.070 €

Fläche

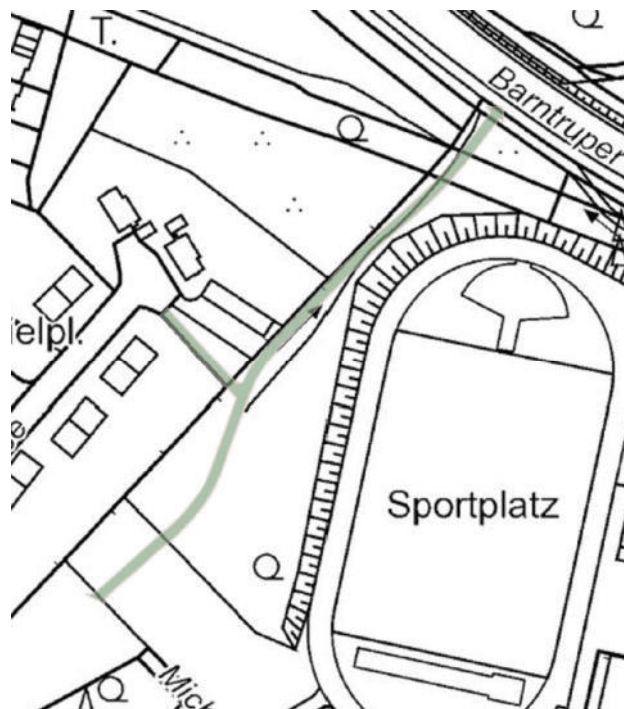
1.100 m²

Priorität /
Durchführungszeitraum

2021
bis
04/2023

Zuständigkeit

FB 6.5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Innerhalb der Waldflächen am Sportplatz Hohenloh soll gemäß Rahmenplan eine attraktive Wegeverbindung im Grünen von dem Michaelis-Jena-Weg in Richtung Nordring angelegt werden. Im Verlaufe des Weges durch die Waldfläche ist es erforderlich, den vorhandenen Graben mit dem Weg zweimal zu überqueren, sowie mehrere große Bäume zu fällen. Entsprechende Ersatzpflanzungen zum Erhalt bzw. Ausbau einer ansprechenden Grünverbindung müssen eingeplant werden. Dies dient auch dem Klimaschutz und sorgt während der Sommermonate für angenehme Kühle.

Die gesamte Wegelänge beträgt in diesem Abschnitt 220 m, bei einer angenommenen Wegbreite von 2,0 m sind 440 m² Wegfläche herzustellen. Für die Herstellung der Wegtrasse müssen 820 m² Wegtrasse von Bäumen und

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Sträuchern befreit werden und vorhandene Zäune beseitigt werden. Nach Herstellung des Weges werden diese Flächen mit Anpflanzungen neu gestaltet und aufgewertet. Entlang des Weges sollen vier Bänke zum Ausruhen und Verweilen aufgestellt werden. Durch einen 2 m breiten Fußweg soll die Waldfläche an die Wendeanlage der nördlichen Eckenerstraße angebunden werden. Der Erwerb der Wegefläche für diese Wegeverbindung (ca. 95 m²) von der BlmA durch die Stadt Detmold ist bereits erfolgt. Die Kosten für den Grunderwerb und die Kosten für den Rückbau sind in den Gesamtkosten enthalten.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Kostenaufstellung

Grundstück	12.697,48 €
Vorbereitende Maßnahmen	–
Außenanlagen und Freiflächen	330.000,00 €
Erdbau	25.380,00 €
Oberbau, Deckschichten	37.235,00 €
Baukonstruktionen	70.031,00 €
Technische Anlagen	34.983,50 €
Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	5.118,00 €
Vegetationsflächen	35.080,00 €
Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	92.172,50 €
Baunebenkosten	58.051,20 €
Gesamtkosten Netto	400.748,68 €
Gesamtkosten Brutto (19 % MwSt)	476.890,94 € rund <u>476.900 €</u>

Maßnahme

3.5 Herstellung einer Grünachse zwischen Wolfgang-Hirth-Straße - Adenauerstraße

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1) b

Gesamtkosten 510.000 €

Städtebauförderung 357.000 €

Eigenanteil 153.000 €

Fläche 2.195 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2022-2024

Zuständigkeit FB 6.5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

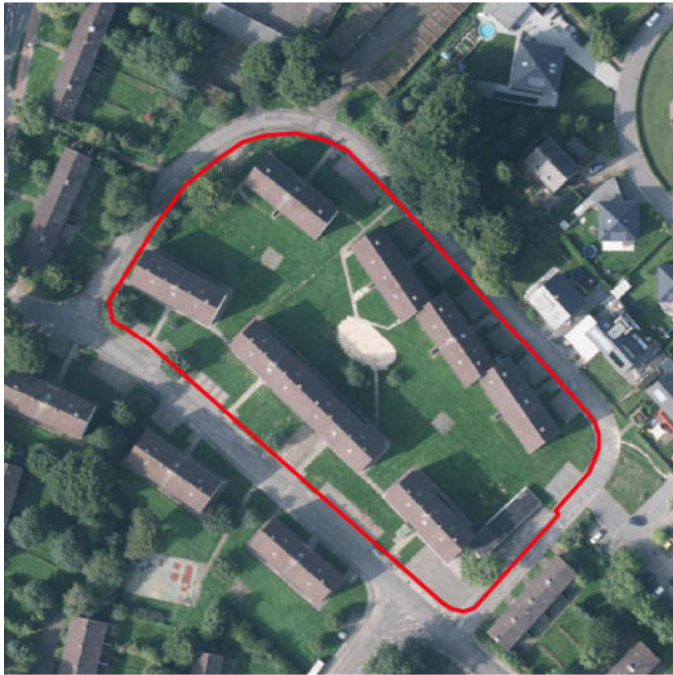
Im Bereich der geplanten Wohngebäude entlang der Wolfgang-Hirth-Straße 1 – 7 und der Adenauerstraße 2 – 8 soll eine Grünanlage mit Kleinkinderspielplatz und einer Anbindung zu dem zentralen Kinderspielplatz an der Siegfriedstraße hergestellt werden. In die Grünanlage können Flächen für Urban Gardening und moderate sportliche Betätigung integriert werden. Die Gestaltung der Grünfläche soll den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbes Rechnung tragen. Im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung soll die konkrete Grünflächengestaltung unter entsprechenden Vorgaben mit Anwohnenden sowie umgebenden sozialen Einrichtungen wie der KITA und dem Quartiersmanagement im Nachbarschaftszentrum erarbeitet werden. Zur Herstellung der Grünanlagen müssen Garagen und Stellplätze an der Wolfgang-Hirth-Straße beseitigt werden. Außerdem ist der Rückbau der vorhandenen Reste eines Kleinkinderspielplatzes sowie von Wegeflächen vorgesehen. Der Grunderwerb für die anteilige Grünfläche ist erfolgt. Durch die Verbilligung der Bundesanstalt für Immobilien Aufgaben (BImA) wurde der Kaufpreis auf 0 € reduziert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

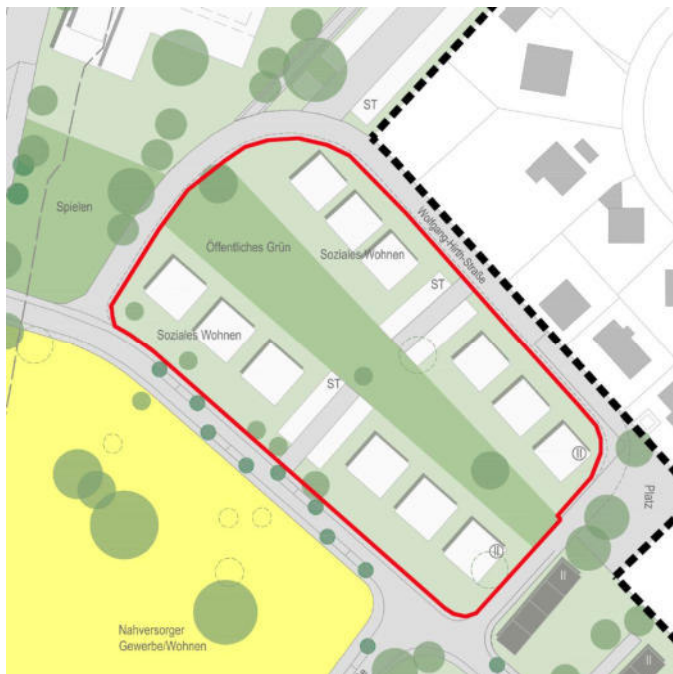
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Maßnahme

3.6 Grünfläche für Jung und Alt an der Stauffenbergstraße

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1) b

Gesamtkosten	1.390.000 €
Städtebauförderung	973.000 €
Eigenanteil	417.000 €
Abbruchkosten	220.000 €
Fläche	2.635 m²
Priorität / Durchführungszeitraum	2022-2023
Zuständigkeit	FB 6.5 FB 5 (Abriss)



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Der ehemalige Bolzplatz an der Stauffenbergstraße ist im derzeitigen Zustand nicht mehr nutzbar und liegt brach. Um die Entwicklungsmöglichkeiten für eine „Grünfläche für Jung und Alt“ in Nachbarschaft zur Wohnbebauung am entsprechenden Standort zu prüfen, wurde im Vorhinein eine schalltechnische Voruntersuchung hinsichtlich des Konflikts mit der benachbarten Wohnbebauung vorgenommen. Eine erneute Nutzung als Bolzplatz ist gemäß diesen Analysen nicht möglich. Um den absehbar vorhandenen Bedarf für einen Ballspielfeld zu befriedigen, soll die Möglichkeit der Herstellung eines Ballspielfeldes in der Umgebung auf vorhandenen Sportanlagen überprüft werden.

Um den Nutzungsinteressen und -bedarfen der künftigen Bewohner/innen der Britensiedlung gerecht zu werden, soll die neu zu entwickelnde Grünfläche für Jung und Alt durch Beteiligung der Bewohner/innen konzipiert und mitgestaltet werden. Je nach künftiger Bewohnerstruktur können ziel- und nutzergruppenspezifische Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden. Auch eine Bepflanzung der Fläche sollte vorgesehen werden. Die Gestaltung soll sich an der Freiraumgestaltung für weitere Grün- und Freiflächen orientieren.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Handlungsfeld

3 Freiraum

Stand: 17.12.2020

Maßnahme

3.7 Spielplatz Siegfriedstraße

Herstellung eines Kinderspielplatzes in zentraler Lage an der KITA und dem Nachbarschaftszentrum in der Siegfriedstraße 81a/b/c/d

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Stadterneuerung
(Förderrichtlinien Stadterneuerung)
Ziffer 10.1 + 10.4 (1) b der
Förderrichtlinien

Gesamtkosten	625.000 €
Förderfähige Kosten	625.000 €
Städtebauförderung	437.500 €
Eigenanteil	187.500 €
Fläche	1365 m ²
Priorität / Durchführungszeitraum	2021-2023
Zuständigkeit	FB 6.5, FB 5 (Abriss)



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Am Rande der Wohnbebauung für soziales Wohnen, des Kunst- und Kulturhauses sowie der KITA mit integriertem Nachbarschaftszentrum soll in zentraler Lage der ehemaligen Britensiedlung ein Kinderspielplatz errichtet werden. Der Spielplatz hat eine Gesamtfläche von 1.365 m² und soll räumlich abgegrenzt und im Zusammenhang mit einer Grünanlage für Jung und Alt entwickelt werden. Der Standort trägt maßgeblich zur Deckung des Fehlbedarfs an Kinderspielplätzen im gesamten Siedlungsgebiet 1 bei, wie auch der neuzugestaltende ehemalige Bolzplatz an der Stauffenbergstraße. Der nächste Spielplatz für das Siedlungsgebiet 1 der Britensiedlung ist bisher der bereits neugestaltete Spielplatz am Frieda-Nadig-Weg, dessen sichere Erreichbarkeit für die Kinder durch die Barrierewirkung der Siegfriedstraße eingeschränkt ist. Die Spielplätze an der Richthofenstraße 64 (600 m) und Günter-Groenhoff-Straße (800 m) sind zu weit entfernt. Der Spielplatz Siegfriedstraße ist in das geplante Wegenetz für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen eingebunden und schließt an die Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte sowie an die Grünanlage zwischen der Wolfgang-Hirth-Straße und der Adenauerstraße. Der Kinderspielplatz ist

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

anstelle der abzubrechenden Wohngebäude in der Siegfriedstraße 81 a-d geplant. Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bäume, die auf der Grundstücksfläche erhalten werden können, werden angerechnet. Der Spielplatz soll entsprechend der Zielsetzung der Rahmenplanung als Treffpunkt für Jung und Alt dienen. Neben der Ausstattung mit Spielgeräten wird die Grünanlage mit Bänken, Abfallsammlern, Fahrradbügeln und Beleuchtung ausgestattet. Zusätzlich denkbar ist die Schaffung eines Volleyball-Platzes. Auch Insektenhotels und eine bienenfreundliche Bepflanzung können unter Einbeziehung der künftigen Bewohner/innen realisiert werden. Der Grunderwerb ist im Juli 2020 erfolgt. Die Kosten für den Grunderwerb betragen rund 200.000 € nach Abzug der Verbilligungen inklusive der Kaufnebenkosten. Die Abbruchkosten in Höhe von 95.000 € sind ebenfalls in den Gesamtkosten enthalten. Im Jahr 2021 erfolgt die weitere Planung. Der Ausbau ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kostenaufstellung (alle Angaben Brutto)

Grundstück	204.760,00 €
Vorbereitende Maßnahmen	95.009,60 €
Außenanlagen und Freiflächen	256.416,87 €
Erdbau	16.330,61 €
Gründung, Unterbau	12.358,57 €
Oberbau, Deckschichten	35.752,18 €
Baukonstruktionen	27.234,78 €
Technische Anlagen	- €
Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	78.770,11 €
Vegetationsflächen	44.086,17 €
Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	21.884,45 €
Baunebenkosten	68.425,00 €
Gesamtkosten	624.611,47 € rund <u>625.000 €</u>

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

4 Versorgung und Soziales

Stand: 20.01.2021

Maßnahme

4.1 Errichtung einer Kindertagesstätte an der Siegfriedstraße mit geförderten Wohnungen

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

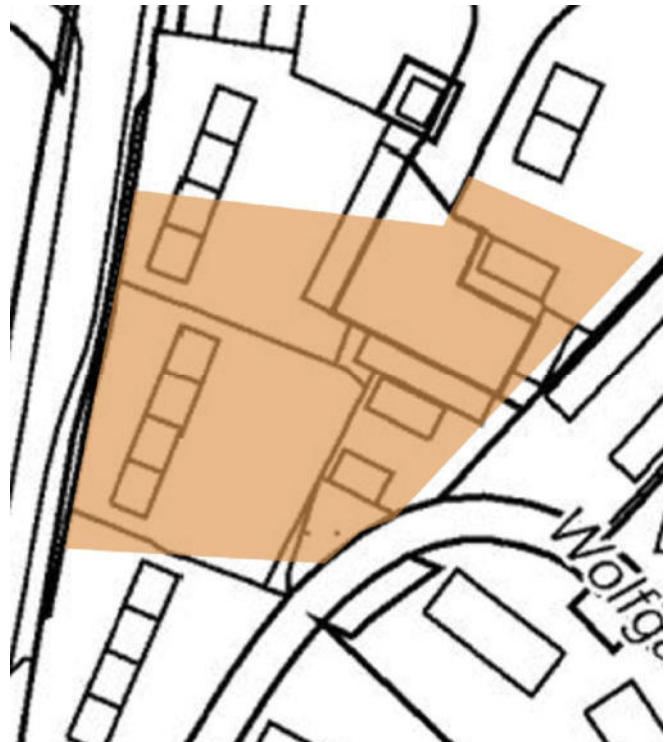
☐ Dritte

Programme

Kita-Investitionsprogramm-NRW
2025, Investive Förderung für
zusätzliche Plätze in
Kindertageseinrichtungen und
Kindertagespflege
(Schaffung von insgesamt 74 neuen
Kita-Plätzen)

Wohnraumförderung
Sonderkontingent „Quartier“

Gesamtkosten	8.863.000_€
Kosten Kita	3.000.000 €
Kosten Wohnungen	2.700.000 €
Förderung Kita	2.197.800 €
Tilgungsnachlässe Wohnungen	355.325 €
Eigenanteil	6.309.875 €
Grundstücksfläche	4.106 m²
Priorität / Durchführungszeitraum	2020-2022
Zuständigkeit	FB 5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

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 an der Immelmannstraße wurde von einem Immobilienfond an Familien und Investoren veräußert. In dem benachbarten Teilbereich an der Immelmannstraße hat die Stadt Detmold 44 Wohngebäude erworben und an

die Kommunale Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG weiterveräußert. Darüber hinaus haben die Stadt Detmold und die Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung 16 weitere Reihenhäuser an der Blücherstraße und der Siegfriedstraße, sowie 8 Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohneinheiten an der Adenauerstraße erworben, um dort Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Mittelfristige Zielsetzung der Stadt Detmold ist es, ein Wohngebiet entsprechend dem Wohnbedarf der Bevölkerung zu entwickeln. Die Kindertageseinrichtungen im Detmolder Stadtgebiet haben keine freien Kapazitäten mehr. Nach bisherigen Erfahrungswerten besteht für je 100 Wohneinheiten in Einfamilienhausgebieten ein Bedarf von 20 Ü3 Plätze und 15 U3 Plätze. Aufgrund 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 Kindertageseinrichtung für den absehbaren Bedarf. Innerhalb der ehemaligen Militärwohnsiedlung stehen keine geeigneten Bestandsgebäude für einen Umbau zu einer Kindertageseinrichtung zur Verfügung.

Deshalb soll eine Kindertageseinrichtung mit voraussichtlich 75 Betreuungsplätzen in Kombination mit voraussichtlich 14 geförderten Wohnungen in den Obergeschossen errichtet werden. Für die Planung wurde ein externes Architekturbüro beauftragt. Eine Fertigstellung der Kita ist im August 2022 vorgesehen. Die Wohnungen werden etwa ein halbes Jahr später realisiert.

Luftbild



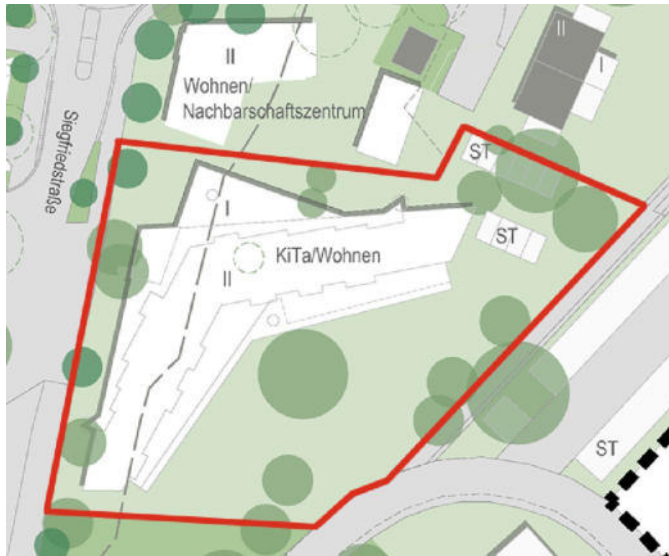
Lageplan Bestandsgebäude



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Rahmenplan



Kosten Errichtung einer Kindertageseinrichtung und Wohnungen

Grunderwerb Kita + Wohnungen nach Abzug der Verbilligungen	476.879 €
Grunderwerb incl. Nebenkosten	524.000 €
Abbruch, Wiederherstellung der Grundstücke	230.000 €
Erschließung Grundstück	20.000 €
Errichtung einer Kindertagesstätte	3.000.000 €
Errichtung 14 Wohnungen	2.700.000 €
Herstellungskosten gesamt	5.700.000 €
Planungsleistungen, Baunebenkosten Gebäude (+30% der Herstellungskosten)	1.710.000 €
Ausstattung	210.000 €
Planungsleistungen Freiraumplanung	84.000 €
Herstellung der Außenanlagen	385.000 €
<u>Gesamtsumme</u>	<u>8.863.000 €</u>

Der Grunderwerb wurde bereits im Jahr 2020 getätigt, so dass in 2021 und den Folgejahren lediglich der Restbetrag (Gesamtsumme abzüglich der Grunderwerbskosten von 524.000 €) von **ca. 8.339.000 €** anfällt.

Finanzierung über Fördermittel

Im Rahmen des Kita-Investitionsprogramms können für die geplanten 75 Betreuungsplätze voraussichtlich 2.197.800 € Fördermittel in Anspruch genommen werden. Von der Wohnungsbauförderung werden Darlehen in Höhe von 2.180 €/m² Nutzfläche gewährt. Von dem Darlehen kann ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % abgezogen werden. Hiermit ergibt sich ein Tilgungsnachlass von 355.325 €.

Förderung Kita + 14 Wohnungen	Darlehen	Tilgungsnachlass/ Förderung
Wohnungsbau (2.180 €/m ²) 15 %	2.730.420 €	355.325 €
Kita-Investitionsprogramm-NRW 2025 (74 Plätze)		2.197.800 €
Gesamt		2.553.125 €

Der Förderanteil wird sich voraussichtlich noch deutlich erhöhen. Im Rahmen der Wohnraumförderung ist die Beantragung weiterer Fördermittel im Rahmen von Zusatzdarlehen beabsichtigt. Dies betrifft Darlehen für den Einbau eines Aufzuges, für standortbedingte Maßnahmen (z.B. Abbrucharbeiten), für das Bauen mit Holz, für die Schaffung von Wohnraum für Rollstuhlnutzende und kleine Wohnungen bis 55 qm sowie Maßnahmen zur Schaffung besonderer Wohnumfeldqualitäten (z.B. Errichtung eines Quartiersplatzes, Dach- und Fassadenbegrünung). Für diese Zusatzdarlehen werden ebenfalls Tilgungsnachlässe von bis zu 50% gewährt.

Handlungsfeld

Versorgung und Soziales

Stand: 28.09.2020

Maßnahme

4.2 Erwerb und Umnutzung des ehemaligen Medical Centers zu einem Kunst- und Kulturhaus

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Städtebauförderung
Ziffer 11.3 der FRL

Gesamtkosten 381.300 €

Städtebauförderung 266.910 €

Eigenanteil 114.390 €

Geschossfläche 393 m²

Grundstücksfläche 2.592 m²

Priorität/Durchführungszeitraum 2021 bis 2028

Zuständigkeit FB 8



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

In der Siegfriedstraße 86, in dem ehemaligen Medical Center im Zentrum der Britensiedlung, soll ein Kunst- und Kulturhaus als Ort der Begegnung, des kreativen Schaffens sowie für kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen entstehen. Das ehemalige Medical Center soll auf einer Fläche von 393 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende sowie für Bewohner/innen der Britensiedlung bieten: Einen Ausstellungs- und Veranstaltungsraum, einen Raum für temporäre Angebote sowie Werkstatt- und Atelierformate, einen Raum für Workshops und Seminare sowie möglicherweise eine Gastronomie.

Das Kunst- und Kulturhaus soll Angebote und Veranstaltungsformate im Bereich der bildenden Kunst schaffen. Es zielt somit sowohl auf die Vernetzung von Kunst-, Kultur- und Kreativschaffenden als auch der neu hinzugezogenen Bewohner/innen innerhalb der Britensiedlung mit der benachbarten Bevölkerung in dem Stadtteil. Zielsetzung ist eine enge Zusammenarbeit mit anderen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Quartier. Ein möglicher zwischennutzender Trägerverein (siehe unten) sollte sich selbsttragende, langfristige Organisationsstrukturen aufbauen. Das für den Ankauf der Stadt Detmold bei der BI mA vorgesehene Medical Center wird dem entsprechenden Trägerverein durch die Stadt Detmold mietzinsfrei bei Übernahme der Betriebs- und Unterhaltungskosten zur Verfügung gestellt. Mit Evaluation und Fortschreibung des ISEKs werden Sanierungsbedarfe des Gebäudes geprüft und nach Bedarf durch die Stadt Detmold vorgenommen. Das Nutzungskonzept wird ebenfalls evaluiert und ggf. bedarfsmäßig angepasst.

Konzeptvorschlag zur kurzfristigen Inbetriebnahme des Medical Centers:

„Medical Center“ – ein temporärer Ort für Bildende Kunst“

Eine kurzfristige Inbetriebnahme und eine temporäre Nutzung des Erdgeschosses und des Außenraumes des ehemaligen Medical Centers wird angestrebt, um frühzeitig eine Belebung der ehemaligen Britensiedlung in zentraler Lage zu erreichen.

Das kulturelle Leben im Bereich der Bildenden Kunst in Detmold gestalten seit vielen Jahren Kunstvereine, private Galerien und Einzelkünstler*innen, u.a. mit wechselnden Ausstellungen, Künstler*innengesprächen, Atelierbesuchen und der Planung und Durchführung der Detmolder Kunsnacht. Aktuell haben vier Kunstvereine (GEDOK e.V., PickArt e.V., Lippischer Künstlerbund e.V., Kunstraum e.V. ab 2020) keine Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen und sind auf intensiver Suche danach. Da entsprechende, finanzierbare Räumlichkeiten schwer zu finden sind, haben die vier Kunstvereine ein Konzept für einen Trägerverein entwickelt, um gemeinsam einen Ausstellungsraum zu suchen und kooperativ zu nutzen.

Bei einer angestrebten Übergangsnutzung bzw. „Starternutzung“ des Medical Centers bietet sich eine Nutzung als Ort für Bildende Kunst, entwickelt und gestaltet durch die vier Kunstvereine bzw. den Trägerverein, an. Neben Ausstellungen soll dieser Raum auch der Vermittlung kultureller Bildung durch die Organisation von Führungen, Gesprächen mit Künstler*innen, Kunstkritiker*innen und Sammler*innen sowie Vorträgen dienen. Die verschiedenen Räume im Erdgeschoss des Medical Centers ermöglichen auch die Durchführung von ausstellungsbezogenen Workshops durch Künstler/innen und bieten die Möglichkeit für temporäre Ateliers und flexibel nutzbare Räumlichkeiten und Angebote der Kunstschaffenden durch die Bewohner/innen der Britensiedlung,

Die Nutzung des Medical Centers als temporärer Kunstort durch die Kunstvereine schafft einen Ort für Bildende Kunst in Detmold und in dem Quartier und gibt der Bildenden Kunst in Detmold einen Raum.

Ansprechpartner für die Stadt Detmold wäre der Trägerverein, den die vier Kunstvereine zur Verwaltung und Betrieb schaffen werden.

Weitere denkbare Kooperationen/Formate des Trägervereins sind z.B.

- musikalische Darbietungen im Rahmen der Ausstellungen
- Café-Betrieb (als Vereinslokal) durch die Kunstvereine
- Lesungen zu Ausstellungen in Zusammenarbeit z.B. mit dem Literaturbüro e.V.
- Etc.

Kosten

Für die kurzfristige Inbetriebnahme von Wasserversorgung, Heizung, Gebäudesicherheit (Schlösser etc.) werden Kosten von ca. 25.000€ ermittelt. Für eine dauerhafte Nutzung als Kunst- und Kulturhaus werden weitergehende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen (z.B. zur Schaffung zeitgemäßer, den Anforderungen der Künstler/innen entsprechender Raumaufteilungen, Bereitstellung eines Raumangebotes für Bürger/innen) erforderlich. Für diesen Umbau werden voraussichtlich Kosten von 350.000 € entstehen.

Erwerb Medicalcenter mit Grundstück 1.913 m ² (Bestandswert)	355.802,00 €
Erwerb Garagenhof mit 6 Garagen , 679 m ²	
Rabatt gemäß Verbilligungsrichtlinien	- 350.000,00 €
Kaufpreis Medical Center incl. Kaufnebenkosten	6.300,00 €
Kurzfristige Inbetriebnahme von Wasserversorgung, Heizung, Gebäudesicherheit (Schlösser etc.)	25.000 €
Mittelfristige Umbau- und Renovierungskosten	350.000 €
Gesamtkosten	381.300 €

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen

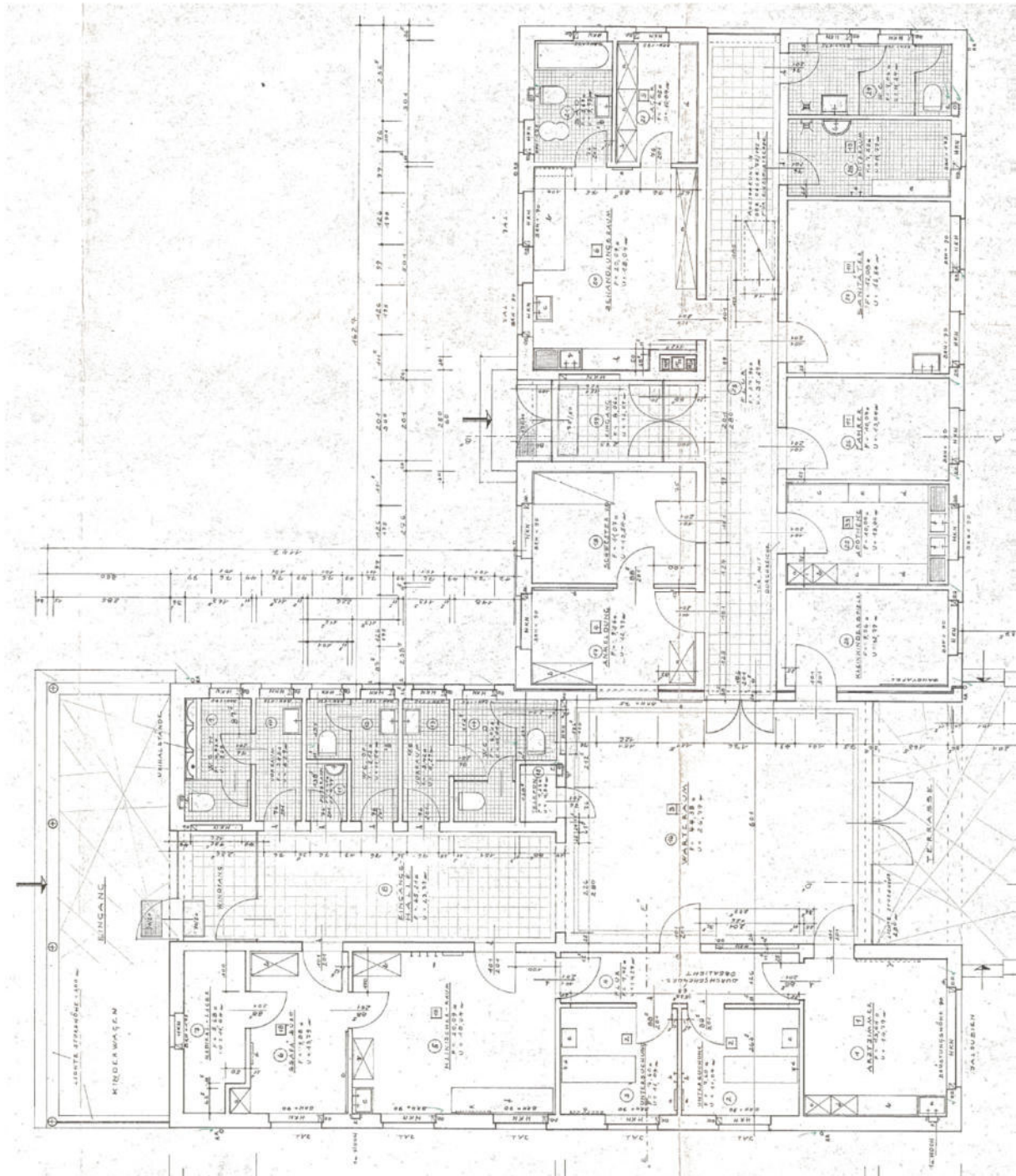
Luftbild



Rahmenplan



Grundriss Erdgeschoss Medicalcenter



Maßnahme

**4.3 Markterkundungsverfahren für einen Lebensmittelnahversorger,
Gewerbe und Wohnungen als Grundlage für die Standortentwicklung**

Maßnahmenträger

☐ Stadt Detmold

☒ Dritte

Programm:

Gesamtkosten 50.000 €

Grundstücksfläche 4.104 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2021-2024



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Aufgrund der veränderten Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels an die Verkaufsstandorte wurde Ende 2018 eine Teilfortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Zentrenkonzept) bezogen auf das Themenfeld Lebensmitteleinzelhandel erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basierend auf einer Analyse der fußläufigen Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte durchgeführt. Dabei wurden Versorgungsradien abgegrenzt, die gemäß Einzelhandelserlass i.d.R. 700 – 1.000 m umfassen. Eine räumliche Versorgungslücke besteht demnach im nordöstlichen Siedlungsbereich von Detmold – Nord. Der Standort Siegfriedstraße 77 a/b/c/d und 79 a/b/c/d ist dafür geeignet, diese Versorgungslücke zu schließen. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dort sollte gemäß dem Einzelhandelskonzept die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Es muss im Einzelfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind, sofern eine höhere Verkaufsfläche geplant ist.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Die Entwicklungsmaßnahme betrifft die mit den Reihenhäusern Siegfriedstraße 77 a/b/c/d und Siegfriedstraße 79 a/b/c/d, Blücherstraße 2 a/b/c/d und Blücherstr. 4 a/b/c bebauten Grundstücken in der Größe von 4104 m².

Die Stadt Detmold beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG und einem Investor die qualitätsvolle Entwicklung eines Standortes für einen Lebensmittelnahversorger mit ergänzenden Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten, wie z.B. einer Apotheke und Ärzten sowie höherwertigen Wohnungen in den Obergeschossen.

Als Grundlage für die Entwicklung dient ein durch den Vorstand der Genossenschaft durchgeführtes Markterkundungsverfahren, aus dem ein Investor als Vorhabenträger für die geplanten Nutzungen hervorgehen soll. In enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor ist im Anschluss an das Markterkundungsverfahren die Erarbeitung eines Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Eine beständige Abstimmung soll eine qualitätsvolle Bebauungsstruktur und Ausgestaltung der Freiräume garantieren. Der Vorhabenträger muss die Verpflichtung des ordnungsgemäßen Abbruches der Gebäude übernehmen.

Abbildungen

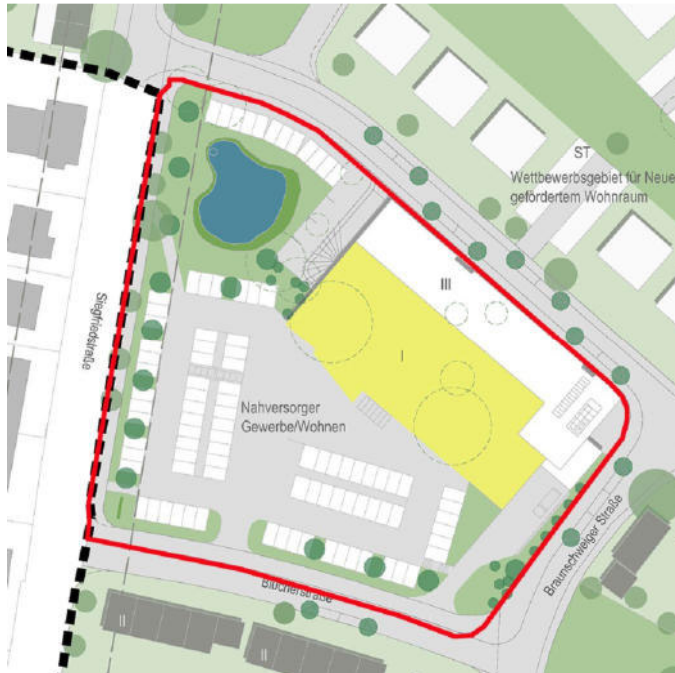
Luftbild



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Rahmenplan



Maßnahme

4.4 Errichtung eines Nachbarschaftszentrums und geförderte Wohnungen

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Wohnraumförderung
Sonderkontingent „Quartier“

Gesamtkosten

2.109.000 €

Tilgungsnachlässe

114.123 €

Eigenanteil

1.994.877 €

Geschossfläche (BGF)

936 m²

Grundstücksfläche

1.357 m²

Priorität/Durchführungszeitraum

2021 bis
07/2023

Zuständigkeit

FB 5



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven und zukunftsweisenden Quartiers ist die Schaffung von Angeboten zur sozialen Teilhabe. Der Rahmenplan misst dem eine hohe Qualität bei und zielt auf die Errichtung eines Nachbarschaftszentrums ab. Dieser soll an der Siegfriedstraße 85 b/d in Kombination mit Wohngebäuden errichtet werden. Ein sozialer Ort der Begegnung und des gesellschaftlichen Zusammenhalts soll entstehen, der sich langfristig zu einem beliebten Treffpunkt für Menschen jeden Alters und jeder Kulturzugehörigkeit ausbildet. Er wirkt unmittelbar in das Quartier hinein und schafft gezielt Angebote für alle Bürger/innen der Stadt Detmold. Durch die räumliche Nähe zur KITA, dem Kunst- und Kulturhaus sowie Nahversorgungszentrum bildet sich eine lebendige soziale Mitte heraus. Die Räumlichkeiten des Nachbarschaftszentrums können von Vereinen, Initiativen und den Bewohner/innen bei Übernahme der Nebenkosten genutzt werden. Weitere Angebote wie Lesungen, Kultur- und Kleintheatervorstellungen sind denkbar und fördern das Ziel einer sozialen Mitte. Das Nachbarschaftszentrum wird unter Federführung der Stadt Detmold agieren. Mit Fertigstellung des Nachbarschaftszentrums soll das Quartiersmanagement dort verortet werden. Die ermittelten Kosten basieren auf den Ergebnissen der Verkehrswertermittlung vom März 2020 und der Machbarkeitsstudie durch die Stadt Detmold.

Die Gesamtkosten für den Erwerb des Grundstücks, den Abbruch der beiden Reihenhäuser und Garagen sowie die Errichtung und Ausstattung des Gebäudes incl. voraussichtlich 8 Wohnungen und der Außenanlagen betragen ca. 2.131.000 €.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

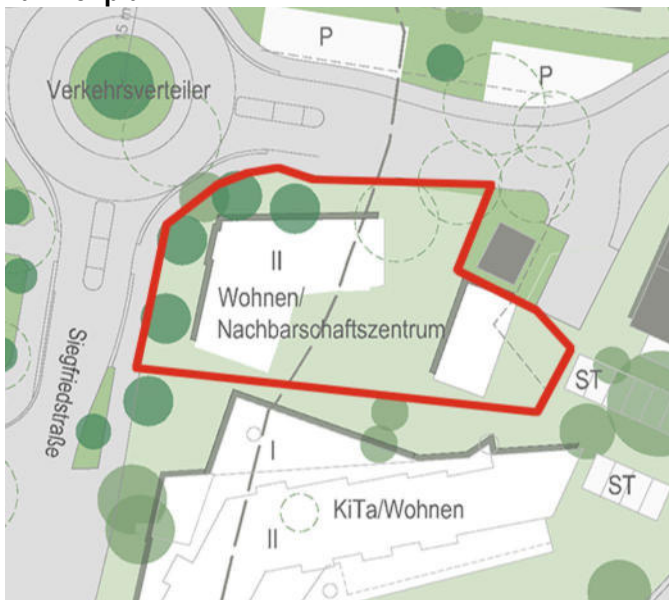
Von der Wohnungsbauförderung werden Darlehen in Höhe von 1.980 €/m² Nutzfläche gewährt. Von dem Darlehen kann ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % abgezogen werden. Je Wohnung werden 20.000 € als Darlehen für die Aufbereitung des Grundstücks gewährt. Auf dieses Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 50 % gewährt. Für die Herstellung eines Sinnesgartens oder eines Quartiersplatzes können 75% der Herstellungskosten als Darlehen gegeben werden. Auf dieses Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 15 % gewährt. Weitere Darlehen (15.000 € je WE) und Tilgungsnachlässe (50 %) können für die teilweise Ausführung im Holzbau gewährt werden. Ggf. kommen noch weitere Fördermöglichkeiten für eine Dachbegrünung hinzu.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kosten / Finanzierung

Erwerb anteiliges Grundstück Siegfriedstraße 85 c/d	364.592 €
Rabatt gemäß Verbilligung	- 350.000 €
Grunderwerb Siegfriedstraße 85 c/d incl. Kaufnebenkosten	16.000 €
Abbruchkosten	80.000 €
Vermessung	4.000 €
Erschließung Grundstück	20.000 €
Errichtung des Nachbarschaftszentrums mit 8 Wohnungen	1.360.000 €
Planungsleistungen, Baunebenkosten Gebäude (+30% der Herstellungskosten)	408.000 €
Planungsleistungen Freiraumplanung	31.000 €
Außenanlagen	150.000 €
Ausstattung	40.000 €
<u>Summe der Kosten</u>	<u>2.109.000 €</u>

Der Grunderwerb wurde bereits im Jahr 2020 getätigt, so dass in 2021 und den Folgejahren lediglich der Restbetrag (Gesamtsumme abzüglich der Grunderwerbskosten von 16.000 €) von ca. **2.093.000 €** anfällt.

Finanzierung über Fördermittel

Von der Wohnungsbauförderung werden Darlehen in Höhe von 2.180 €/m² Nutzfläche gewährt. Von dem Darlehen kann ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % abgezogen werden. Hiermit ergibt sich ein Tilgungsnachlass von 114.123 €.

Förderung Wohnungen Nachbarschaftszentrum	Darlehen	Tilgungsnachlass
Wohnungsbau (2.180 €/m ²) 15 %	1.458.682 €	114.123 €

Der Förderanteil wird sich voraussichtlich noch deutlich erhöhen. Im Rahmen der Wohnraumförderung ist die Beantragung weiterer Fördermittel im Rahmen von Zusatzdarlehen beabsichtigt. Dies betrifft Darlehen für den Einbau eines Aufzuges, für standortbedingte Maßnahmen (z.B. Abbrucharbeiten), für das Bauen mit Holz, für die Schaffung von Wohnraum für Rollstuhlnutzende und kleine Wohnungen bis 55 qm sowie Maßnahmen zur Schaffung besonderer Wohnumfeldqualitäten (z.B. Errichtung eines Quartiersplatzes, Dach- und Fassadenbegrünung). Für diese Zusatzdarlehen werden ebenfalls Tilgungsnachlässe von bis zu 50% gewährt.

Maßnahme

**5.1.1 Städtebaulich-architektonischer Realisierungswettbewerb Bereich
Adenauerstraße/Wolfgang-Hirth-Straße**

Konzeption, Auslobung und Begleitung eines städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs im Bereich Mehrfamilienhäuser Wolfgang-Hirth-Straße 1 – 7 und Adenauerstraße 2 – 8 (Flurstück 51, 52, 95, 96, 97)

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☐ Dritte

Programme

Wohnungsbauförderung NRW

Gesamtkosten Neuordnung 200.000 €

Eigenanteil 200.000 €

Neuordnungsfläche 8.649 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2022



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Der architektonisch-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb für die Fläche der rückzubauenden Mehrfamilienhäuser „Wolfgang-Hirth-Straße 1-7“ und „Adenauerstraße 2-8“ soll eine hohe bauliche Qualität für die Neuerrichtung von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum sowie für die umgebenden Grün- und Freiflächen sichern. Im Sinne einer guten sozialen Durchmischung sind hier ca. 20 geförderte Wohneinheiten für die Einkommensgruppe A und 20 für die Einkommensgruppe B vorgesehen, und mindestens 20 Wohneinheiten sollen in freifinanzierter Form realisiert werden. Die Kalkulation sieht sowohl die Kosten für das Wettbewerbsverfahren als auch die Preisgelder für die ersten drei Plätze vor.

Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur KITA, dem Nachbarschaftszentrum und dem Spielplatz in westlicher Richtung sowie zu dem Wohn- und Geschäftsbereich in südlicher Richtung machen das Wettbewerbsgebiet zu einem zentralgelegenen und wichtigen Wohnbereich, der sich gut in die Umgebung einfügen soll. Neben der architektonischen Planung einzelner Mehrfamilienhäuser soll auch der Freiraum nutzerorientiert und bedarfsgerecht geplant werden. Die Öffentlichkeit soll im Rahmen eines voraussichtlich nicht-offenen, kooperativen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Wettbewerbsverfahrens einbezogen werden. Die Vorbereitung und Durchführung des Realisierungswettbewerbes soll mit den Projektverantwortlichen und Vertretern der Wohnungsbauförderung, dem Quartiersmanagement und dem externen Fachbüro zur ISEK-Umsetzungsbegleitung abgestimmt werden.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

5 Wohnen

Stand: 24.08.2020

Maßnahme

5.1.2 Neuordnung von Bauflächen und Errichtung von gefördertem Wohnungsbau im Bereich Adenauerstraße und Wolfgang-Hirth-Straße

Errichtung von 40 geförderten Wohnungen und ca. 20 frei finanzierten Wohnungen auf den neu zu ordnenden Grundstücksflächen im Bereich Mehrfamilienhäuser Wolfgang-Hirth-Straße 1 – 7 und Adenauerstraße 2 – 8 (Flurstück 51,52, 95,96,97)

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☒ Dritte

Programm

Wohnraumförderbestimmungen
2019 NRW (Ziffer 2.1.3, 2.5.1)

Grunderwerb	1.307.000
Abbruch	750.000
Herstellungskosten	13.820.400
Wohnungsbauförderung	1.195.000
Wohnflächen	4.500 m ²
Grundstücksfläche Bauflächen	7.988 m ²
Priorität / Durchführungszeitraum	2022 bis 07/2024



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Zielsetzung ist die Errichtung von mindestens 60 Wohnungen (davon ca. 20 WE gefördert in Einkommensgruppe A, ca. 20 WE gefördert in Einkommensgruppe B, mindestens 20 WE freifinanziert). Entsprechend dem Bedarf in Detmold wird eine Kombination von kleinen und großen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m² geplant. Die Wohnungen sollen angelehnt an den Rahmenplan und nach den Ergebnissen des geplanten Realisierungswettbewerbes in Form von 12 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 – 6 Wohneinheiten errichtet werden. Andere Baustrukturen sind ebenfalls denkbar, soweit sie sich in die Umgebung einfügen. Der vorhandene Garagenhof soll abgebrochen und als Stellplatzanlage mit 32 Stellplätzen umgestaltet werden. Zwischen den Gebäuden sind weitere Stellplatzanlagen mit vorgesehen. Alternativ können dort in Abhängigkeit von den Möglichkeiten der zukünftigen Bauordnung Fahrradstellplätze mit Ladestationen und Car-Sharing- Fahrzeuge zur gemeinsamen Nutzung der Bewohner errichtet werden. Für alternative barrierefreie Nahmobilitätsangebote

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

besteht eine Fördermöglichkeit durch die Wohnungsbauförderung.

Die Kalkulation der Herstellungskosten beruht auf der derzeit geltenden Höchstgrenze von 1.980 €/m² für die von der Wohnungsbauförderung für die 20 geförderten Mietwohnungen der Einkommensgruppe A gewährte Grundpauschale. Für die Einkommensgruppe B sind mit einer Grundpauschale von maximal 1.150 €/m² für die 20 entsprechend geförderten Mietwohnungen zu rechnen. Für die mindestens 20 freifinanzierten Wohnungen kann eine KfW-Förderung in Betracht gezogen werden. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung hat ergeben, dass die Maßnahme rentabel ist.

Die Baumaßnahme muss nach der Kaufvertragsfrist nach § 2 Abs. 2 ab Besitz- und Landwechsel 4 Jahre später, also im Juli 2024, abgeschlossen und die Wohnungen bezugsfertig sein.

Abbildungen

Luftbild



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Rahmenplan



Kosten / Finanzierung

Erwerb Grundstück Wohnungsbau	2.188.777 €
Rabatt gemäß Verbilligung	1.000.000 €
Grunderwerb incl. Kaufnebenkosten	1.307.000 €
Abbruchkosten	750.000 €
Errichtung der 40 geförderten Wohnungen	7.647.000 €
Errichtung von ca. 20 frei finanzierten Wohnungen	3.870.000 €
Planungsleistungen	2.303.400 €
Summe	15.877.400 €

Förderung Mehrfamilienhäuser	Darlehen	Tilgungsnachlass
Wohnungsbau (1.980 €/m²) Gruppe A	2.575.000 €	386.250 €
Wohnungsbau (1.150 €/m²) Gruppe B	1.725.000 €	258.750 €
Abbruchkosten für geförderten Wohnungsbau	500.000 €	250.000 €
Holzbau (40 geförderte WE)	600.000 €	300.000 €
Summe Förderdarlehen/Tilgungsnachlass	5.400.000 €	1.195.000 €

Maßnahme

5.2 Sanierung von Wohngebäuden Adenauerstraße und Stauffenbergstraße

Sanierung und Vermietung der Reihenhäuser südlich der Adenauerstraße Hausnummern 7a/7b, 9 a/b/c/d/e/f, 11 a/b/c/d, 13 a/b/c/d und 15 a/b/c/d sowie beidseitig der Stauffenbergstraße Hausnummern 3 a/b/c/d, 5 a/b/c/d/e/f/g, 6 a/b/c, 7 a/b/c/d/e und 11 a/b/c/d/e/f

Maßnahmenträger

☐ Stadt Detmold

☒ Dritte

Programm

Modernisierungsrichtlinien NRW
Einkommenssteuergesetz

Gesamtkosten: 4.410.000 €

Modernisierungsdarlehen: 4.410.000 €

Wohnflächen: 3.410 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2021 bis 2024



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Die Reihenhäuser südlich der Adenauerstraße Hausnummern 7a/7b, 9 a/b/c/d/e/f, 11 a/b/c/d, 13 a/b/c/d und 15 a/b/c/d sowie beidseitig der Stauffenbergstraße Hausnummern 3 a/b/c/d, 5 a/b/c/d/e/f/g, 6 a/b/c, 7 a/b/c/d/e und 11 a/b/c/d/e/f werden von der BlmA oder einer noch zu gründenden weiteren Kommunalen Wohnungsgenossenschaft saniert und vermietet.

Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen mit der Sanierung der Reihenhäuser innerhalb der Britensiedlung wird mit einem Aufwand von 90.000 € für die Sanierung der Gebäude gerechnet. Das Land NRW gewährt gemäß der Modernisierungsrichtlinien für die Erneuerung von erhaltenswerten Gebäuden ein Darlehen von maximal 100.000,- € je Gebäude. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete kann die Bewilligungsbehörde auf die Einhaltung der Einkommensgrenzen verzichten. Auf Antrag kann ein Tilgungsnachlass von 20 % gewährt werden. Weitere günstige Darlehen für die Gebäudesanierung stellt die Kreditanstalt für Wiederaufbau mit den Programmen Energieeffizient sanieren Kredit Nr. 151 und 152 zur Verfügung. Alternativ kann im Programm Nr. 430 Energieeffizient sanieren ein Investitionszuschuss beantragt werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Außerdem wird die Sanierung der Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes indirekt durch steuerliche Erleichterungen mittels einer beschleunigten Abschreibung der Sanierungskosten gefördert.

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld

5 Wohnen

Stand: 25.01.2021

Maßnahme

5.3.2 Sanierung der Reihenhäuser Adenauerstraße 10 a bis 26 c durch Wohnungsgenossenschaft

Sanierung der 33 Reihenhäuser im Bereich zwischen dem Gemeindepsychiatrischen Zentrum gpz und der Adenauerstraße

Maßnahmenträger

☐ Stadt Detmold

☒ Dritte

Programm

Modernisierungsrichtlinie NRW,
KfW, progres.nrw, Stadt Detmold,
Stadtwerke Detmold

Gesamtkosten

2.970.000 €

Darlehen für Sanierung

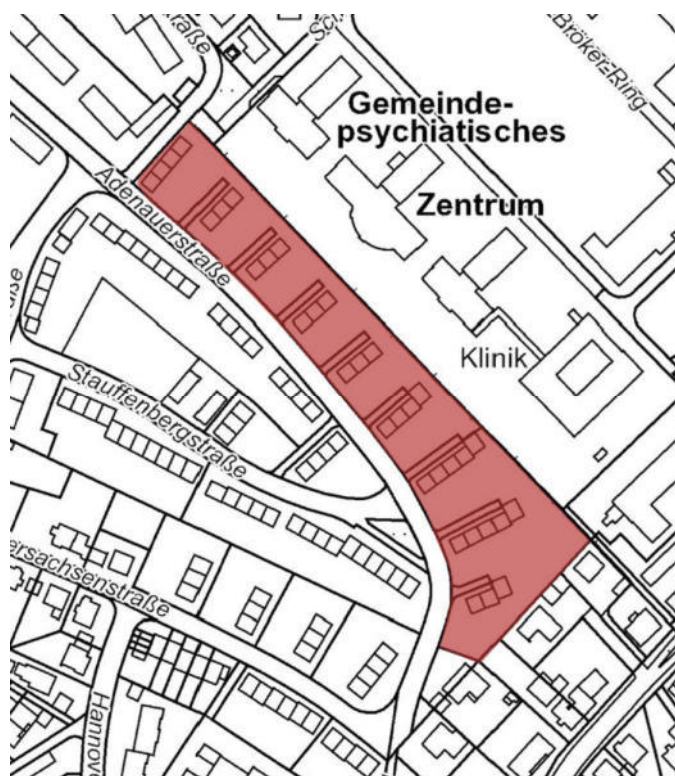
2.970.000 €

Wohnflächen

1.956 m²

Priorität / Durchführungszeitraum

2021 bis
2024



Übersichtsplan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kurzbeschreibung

Die Reihenhäuser an der Adenauerstraße 10a bis 26c werden von der BlmA oder einer noch zu gründenden weiteren kommunalen Wohnungsgenossenschaft saniert und vermietet.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Sanierung der Reihenhäuser innerhalb der Britensiedlung wird, unter Berücksichtigung einer generellen Preissteigerung im Bereich der Gewerke der sowie einer wird mit einem Aufwand von 90.000 € für die Sanierung der Gebäude gerechnet. Die Gesamtkosten für die Sanierung belaufen sich dementsprechend auf 2.970.000 €.

Das Land NRW gewährt auch juristischen Personen (hier Wohnungsgenossenschaft) die Möglichkeit Mittel zur Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Gemäß der Modernisierungsrichtlinien (Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod)) für die Erneuerung von erhaltenswerten Gebäuden ein Darlehen von maximal 100.000,- € je Gebäude. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete kann die Bewilligungsbehörde auf die Einhaltung der Einkommensgrenzen verzichten. Auf Antrag kann ein Tilgungsnachlass von 20 % gewährt werden.

Weitere günstige Darlehen für die Gebäudesanierung bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau an. Mit den Programmen „Energieeffizient sanieren“ Kredit Nr. 151 und 152 stehen günstige Darlehen bis zu 120.000 Euro für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder 50.000 Euro für Einzelmaßnahmen zur Verfügung. Für die Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien kann der Ergänzungskredit 167 „Energieeffizient Sanieren“ beantragt werden. Darüber hinaus gibt es bei der KfW Förderungen (Kredite und Zuschüsse) für einen barrierefreien, altersgerechten und vor Einbruch schützenden Umbau, die miteinander kombiniert werden können.

Die Stadt Detmold fördert mit verlorenen Fördermitteln energetische Sanierungen an Altbauten mit bis zu 2.000 € je Maßnahme. Seitens der Stadtwerke Detmold wird außerdem eine Umstellung der Heizungsanlagen auf regenerative Energien gefördert.

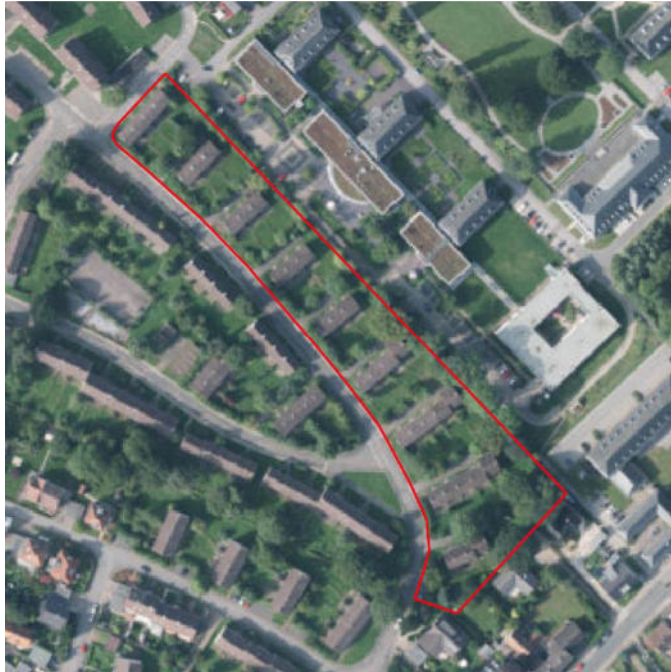
Da alle Wohnungen durch eine Wohnungsgenossenschaft vermietet werden, ist die Möglichkeit zur Erarbeitung eines energetischen Gesamtkonzeptes für die Häuser an der Adenauerstraße 10 a bis 26 c gegeben. Die KfW fördert mit dem Zuschuss 432 „Energetische Stadtsanierung“ die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie ein Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert. Es ist beabsichtigt für die Siedlung 1 innerhalb der Britensiedlung ein solches energetisches Quartierskonzept zu erarbeiten. Die Häuser Adenauerstraße 10a bis 26c können einen Bestandteil des Konzeptes bilden. Über das Programm progres.nrw, Förderbaustein „Markteinführung“ werden Zuschüsse für einzelne energetische Verbesserungsmaßnahmen, die Bestandteil eines solchen Energiekonzeptes sein können, angeboten. Im Einzelnen sind dies z.B. thermische Solaranlagen und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, gewerbliche Anlagen zur Verwertung von Abwärme sowie die Einrichtung von Wärmenetzen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen

Luftbild



Rahmenplan



Maßnahme

5.4 Erwerb und Sanierung der Gebäude Blücherstraße 1a/b/c/d, 3a/b/c/d, 5a/b/c/d

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold ☒ Dritte

Programm

Modernisierungsrichtlinie NRW, KfW, progres.nrw, Stadt Detmold, Stadtwerke Detmold

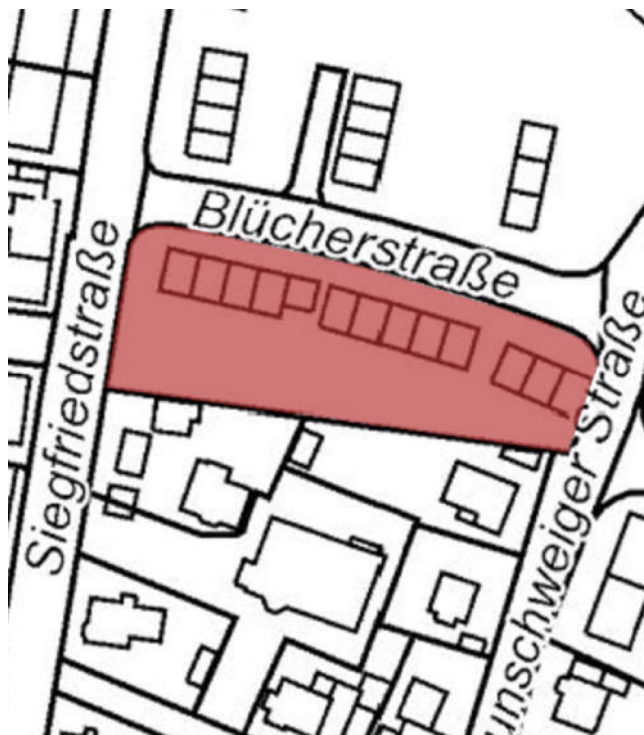
Gesamtkosten 2.074.000 €

Erwerb Grundstücksflächen 994.000 €

Sanierungskosten 1.080.000 €

Neuordnungsfläche 2.840 m²

Priorität / Durchführungszeitraum 2020 bis 07/2023



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

Die 12 Reihenhäuser (TYP IV, 80 m² Wohnfläche) Blücherstraße 1 a/b/c/d, 3 a/b/c/d/e und 5 a/b/c sind durch die Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung erworben worden und sollen durch diese saniert werden. Die Gebäude werden voraussichtlich an einen privaten Träger veräußert und das Vermietungsgeschäft an diesen übergeben.

Die Gebäude Blücherstraße 1 a/b/c/d sind für die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden vorgesehen. Diese Wohngebäude müssen gemäß Kaufvertragsfrist nach § 2 Abs. 2 drei Jahre ab Besitz- und Lastenwechsel und somit bis Juli 2023 bezugsfertig sein und ab Fertigstellung 10 Jahre für diesen Zweck genutzt werden

Der Verkehrswert für die Gebäude beträgt gemäß Verkehrswertgutachten vom März 2020 1.356.021 €. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat für die Gebäude Blücherstraße 1 a/b/c/d eine Verbilligung in Höhe von 452.363 € gewährt. Daraus resultiert ein Kaufpreis von rund 994.000 € incl. Kaufnebenkosten für die 12 Reihenhäuser. Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen mit der Sanierung der Reihenhäuser innerhalb der Britensiedlung wird, unter Berücksichtigung einer generellen Preissteigerung im Bereich der Gewerke der sowie einer wird mit einem Aufwand von 90.000 € für die Sanierung der Gebäude gerechnet. Die Gesamtkosten für die Sanierung belaufen sich dementsprechend auf 1.080.000 €.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Das Land NRW gewährt auch juristischen Personen die Möglichkeit, Mittel zur Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Gemäß der Modernisierungsrichtlinien (Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) für die Erneuerung von erhaltenswerten Gebäuden ein Darlehen von maximal 100.000,- € je Gebäude. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete kann die Bewilligungsbehörde auf die Einhaltung der Einkommensgrenzen verzichten. Auf Antrag kann ein Tilgungsnachlass von 20 % gewährt werden.

Weitere günstige Darlehen für die Gebäudesanierung bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau an. Mit den Programmen „Energieeffizient sanieren“ Kredit Nr. 151 und 152 stehen günstige Darlehen bis zu 120.000 Euro für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder 50.000 Euro für Einzelmaßnahmen zur Verfügung. Für die Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien steht der Ergänzungskredit 167 „Energieeffizient Sanieren“ zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es Förderungen (Kredite und Zuschüsse) für einen barrierefreien, altersgerechten und vor Einbruch schützenden Umbau, die miteinander kombiniert werden können.

Die Stadt Detmold fördert mit verlorenen Fördermitteln energetische Sanierungen an Altbauten mit bis zu 2.000 € je Maßnahme. Seitens der Stadtwerke Detmold wird außerdem eine Umstellung der Heizungsanlagen auf regenerative Energien gefördert.

Die Veräußerung der Wohnungen an einen Träger ermöglicht es, ein energetisches Gesamtkonzept für alle Häuser an der Blücherstraße zu erarbeiten. Die KfW fördert mit dem Zuschuss 432 „Energetische Stadtsanierung“ die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie ein Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert. Es ist beabsichtigt für die Siedlung 1 innerhalb der Britensiedlung ein solches energetisches Quartierskonzept zu erarbeiten. Die Häuser in der Blücherstraße können einen Bestandteil des Konzeptes bilden.

Über das Programm progres.nrw, Förderbaustein „Markteinführung“ werden Zuschüsse für einzelne energetische Verbesserungsmaßnahmen, die Bestandteil eines solchen Energiekonzeptes sein können, angeboten. Im Einzelnen sind dies z.B. thermische Solaranlagen und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, gewerbliche Anlagen zur Verwertung von Abwärme sowie die Einrichtung von Wärmenetzen angeboten.

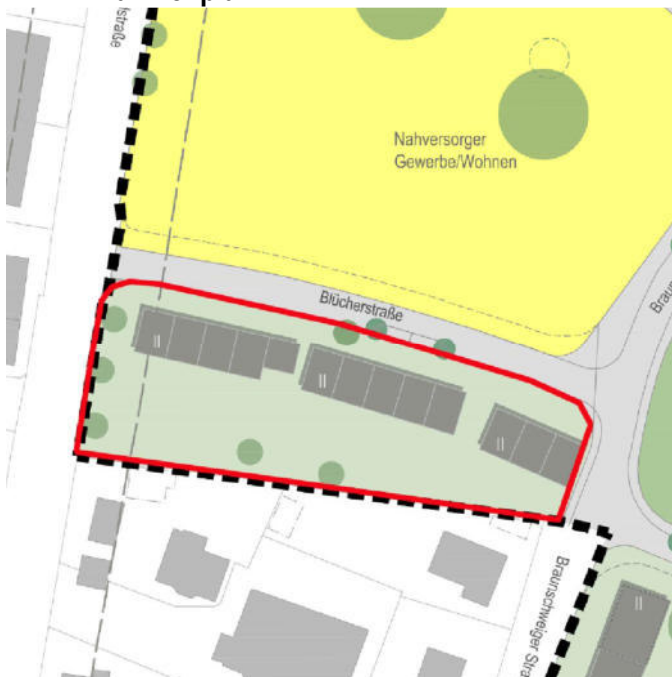
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Luftbild



Rahmenplan



Handlungsfeld

5 Wohnen

Stand 28.09.2020

Maßnahme

5.5 Gästehäuser neben dem Kunst- und Kulturhaus

Erwerb, Sanierung und Vermietung von Reihenhäusern neben dem Kunst- und Kulturhaus.

Maßnahmenträger

☒ Stadt Detmold

☐ Dritte

Programm

Modernisierungsrichtlinie NRW, KfW,
progres.nrw, Stadt Detmold, Stadtwerke
Detmold

Gesamtkosten 582.673,- €

Erwerb 182.673,- €

Sanierung 400.000,- €

Geschossfläche 340 m²

Grundstücksfläche 1.271 m²

Priorität/Durchführungszeitraum 2020 bis
2022



Übersichtsplan

Kurzbeschreibung

In der Nachbarschaft des geplanten Kunst- und Kulturhaus ist der Erwerb und die Sanierung von 4 Reihenhäusern (IX TYP CH 27, 85 m²) geplant. Die Gebäude sollen zukünftig als Gästehäuser für verschiedene Zielgruppen dienen: Es könnten dort Kunstschaaffende untergebracht werden, die vorübergehend in Detmold im Landestheater, Hangar 21 oder der Hochschule für Musik engagiert sind. Eine weitere Möglichkeit ist es, Wohn- und Arbeitsraum für Gastkünstler/innen für eine begrenzte Zeit in Kooperation mit dem Kunst- und Kulturhaus zu vermieten. Darüber hinaus kann auch temporärer Wohnraum für Studierende und Auszubildende, Arbeitskräfte und Besucher/innen der Bewohner/innen der Britensiedlung angeboten werden. Es besteht die Möglichkeit, die bisher getrennten Terrassen und Gärten zu verbinden und so gemeinschaftlich genutzte Fläche zu schaffen.

Die Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung hat die Reihenhäuser im Juli 2020 erworben und beabsichtigt in Kooperation mit der Kommunalen Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG die Durchführung der Sanierung und anschließende Vermietung. Es wurde mit einem Mittel von 90.000

€ Sanierungskosten je Reihenhaushaus kalkuliert und 40.000 € für die Neugestaltung der Außen- und Garagenflächen veranschlagt.

Das Land NRW gewährt auch juristischen Personen die Möglichkeit Mittel zur Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Gemäß der Modernisierungsrichtlinien (Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) für die Erneuerung von erhaltenswerten Gebäuden ein Darlehen von maximal 100.000,- € je Gebäude. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete kann die Bewilligungsbehörde auf die Einhaltung der Einkommensgrenzen verzichten. Auf Antrag kann ein Tilgungsnachlass von 20 % gewährt werden.

Weitere günstige Darlehen für die Gebäudesanierung bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau an. Mit den Programmen „Energieeffizient sanieren“ Kredit Nr. 151 und 152 stehen günstige Darlehen bis zu 120.000 Euro für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder 50.000 Euro für Einzelmaßnahmen zur Verfügung. Für die Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien steht der Ergänzungskredit 167 „Energieeffizient Sanieren“ zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es Förderungen (Kredite und Zuschüsse) für einen barrierefreien, altersgerechten und vor Einbruch schützenden Umbau, die miteinander kombiniert werden können.

Die Stadt Detmold fördert mit verlorenen Fördermitteln energetische Sanierungen an Altbauten mit bis zu 2.000 € je Maßnahme. Seitens der Stadtwerke Detmold wird außerdem eine Umstellung der Heizungsanlagen auf regenerative Energien gefördert.

Durch die gemeinsame Trägerschaft ist die Möglichkeit zur Erarbeitung eines energetischen Gesamtkonzeptes für die Gästehäuser gegeben. Die KfW fördert mit dem Zuschuss 432 „Energetische Stadtsanierung“ die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie ein Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert. Es ist beabsichtigt für die Siedlung 1 innerhalb der Britensiedlung ein solches energetisches Quartierskonzept zu erarbeiten. Die Gästehäuser können einen Bestandteil des Konzeptes bilden.

Über das Programm progres.nrw, Förderbaustein „Markteinführung“ werden Zuschüsse für einzelne energetische Verbesserungsmaßnahmen, die Bestandteil eines solchen Energiekonzeptes sein können, angeboten. Im Einzelnen sind dies z.B. thermische Solaranlagen und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, gewerbliche Anlagen zur Verwertung von Abwärme sowie die Einrichtung von Wärmenetzen angeboten.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Abbildungen:

Luftbild



Rahmenplan



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Britensiedlung Detmold

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan

Kosten

Erwerb Siegfriedstraße 84 a/b/c/d (Bestandswert)	516.066 €
Verbilligung Beseitigung städtebaulicher Missstände	350.000 €
Erwerb Netto	166.066 €
Erwerb incl. 10 % Nebenkosten	182.673 €
Sanierung der 4 Reihenhäuser und Garagen	400.000 €
Summe	582.673 €