

Projekt Hohenloh

Jahresbericht 2000

I. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Sicherung der zivilen Folgenutzung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde im Jahr 2000 u.a. durch die Flächennutzungsplanänderungen fortgesetzt.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr.147/I "Detmold Hohenloh/Technischer Bereich Nord" beinhaltet Sondergebietsflächen für einen Bau- und Gartenmarkt, für einen Möbelfachmarkt, für Nahversorgungseinrichtungen sowie Gewerbeflächen.

Nach einer Erörterungsveranstaltung mit Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen am 15.02.2000 hat die Bezirksregierung Detmold am 15.05.2000 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Auf der Grundlage dieser Stellungnahme wurde der Vorentwurf überarbeitet und im Zeitraum vom 28.08.2000 bis 29.09.2000 die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Dezember 2000 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und deren Einarbeitung in den Entwurf.

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/II dient als Vorbereitung der Bebauungspläne Nr. 01-71 "Walter-Bröker-Ring", Nr.01-72 "Boelckestraße" und Nr.01-76 "Moritz-Rülf-Straße". Die frühzeitige Beteiligung zu diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren fand in dem Zeitraum vom 10.04.2000 bis 12.05.2000 statt. Nach der Abwägung und Überarbeitung der Planung wurde am 13.09.2000 der Entwurfsbeschluss gefaßt. Nach der Offenlegung des Entwurfs im Zeitraum vom 06.11.2000 bis 08.12.2000 wurde im Dezember 2000 der Änderungsbeschluss vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 01-76 "Moritz-Rülf-Straße" umfaßt den Bereich der Kommandantenwohnhäuser und verfolgt die Zielsetzung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Die frühzeitige Beteiligung zu dem Bebauungsplan wurde parallel zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / II durchgeführt. Da die Abstimmungen und Erwerbsverhandlungen mit den potentiellen Entwicklern dieser Fläche noch nicht abgeschlossen werden konnten, wurde die Überarbeitung des Vorentwurfs zurückgestellt.

Für das Planverfahren Bebauungsplans Nr.01-71 „Walter-Bröker-Ring“ wurde am 26.01.2000 der Entwurfsbeschluss gefaßt. Im Zuge der Konkretisierung der Planung für das Gemeindespsychiatrische Zentrum (GPZ) wurde eine Änderung der Planung erforderlich. Dies führte zu einer Erweiterung des Plangebiets und einem erneuten Entwurfsbeschluss am 05.04.2000. Nach der Offenlegung in dem Zeitraum vom 10.04.2000 bis 12.05.2000 und der folgenden Abwägung der Anregungen und Bedenken konnte ein positiver Vorbescheid für die Errichtung des GPZ erteilt werden.

Das dritte Bebauungsplanverfahren innerhalb des Änderungsgebietes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / II, der Bebauungsplan Nr. 01 - 72 „Boelckestraße“, dient der Vorbereitung einer Wohnbebauung auf den Flächen südlich der Straße „Im Fliegerhorst“. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich u.a. die Kommandantur und ein größeres Grundstück der Landeskirche. Nach der Beratung im Stadtentwicklungsausschuß am 14.06.2000 hat das Bundesvermögensamt die Ausschreibung der Grundstücksflächen vorgenommen. Auch die Landeskirche hat Kontakt zu einem Projektentwickler aufgenommen. Als Grundlage für die Abstimmung mit den Interessenten hat das Team Stadtplanung ein Städtebauliches Konzept für das Plangebiet erstellt.

Am 08.03.2000 hat der Ausschuß für Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschuß für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / III gefaßt. Zielsetzung ist die Darstellung von Gewerbeflächen im Bereich der Munitionsdepots und des Hubschrauberlandeplatzes sowie von Flächen für den Gemeinbedarf auf den Freiflächen vor dem Art-Kite-Museum. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.08.2000 bis 29.09.2000 durchgeführt. Die Bezirksregierung Detmold hat am 09.11.2000 die landesplanerische Zustimmung zu den Planinhalten erteilt. Ende des Jahres erfolgte die Vorbereitung des Entwurfsbeschlusses.

Innerhalb der Flächennutzungsplanänderung Nr.147 / III befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01 - 73 „Munitionsdepots“. Dort ist die Ausweisung von Gewerbeflächen vorzugsweise für kleinere Handwerksbetriebe geplant. Der Aufstellungsbeschuß für diesen Bebauungsplan wurde am 24.05.2000 gefaßt. Auf der Basis eines Nutzungskonzepts wurde die Abstimmung mit dem Bundesvermögensamt über die zukünftige Entwicklung dieses Gewerbegebietes durchgeführt.

Für die Primarstufe der Schule für Erziehungshilfe des Kreises Lippe konnte nach Beratung in dem Stadtentwicklungsausschuß ein positiver Vorbescheid erteilt werden.

II. Denkmalschutz

Nach einer Präsentation in dem Ausschuß für Stadtentwicklung am 24.05.2000 wurde im Juni des Jahres die Informationsbroschüre zu den denkmalgeschützten Gebäuden fertiggestellt. Die in einer Auflage von 500 Exemplaren erschienene Broschüre wird seitdem von der Stadt und dem Bundesvermögensamt zur Information von Interessenten verwendet.

III Städtebaulicher Vertrag

Die Erschließungsmaßnahmen werden in regelmäßigen Projektbesprechungen mit den Vertretern der Landesbauverwaltung und des Staatlichen Bauamtes erörtert. Das Controlling der Baumaßnahmen wird von der örtlichen Bauleitung in Abstimmung mit der Landesbauverwaltung durchgeführt. Bisher konnten alle Maßnahmen im kalkulierten Kostenrahmen abgewickelt werden.

Für die Entwicklung der Gewerbefläche Munitionsdepot wird eine Ergänzung des Städtebaulichen Vertrages erforderlich. Darin müssen Vereinbarungen über die Vergabe von Planungsleistungen, den Bau der Erschließungsstraße, die Herstellung des Regenrückhaltebeckens und der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden.

IV. Konzeptentwicklung

Als Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages wurde ein Nutzungskonzept auf der Basis der vorliegenden Rahmenplanungen und Nutzungsanfragen vereinbart. Auch im Jahre 2000 wurde dieses Nutzungskonzept in Abstimmung zwischen Stadt Detmold, der Bundesvermögensverwaltung und potentiellen Investoren weiterentwickelt.

Die ursprünglich geplante Sondergebietsfläche für ein Multiplexkino wurde wegen der rückläufigen Nachfrage nach Großkinostandorten in eine Gewerbefläche umgewidmet. Die Abgrenzung der Fläche für den Neubau der Schule für Erziehungshilfe am Sportplatz wurde der konkreten Planung angepasst. In Abstimmung mit der Stadt Detmold hat die Bundesvermögensverwaltung mit dem Christlichen Schulverein über die Ansiedlung einer Hauptschule innerhalb der Wohnbaufläche nördlich der

Moritz-Rülf-Straße geführt. Östlich und nordöstlich der Kommandantur sollen die Wohnbauflächen erweitert werden, um hier ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern unterbreiten zu können.

Alle genehmigten Planungen für Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen werden in einem fortwährend aktualisierten Realisierungsplan im Maßstab 1 : 1 000 zusammengefaßt. Dieser Plan dient zur Information des Rates, der Fachbehörden, der Nutzungsinteressenten und der Bürger.

V. Verkehrserschließung

Während des Jahres 2000 wurden weitere Fortschritte bei der Herstellung der äußeren und inneren Erschließung erzielt. Die Neubaumaßnahmen Richthofenstraße und ein Teilabschnitt des Charles-Lindbergh-Rings sind im Frühjahr 2000 fertiggestellt worden. Nach Abschluß der Baumaßnahmen in dem südlich anschließenden Teilstück der Richthofenstraße erfolgte im Herbst 2000 die Freigabe für alle Verkehrsarten. Fortgesetzt wurden die Erschließungsmaßnahmen mit dem inzwischen fertiggestellten Ausbau der Straße "Im Hofkamp" und mit den Kanalbauarbeiten in der „Moritz-Rülf-Straße“.

Nach erfolgter Ausschreibung befindet sich der Neubau des zweiten Teilstücks des Charles-Lindbergh-Rings in Vorbereitung. Weitere für das Jahr 2001 geplante Erschließungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Straße „Im Fliegerhorst“ und des Schlabrendorff - Weges.

VI. Abwasserbeseitigung

Die Baumaßnahmen für die Abwasserbeseitigung werden im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung durchgeführt. Neben dem Bau von Schmutz- und Regenwasserleitungen im Zusammenhang mit den Straßenbauten wurde auch der Bau eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens am Nordring und die Umrüstung von drei vorhandenen Becken durchgeführt. Damit sind die für eine geordnete Niederschlagsbewirtschaftung erforderlichen Rückhaltebecken für das gesamte Konversionsgebiet betriebsbereit.

Durch kontinuierlich fortschreitende Trennung des alten Mischsystems in Schmutz- und Regenwasserkanäle wird auch die Zentralkläranlage Detmold zunehmend von Niederschlags- und Drainagewasser aus dem Gebiet entlastet.

VII. Landschaftspflege

Die Eingriffe in die Landschaft durch den Bau der Straßen, die Entwässerungskanäle und Regenrückhaltebecken müssen durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen werden. Parallel zu der Aufstellung der Bebauungspläne werden Grünordnungspläne und im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen landschaftspflegerische Begleitpläne aufgestellt. Die Bilanzierung des Landschaftszustandes vor und nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bildet die Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der Städtebauliche Vertrag enthält eine Regelung über die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flugfeld.

Auf der Grundlage einer Aufforstungsgenehmigung durch das Forstamt Lage hat die Bundesforstverwaltung den ersten Abschnitt einer Aufforstung am östlichen Rand des Flugfeldes im Umfang von ca. 2 Hektar durchgeführt.

VIII. Freiraumgestaltung

Unter dem Titel "Kultur als neue Natur" befassen sich Studenten der Hamburger Kunsthochschule bereits seit drei Jahren mit künstlerischen Objekten auf Konversionsflächen. Für den Standort Hohenloh am weitesten ausgereift ist das Projekt von Oliver Kornblum mit dem Titel "Kinderplastiken". Ziel ist es, diese Arbeiten entlang der Richthofenstraße im Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum aufzustellen. Gabriele Staarmann hat für den Kreisel im Bereich der Einmündung Richthofenstraße eine kugelförmige Skulptur entworfen.

Zu Beginn des Jahres 2000 erhielt die international anerkannte Landschaftsarchitektin Martha Schwartz den Auftrag ein künstlerisches Freiraumkonzept für die Freiflächen, Straßen und Plätze innerhalb des Fliegerhorstes zu entwerfen. Zielsetzung der Auftragserteilung war es, für die Liegenschaft ein besonderes Image zu schaffen und somit zusätzliches Interesse von Investoren zu wecken.

Im August 2000 präsentierte Martha Schwartz ihre Idee zur Gliederung des Fliegerhorstes durch eine weiße Achse entlang der Richthofenstraße und eine rote Achse, die quer über den früheren Exerzierplatz bis zum Flugfeld reichen soll und dort in einer 13 Meter hohen Rampe endet. Als nächster Schritt soll diese Planung in ein Modell umgesetzt werden.

IX. Grundstücksaufbereitung

Die Bundesvermögensverwaltung hat sich dazu entschlossen, die Sanierung der Altlasten vor der Veräußerung der Grundstücke vorzunehmen. Dafür hat das Ing.-Büro Dr. Kerth und Lampe, Detmold, im Auftrage des Bundes einen verbindlichen Sanierungsplan erstellt und dem Kreis Lippe vorgelegt.

Das staatliche Bauamt, jetzt Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, hat im Auftrag der Bundesvermögensverwaltung den Abriß von zahlreichen nicht mehr verwendungsfähigen Gebäuden entlang des Nordrings durchführen lassen. Außerdem wurde die Entsiegelung von Flächen innerhalb des bebauten Gebietes fortgesetzt. Als nächste Maßnahmen der Grundstücksaufbereitung sind die Entsiegelung des Standortes für den Möbelmarkt, der Abriß der Halle 27, der Gebäude Barntruper Straße 33 bis 35 sowie der Munitionsdepots vorbereitet worden.

Der Abriß der Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude, für die eine Erlaubnis gemäß Denkmalschutzgesetz vorliegt, wird bis zur Entwicklung konkreter Planungen zurückgestellt.

X. Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Bund, vertreten durch das Bundesvermögensamt Bielefeld und die Oberfinanzdirektion Köln und der Stadt Detmold.

Schwerpunkt der Vermarktungstätigkeit der Oberfinanzdirektion Köln waren die Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel. Seit Ende 2000 werden mit verschiedenen Interessenten Verhandlung über den Kauf der Grundstücke für das Nahversorgungszentrum, den Bau- und Gartenmarkt sowie den Möbelmarkt geführt. Ein Mietvertrag mit dem zukünftigen Betreiber des Bau- und Gartenmarktes wurde im Auftrag des Bundes bereits abgeschlossen.

Das Bundesvermögensamt hat die Verhandlungen mit einer Interessentengruppe über den Erwerb der Wohnbauflächen im Bereich der Kommandantenwohnhäuser fortgesetzt. Für eine Umnutzung der Offizierswohnheime entlang der Moritz-Rülf-Straße zu Eigentumswohnungen und deren bauliche Ergänzung durch Doppelhäuser haben ein Architekt und ein Landschaftsarchitekt detaillierte Pläne entworfen.

Auf die Ausschreibung der Wohnbaufläche Kommandantur haben sich drei Projektentwickler und Bauträger beworben. Auf Anregung eines Bauträgers wurden die geplanten Wohnbauflächen auf die Flächen beiderseits der Straße „Im Fliegerhorst“ ausgedehnt.

Erfolgversprechend verlaufen die Verhandlungen mit dem Christlichen Schulverein über den Erwerb der Mannschaftsunterkünfte Gebäude 58 und 59 an der Moritz-Rülf-Straße mit dem Ziel des Umbaus zu einer Hauptschule. Der Schulträger beabsichtigt auch die vorhandene Turnhalle (Gebäude 55) und das ehemalige Kino (Gebäude 55 A) für Schulzwecke zu erwerben.

In der Nachbarschaft des Sportplatzes beabsichtigt der Kreis Lippe ein Grundstück zur Errichtung der Primarstufe der Schule für Erziehungshilfe und einer Turnhalle zu erwerben.

Das Vorhaben der Firma Europlan im Bereich des Munitionsdepot und des Hubschrauberlandeplatzes ein Verkehrsübungsgelände einzurichten, erhielt im Stadtentwicklungsausschuß keine Zustimmung. Mit der Firma Connect wurden intensive Gespräche und mehrere Besichtigungstermine in dem Gebäude 37 durchgeführt.

Den Hangar 24 hat das Bundesvermögensamt mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung ausgeschrieben. Die Verhandlungen mit einer Firma aus der Chemiebranche dauern noch an. Der Firma Franken-Chemie wurde eine Teilfläche des Hubschrauberlandeplatzes zur Bebauung mit Produktionshallen angeboten.