

Projekt Hohenloh

Jahresbericht 2003

I. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Sicherung der zivilen Folgenutzung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde im Jahr 2003 u.a. durch die Fortführung bzw. den Abschluss folgender Planverfahren fortgesetzt:

Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / III „Detmold Hohenloh, Hubschrauberlandeplatz“

Das Änderungsgebiet dieser Flächennutzungsplanänderung umfaßt neben der großen Betonfläche des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes das Munitionsdepot und eine Freifläche mit Sportfeldern. Der Beschluss über die erneute Offenlegung und Änderung des Plangebiets erfolgte am 22.01.2003. Die zweite Offenlegung wurde vom 24.03. – 25.04.2003 durchgeführt. Die Anregungen und Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung haben zu keiner Überarbeitung des Entwurfs geführt. Das Änderungsverfahren konnte auf dieser Grundlage nach dem Ratsbeschluss vom 25.09.2003 abgeschlossen werden.

Nach der abschließenden Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/III und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/IV „Versorgungseinrichtungen und Mannschaftsunterkünfte“ sind jetzt alle Flächennutzungsplanänderungen für den Bereich Hohenloh rechtswirksam.

Bebauungsplan Nr. 01-72 „Boelckestraße“

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Bebauung von Teilflächen des Konversionsgeländes und südlich angrenzender Flächen mit Einfamilienhäusern. Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans und die Gespräche mit dem Erschließungsträger war ein vom Team Stadtplanung erstelltes städtebauliches Konzept. Nach Einarbeitung der Stellungnahme des Erschließungsträgers in den Vorentwurf zu dem Bebauungsplan wurde die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 22. 04. 2002 bis 24.05.2002 durchgeführt.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken und Überarbeitung der Planung fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung am 11.09.2002 den Entwurfsbeschluss. Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 06.01.2003 bis 07.02.2003 statt. Nach erneuter Abwägung der Anregungen und Bedenken fassten der Ausschuss für Stadtentwicklung und der Rat den Satzungsbeschluss am 26.03.2003 bzw. am 27.03.2003. Der Plan ist seit dem 11.04.2003 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“

Planungsziel ist die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebiets mit hoher Wohnqualität an der Robert-Kronfeld-Straße. Am 04.07.2001 wurde deshalb der Aufstellungsbeschluss für o.a. Bebauungsplan gefaßt. Die frühzeitige Beteiligung zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 01-72 „Boelckestraße“ durchgeführt.

Aufgrund der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde der geplante Spielplatz an die nordöstliche Grenze des Plangebiets verlegt. Die schalltechnischen Konflikte mit dem benachbarten Art-Kite-Museum wurden u.a. durch Verlagerung der auf dem Museumsgrundstück genehmigten Bedarfsparkplätze gelöst. Darüber hinaus wurden gegenüber dem Vorentwurf Festsetzungen zur Gestaltung der zukünftigen Bebauung getroffen. Die Offenlegung des Entwurfs wurde in der Zeit vom 04.06.2003 bis 04.07.2003 durchgeführt. Die erneut vorgebrachten Bedenken des Staatlichen Umweltamtes konnten ausgeräumt und der Satzungsbeschluss am 27.11.2003

vom Rat gefasst werden. Der Bebauungsplan „Im Fliegerhorst“ ist seit dem 10.12.2003 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 01-73 „Munitionsdepot“

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde am 25.10.2001 eine Veränderungssperre erlassen. Vor Ablauf der Frist der Veränderungssperre am 12.11.2003 hat der Rat am 25.09.2003 die Verlängerung um ein weiteres Jahr beschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass keine Bauvorhaben genehmigt werden müssen, die den Zielen der Planung entgegenstehen. Nach Durchführung der Fachbereichsbeteiligung zum Vorentwurf und der Abstimmung mit der Bundesvermögensverwaltung wird das Planverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung fortgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 01- 70 B „Möbelmarkt – Hohenloh“

Auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan und nach erfolgsversprechenden Verhandlungen des Projektentwicklers Hoff&Partner mit der Firma PORTA MÖBEL wurde am 26.03.2003 vom Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.01 – 70 B „Möbelmarkt – Hohenloh“ gefasst. Da die geplante Errichtung eines Möbelmarktes bereits Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/I „Detmold Hohenloh, Technischer Bereich Nord“ war, konnte in dem Bebauungsplanverfahren auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Deshalb wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss bereits die Offenlegung des Entwurfs beschlossen. Die Offenlegung wurde daraufhin in dem Zeitraum vom 22.04.2003 bis 21.05.2003 durchgeführt. Mit geringfügigen Klarstellungen und Ergänzungen konnte am 24.07.2003 der Satzungsbeschluss durch den Rat gefasst werden. Nach der Veröffentlichung der Schlussbekanntmachung im Kreisblatt und entsprechenden Hinweisen in den örtlichen Tageszeitungen erlangte der Bebauungsplan Anfang Dezember 2003 Rechtskraft.

II. Denkmalschutz

Zwei Unternehmer aus Bergisch-Gladbach haben seit Frühjahr 2003 Überlegungen zur Umnutzung des Kasinogebäudes am Kasinogarten in ein Fitness - und Wellness – Zentrum angestellt. Eine örtliche Architektin hat dafür eine detaillierte Planung erstellt und mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Nach intensiver Beratung konnte das Einvernehmen mit dem WAFD hergestellt werden.

Parallel dazu hat ein Bauunternehmer aus Lippe einen Architekten mit der Planung der Umnutzung der Offiziersunterkunftsgebäude (2/4/6) am Kasinogarten gegenüber dem GPZ beauftragt. Das Nutzungskonzept „Seniorenwohnen“ entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Auch bezüglich dieses Vorhabens haben intensive Beratungen, insbesondere im Hinblick auf den Konflikt zwischen Energiesparmaßnahmen und Denkmalschutz stattgefunden.

Mit dem Christlichen Schulförderverein wurden weitere Beratungsgespräche bezüglich des Umbaus der Mannschaftsgebäude zur Hauptschule geführt. Bei diesen Gebäuden wurde die denkmalgerechte Gestaltung der Fenster gefördert. Für die Sanierung der zur Christlichen Hauptschule gehörenden Turnhalle wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

In Abstimmung mit dem Architekten hat das Team Stadtplanung Empfehlungen zur Gestaltung und Farbgebung für die Neubauten innerhalb der Solarsiedlung entwickelt. Diese Empfehlungen sind nach Beratungsgesprächen mit den Bauinteressenten akzeptiert worden.

Die Sanierung des ehemaligen Kommandantenwohnhauses, Walter-Bröker-Ring 17, ist inzwischen abgeschlossen. Eine abschließende Steuerbescheinigung wurde ausgestellt.

Für das Verwaltungsgebäude des Finanzamtes für Groß- und Konzernbetriebsprüfungen wurde nach intensiver Beratung eine denkmalgerechte Farbgestaltung gefunden.

Die Beratungen für das ehemalige Wachgebäude und die gegenüberliegende kleine Ladenzeile wurden noch nicht in ein konkretes Bauvorhaben umgesetzt.

III. Konzeptentwicklung

Weiterentwicklung Konzept großflächiger Einzelhandel durch Hoff & Partner

Der Projektentwickler sucht weiterhin nach einer Lösung für die bauliche Nutzung des Flurstücks 50 am Kreisel Richthofenstraße und für das Grundstück zwischen dem Bau- und Gartenmarkt und geplantem Möbelfachmarkt. Die Firma Marktkauf beabsichtigt als Ergänzung des Bau- und Gartenmarktes eine Tankstelle und einen Getränkemarkt zu errichten. Zunächst wurden entsprechende Pläne für das Zwischengrundstück entwickelt, aber aus städtebaulichen und landesplanerischen Gründen verworfen. Die anschließenden Abstimmungen zur Ansiedlung der genannten Nutzungen auf dem Kreiselgrundstück führten zwar zu einer städtebaulich verträglichen Lösung, stießen aber bei dem Betreiber Marktkauf auf Ablehnung.

Aktuell strebt der Projektentwickler in Abstimmung mit der Firma Marktkauf, der Landesplanungsbehörde und der Stadt Detmold die Ansiedlung der Marktkauf – Tankstelle und eines Marktkauf – Getränkemarktes östlich der Einmündung des Charles-Lindbergh-Rings in den Nordring an. Auf dem Grundstück zwischen Möbelmarkt und Baumarkt beabsichtigt der Projektentwickler eine Filiale des „Dänischen Bettenlagers“ und weitere Unternehmen aus der Branche Wohnen und Wohnungsausstattung anzusiedeln.

Rahmenplan Exerzierplatz

Für den Exerzierplatz sowie für Flächen an der Anne-Frank-Straße und der Richthofenstraße hat das Team Stadtplanung einen Rahmenplan erstellt. In diesem Rahmenplan werden die städtebaulichen Ziele, wie die Freihaltung einer zentralen Achse auf dem Exerzierplatz und von die Blickbeziehungen im Bereich der Eingangssituation der Turmgebäude sowie die Erhaltung des vorhandenen Freiraums an der Richthofenstraße dargestellt und beschrieben. Das Konzept gibt mit Erschließungsvarianten, Wegeverbindungen, Gestaltungsfestlegungen und einem Nutzungskonzept den Rahmen für die Ausschreibung und spätere Bebauung innerhalb des Plangebiets vor.

Farbkonzept Hohenloh

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Detmold hat im Mai 2003 empfohlen, für den Gesamtbereich der ehemaligen Hobart-Barracks ein Farbkonzept erarbeiten zu lassen. Der Bund hat eine Finanzierung und Aufstellung eines Farbkonzepts abgelehnt, da auch durch eine individuelle Beratung auf die denkmalpflegerischen Belange und auf die Belange der zukünftigen Eigentümer eingegangen werden kann.

IV. Verkehrserschließung

Planung und Ausschreibung Anne-Frank-Straße

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung im November 2003 wurde die Ausschreibung des 2. Bauabschnitts der Anne-Frank-Straße von der Turnhalle bis zum Kreisel Richthofenstraße im Dezember 2003 durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde der Auftrag für den Straßenbau im März 2004 erteilt. Zielsetzung ist die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme bis September 2004. Die Anne-Frank-Straße dient der Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes, dem Schülerverkehr und dem Verkehr zum Sportplatz Hohenloh.

Erschließung GPZ und Solarsiedlung

Der *Schlabrendorffweg* wurde auf der Gesamtlänge von rd. 200m endausgebaut. Die Straße dient hauptsächlich der Erschließung des Gemeindepsychiatrischen Zentrums. Der *Walter-*

Bröker-Ring wurde auf der Gesamtlänge von rd. 200m im Mai 2003 ebenfalls endgültig hergestellt.

Erschließung Wohngebiet „Robert-Kronfeld-Straße“

Als Grundlage der Erschließung des Baugebiets „Robert-Kronfeld-Straße“ wurde vom Fachbereich 5 ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger Bartels vorbereitet und vom Rat beschlossen. Gegenstand des Erschließungsvertrages sind die Planstraßen A, B, C, Teilstücke der Boelckestraße und der Straße „Im Breiten Felde“ sowie der Fuß- und Radweg zur Richthofenstraße. Außerdem wurde die Erstellung eines Kinderspielplatzes vereinbart. Der endgültige Ausbau der Robert-Kronfeld-Straße erfolgt in Abstimmung mit dem Bundesvermögensamt auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Detmold.

Planung Erweiterung Parkplatz Art-Kite-Museum

Im Zusammenhang mit der Planung des Wohngebiets an der Robert-Kronfeld-Straße hat sich der Bund bereiterklärt die Restfläche neben dem Parkplatz Art-Kite-Museum als Parkplatzerweiterung zur Verfügung zu stellen und als Bedarfsparkplatz ausbauen zu lassen. Das Team Planen und Bauen des Fachbereichs 5 hat für diesen Parkplatz eine Planung erstellt und die Ausschreibung vorbereitet.

VI. Entwässerungstechnische Erschließung

Die im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis auf die Anbindung eines Niederschlagswasserteilnetzes im Bereich der Richthofenstraße an das vorhandene Netz in der Anne-Frank-Straße, äußere Erschließung des ehemaligen Exerzierplatzes, Schmutz- und Regenwasserkanal in der Otto-Franzmeier-Straße sowie geringfügige Restarbeiten abgeschlossen.

Die Anbindung des Niederschlagswassernetzes wird mit dem Bau der Anne-Frank-Straße bis September 2004 erfolgen. Der Bau der verbleibenden zwei Erschließungsmaßnahmen ist z.Z. noch nicht terminiert.

VII. Grünordnung und Umweltschutz

Grünflächenplanung

Eine Diplomandin der Fachrichtung Landschaftsplanung der Fachhochschule Lippe und Höxter hat eine Diplomarbeit über die Gestaltung der Freiräume entlang der Richthofenstraße innerhalb des ehemaligen Fliegerhorstes erstellt. Sie wurde dabei vom Team Umweltschutz des Fachbereichs Stadtentwicklung betreut.

Ersatzpflanzungen für Bäume

Im Bereich des Baugebiets „Robert-Kronfeld-Straße“ mussten zahlreiche Bäume gefällt werden. Das Team Umweltschutz hat Standorte für die Ersatzpflanzung von 90 Bäumen innerhalb des Stadtteils Hohenloh gesucht. Vorgeschlagen wurden Anpflanzungen am Wanderweg südlich der britischen Grundschule sowie auf der Freifläche vor dem Art-Kite-Museum.

Umweltverträglichkeitsgutachten Großflächiger Einzelhandel

Parallel zur Durchführung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / I „Detmold Hohenloh, Technischer Bereich Nord“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung zur Auswirkungen der Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Detmold erstellt. Diese Umweltverträglichkeitsprüfung war außerdem Grundlage für die den Bebauungsplänen beigefügten Umweltberichte. Nachdem die Träger öffentlicher Belange bereits zu Beginn der Begutachtung Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, haben diese das Gutachten zum Abschluss des Verfahrens zur Stellungnahme erhalten.

Altlastensanierung

Im Zusammenhang mit den Gebäudeabbrüchen an der Robert-Kronfeld-Straße musste der Bauschutt und Bodenaushub im Hinblick auf Kontaminationen und die Entsorgung von belastetem Baumaterial überwacht werden. Diese Aufgabe hat die Firma Geo-Infometric im Auftrage des Erschließungsträgers durchgeführt.

Abbruchmaßnahmen

In Zusammenarbeit mit der AGA wurden kleinere Aufräum- und Abbrucharbeiten von Zaunresten und Schuttablagerungen durchgeführt. Im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude auf dem Exerzierplatz sollen weitere nicht mehr benötigte Baulichkeiten und Geräte, wie z.B. die Hülle des Flugsimulators, beseitigt werden.

Kampfmittelräumdienst

Aus Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01-73 „Munitionsdepot“ hat der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold überprüft, ob im Erdreich des Plangebietes mit Vorhandensein von Munition oder anderen Kampfmitteln zu rechnen ist.

VIII. Vermarktung

Wohnbaufläche Robert-Kronfeld-Straße

Die vorhandenen Baulichkeiten beiderseits der Robert-Kronfeld-Straße wurden ab Januar 2003 abgerissen und sollen durch eine Bebauung mit ca. 60 Wohnhäusern ersetzt werden. Nach der anfänglichen Vermarktung durch den Bauträger Bartels hat jetzt die Sparkasse Immobilien die Vermittlung der Baugrundstücke übernommen. Inzwischen konnten ca. 30 Bauinteressenten gewonnen werden. Nach Zustimmung durch die Briten wurde der vorhandene Sendemast abgebrochen.

Solarsiedlung Hohenloh

Mit 14 freistehenden Einfamilienhäusern und sechs Doppelhaushälften soll eine Solarsiedlung entstehen. Die Siedlung gehört zu dem Projekt „50 Solarsiedlungen in NRW“, das von der Landesinitiative Zukunftsenergien durchgeführt und vom Land NRW besonders gefördert wird. Zur Vorbereitung der Baumaßnahmen wurde auf den Grundstücken verbliebener Bauschutt entfernt und die Reste der Baumwurzeln vor Ort zerkleinert. Im Laufe des Jahres 2003 haben vier Baufamilien mit dem Bau von Solarhäusern begonnen.

Wohnbebauung Exerzierplatz

Zur Vorbereitung der Wohnbebauung auf dem Exerzierplatz hat das Bundesvermögensamt Bielefeld den Bau- und Liegenschaftsbetrieb mit der Ausschreibung der Abbrucharbeiten für die auf dem Exerzierplatz vorhandenen Gebäude, die befestigten Flächen und die unterirdischen Baulichkeiten beauftragt.

Kindergarten Hohenloh

Der Ev. Diakonissenhaus e.V. beabsichtigt einen Kindergarten in der Kernstadt aufzugeben. In Abstimmung mit dem Fachbereich 9 wurde ein Ersatzstandort für diesen Kindergarten im Bereich Hohenloh gesucht und mit dem Gebäude 80 an der Straße „Im Hofkamp“ auch ein sehr gut geeignetes Gebäude gefunden. Die Fürstin-Pauline-Stiftung plant nach Entkernung und Sanierung des Gebäudes in der Nachbarschaft der 13. Grundschule einen Zwei – Gruppen- Kindergarten, zwei Jugendhilfeeinrichtungen und eine Zentralwäscherei zu eröffnen. Der Kaufvertrag wurde Anfang 2004 abgeschlossen.

Lebensmittelmarkt Hohenloh

Mitte des Jahres 2003 hat das Bundesvermögensamt Bielefeld die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Lebensmittelmarkt dargestellte Fläche an der geplanten Anne-Frank-Straße ausgeschrieben. Den Zuschlag hat die Firma Projektentwicklung & Baubetreuung

GmbH aus Steinhude erhalten. Die Projektentwickler planen dort einen LIDL – Markt und einen Getränkemarkt zu errichten.

Ausschreibung Gebäude 41

Das Gebäude 41 (Gästehaus) neben dem Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfungen wurde vom Bundesvermögensamt als Bürogebäude (Referenznummer 1340/1340) ausgeschrieben. Die Ausschreibungsunterlagen können unter www.immowelt.de/bvvmms angefordert werden.

Gespräche mit weiteren Interessenten

Von der Stadt Detmold und dem Bundesvermögensamt wurden auch im Jahr 2003 verschiedene Interessenten im Hinblick auf die Ansiedlung von Nutzungen in vorhandenen Gebäuden beraten. Gespräche und Verhandlungen, die aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht zum Erfolg führten, wurden mit Interessenten für eine Tanzschule, einen Partyservice, Altenpflegeeinrichtungen, Gastronomie und Handelsmärkte geführt.

Auf Veranlassung der Stadt Detmold hat eine überregionale Immobiliengesellschaft, die sich speziell mit der Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien in der Form des Erbbaurechts befasst, die Investition in Detmold Hohenloh geprüft aber wegen zu geringer Attraktivität für den Kapitalanlagevertrieb auf ein Engagement verzichtet.

IX. Hochbau

Umbau- und Neubaumaßnahmen

Nach relativ kurzer Umbauzeit hat das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfungen am 1. November 2003 seine Tätigkeit an dem neuen Standort an der Richthofenstraße aufgenommen.

Im Mai 2001 wurde mit den Bauarbeiten für das Gemeindepsychiatrische Zentrum begonnen. Im Oktober 2003 fand die offizielle Eröffnung der Klinik statt.

Der Kreis Lippe hat den Bau für die Primarstufe der Schule für Erziehungshilfe fertiggestellt und im November 2003 eingeweiht.

Im Jahr 2003 hat der Christliche Schulverein die Um- und Neubauarbeiten für die Hauptschule an der Moritz-Rülf-Straße fortgesetzt. Nach den Sommerferien wurde der Schulbetrieb im September 2003 mit den beiden ersten Klassen aufgenommen.

Für die Sir John Mogg School wurde im Juli 2003 die Erweiterung um einen Anbau in der Größe von ca. 385 m² Nutzfläche beantragt und genehmigt.