

Projekt Hohenloh

Jahresbericht 1999

I. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Sicherung der zivilen Folgenutzung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde im Jahr 1999 u.a. durch die Aufstellungsbeschlüsse und Vorentwürfe für die Flächennutzungsplanänderung fortgesetzt.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr.147/I „Detmold Hohenloh/Technischer Bereich Nord“ beinhaltet Sondergebietsflächen für einen Bau- und Gartenmarkt, für einen Möbelfachmarkt, einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung, einen Standort für ein Großkino sowie Gewerbeflächen. Der Vorentwurf zu der Flächennutzungsplanänderung wurde im Hinblick auf die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen intensiv mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die FNP-Änderung dient als Grundlage für die Vermarktung und für die verbindliche Bauleitplanung.

Im Sommer 1999 wurde die landesplanerische Zustimmung für die beiden Flächennutzungsplanänderungen Nr. 147/I und 147/II beantragt. Das landesplanerische Verfahren zu der Flächennutzungsplanänderung Nr.147/I wurde von der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 5.10.1999 ausgesetzt, um den benachbarten Kommunen und ausgewählten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zu der Flächennutzungsplanänderung Nr.147/II „Detmold Hohenloh, Offiziersunterkünfte und Kommandantur“ wurde am 28.10.1999 von der Bezirksregierung mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

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“ Der Bebauungsplan „Moritz-Rülf-Straße“, dessen Aufstellungsbeschuß im Mai 1999 gefaßt wurde, umfaßt den Bereich der Kommandantenwohnhäuser. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr.01-72 gefaßt, der u.a. auch auf die Aufhebung eines Teilstücks des mittleren Rings und die Neuordnung der Wohnbauflächen südlich des Fliegerhorstes zielt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.01-71 wurden ein Schalltechnisches Gutachten und ein Grünordnungsplan erstellt. Auf der Grundlage der Abwägung der Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanvorentwurf wurden Abstimmungsgespräche mit dem Vorhabenträger für die Seniorenwohnanlage und den Denkmalbehörden geführt. Die Ergebnisse der Abstimmung und der Gutachten sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

Die Anträge auf Nutzungsänderung der Firmen Schomburg und Kiesow sowie für das Depot Freilichtmuseum, den Umbau des Art-Kite-Museums und ein Kinderspielland in der Halle 19 konnten auf der Grundlage von § 34 BauGB positiv beschieden werden.

II. Denkmalschutz

Die beiden inzwischen fertiggestellten und genutzten Schulbauten des Kreises Lippe (Schule für Erziehungshilfe) und der Stadt Detmold (13. Grundschule) sind Beispiele für eine gelungene Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden.

Die Bezirksregierung Detmold als zuständige Untere Denkmalbehörde hat angeregt, gestalterische Prinzipien für den gesamten unter Denkmalschutz

gestellten Bereich zu erarbeiten und in einer Broschüre für die Bauherren und Architekten zu publizieren. Die Erstellung der Informationsbroschüre wird aus Landesmitteln mit 70% bezuschusst. Die Auftragserteilung ist in Abstimmung mit den Denkmalbehörden und der Oberfinanzdirektion erfolgt.

III Städtebaulicher Vertrag

Am 5. August 1999 wurde der Städtebauliche Vertrag über die Entwicklung des Fliegerhorstes von dem Staatssekretär Diller aus dem Bundesfinanzministerium und der Stadt Detmold im Rahmen eines Festaktes unterzeichnet. Der Vertrag regelt die Übernahme der Erschließungskosten für den überwiegenden Teil der äußeren und inneren Erschließung durch die Bundesrepublik Deutschland. In dem Gesamtvolumen von ca. 31 Mio. DM sind auch Beiträge für die soziale Infrastruktur (Grundschule, Kinderspielplatz) und die Kosten für die Bauleitplanung enthalten. Im ersten Realisierungsabschnitt investiert der Bund 12 Mio. DM in die im Folgenden erwähnten Erschließungsmaßnahmen.

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.

IV. Konzeptentwicklung

Als Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages wurde ein Nutzungskonzept auf der Basis der vorliegenden Rahmenplanungen und Nutzungsanfragen fortgeschrieben. Auch in Zukunft wird dieses Nutzungskonzept in Abstimmung zwischen Stadt Detmold, der Bundesvermögensverwaltung und potentiellen Investoren weiterentwickelt werden.

Alle vorliegenden Planungen für Bau- 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 1999 wurden wesentliche Fortschritte bei der Herstellung der äußeren und inneren Erschließung erzielt. Die ersten Baumaßnahmen, die Anbindung des Charles-Lindbergh-Rings an den Nordring und der Knotenpunkt K 88/K 90 /Richthofenstraße, wurden im Herbst 1999 weitgehend abgeschlossen.

Weitere aktuelle Erschließungsmaßnahmen sind der Umbau der Richthofenstraße selbst und ein Teilabschnitt des Charles-Lindbergh-Rings. Diese Baumaßnahmen werden bis Frühjahr 2000 fertiggestellt sein. Fortgesetzt werden die Erschließungsmaßnahmen mit dem Ausbau der Straßen „Im Hofkamp“, „Im Fliegerhorst“, Moritz-Rülf-Straße und ein Teilstück der Anne-Frank-Straße.

Um den zu erwartenden Stellplatzbedarf für öffentliche und private Stellplätze zu decken, wurden Standorte für Stellplatzanlagen innerhalb des Entwicklungsgebietes gesucht und dafür Vorentwürfe erarbeitet.

Auch der Entwurf der Moritz-Rülf-Straße wurde als Grundlage für die Ausweisung von Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan „Walter-Bröker-Ring“ konkretisiert.

VI. Abwasserbeseitigung

Die Baumaßnahmen für die Abwasserbeseitigung werden im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung durchgeführt. Basis ist die inzwischen erstellte Planung der Abwasserbeseitigung. Neben dem Bau von Schmutz- und Regenwasserleitungen wird auch der Bau eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens am Nordring durchgeführt.

Um den Gewerbebetrieben frühzeitig die Nutzung der Hallen zu ermöglichen, sind Übergangslösungen zur Ableitung bzw. Sammlung der Abwässer gefunden worden.

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 Basis der landschaftspflegerischen Begleitpläne für die Erschließungsmaßnahmen und des abgeschätzten Bedarfs für die Eingriffe durch die Hochbauten hat die Stadt einen Antrag auf Erstaufforstung für Flächen am östlichen Rand des Flugfeldes und im Umfeld der Britischen Grundschule beim Forstamt Lage gestellt. Mit der Durchführung des ersten Abschnitts der Aufforstung im Umfang von ca. 2 Hektar hat die Bundesforstverwaltung bereits begonnen.

VIII. Freiraumgestaltung

Die Stadt Detmold und die Oberfinanzdirektion Münster haben die international renommierte Landschaftsarchitektin Martha Schwartz und die Künstlerin Gabriele Staarmann für ein Projekt der künstlerischen Freiraumgestaltung gewinnen können. Die beiden Künstlerinnen entwickelten im Herbst 1999 gemeinsam mit 23 Studenten der Harvard Universität Boston und der Fachhochschule für Gestaltung Hamburg in einem Workshop Ideen für die Freiraumgestaltung des Stadtteils Hohenloh.

Unter dem Titel „Kultur als neue Natur“ befassen sich die Hamburger Studenten bereits seit zwei Jahren mit künstlerischen Objekten auf Konversionsflächen. 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. Frau Staarmann hat für den Kreisel im Bereich der Einmündung Richthofenstraße alternative Skulpturen entworfen.

Für die amerikanischen Studenten diente der Workshop vor allem als Ortsbesichtigung. Sie hatten Gelegenheit, die während des Studiums entwickelten Projektideen vor Ort zu überprüfen, um sie danach im Verlauf des Semesters konkreter auszuarbeiten. Die Ergebnisse der Studentearbeiten werden in einer Broschüre zusammengefaßt.

Die Erkenntnisse aus dem Workshop und den Studienarbeiten werden in die Entwürfe zur Freiraumgestaltung durch die Martha Schwartz Inc. einfließen.

Zielsetzung der Auftragserteilung ist es, für die Liegenschaft ein besonderes Image zu schaffen und somit zusätzliches Interesse von Investoren zu wecken. Gegenstand der Freiraumplanung werden die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie Vorschläge für Standorte von Stellplatzanlagen und die Freiraumgestaltung im Bereich des Exerzierplatzes sein.

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 ein Sanierungskonzept in Abstimmung mit den Fachbehörden erstellt.

Das staatliche Bauamt hat im Auftrag der Bundesvermögensverwaltung darüber hinaus einen Abrißantrag für zahlreiche nicht mehr verwendungsfähige Gebäude gestellt. Außerdem wurde die Entsiegelung von Flächen innerhalb des bebauten Gebietes begonnen.

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

X. Vermarktung

Die Aufgabe der Vermarktung hat im Jahr 1999 das Bundesvermögensamt Bielefeld, und für größere Objekte die Bundesvermögensverwaltung der Oberfinanzdirektion Köln in Münster übernommen. Die Vermarktung erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Bund und der Stadt Detmold.

Die Kaufverhandlungen mit der Firma Schomburg über die Halle 24 A sind abgeschlossen worden. Durch den Verkauf der Halle 23 C und 23 E an den Landschaftsverband für das Depot Freilichtmuseum kann im Bereich des Freilichtmuseums in der freien Landschaft auf die Errichtung von Lagerhallen verzichtet werden. Den bedeutendsten Verkauf stellt die Veräußerung des Gebäudes 22 (Offizierskasino) für Verwaltungszwecke und der Hallen 23 sowie 24 B für Produktionszwecke an die Firma Kiesow dar. Die Firma Kiesow plant ihren Betriebssitz von der Wittekindstraße in Detmold in den Bereich Hohenloh zu verlagern.

Auch die Grundstücksverhandlungen bezüglich des Standorts für das Gemeindepsychiatrische Zentrum wurden fortgesetzt und inzwischen durch Kaufvertrag abgeschlossen.

In der Nachbarschaft des Art-Kite-Museums ist die Umnutzung der Halle 19 in ein Kinderspielland geplant. Auch für dieses bebaute Grundstück wurden intensive Verhandlungen geführt, die einen erfolgreichen Abschluß erwarten lassen.

Im September 1999 wurde in Absprache mit der Stadt Detmold von der Bundesvermögensverwaltung eine Wohnbaufläche ausgeschrieben. Neben den dort vorhandenen Kommandantenwohnhäusern sollten Einfamilienhäuser entstehen. Das Ergebnis der Ausschreibung hat letztlich zu der Entscheidung geführt, einer Arbeitsgemeinschaft aus Architekten und Maklern den Zuschlag zu geben, die dort medizinische Einrichtungen, Forschungseinrichtungen und Wohngebäude errichten lassen will.

Für den Bereich der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel und das Großkino hat die Oberfinanzdirektion Köln die Liegenschaftsverwaltungs GmbH

in Düsseldorf mit der Suche nach geeigneten Mietern beauftragt. Auf der Basis von Vorverträgen mit potentiellen Mietern soll danach ein Investor für diesen Teilbereich gesucht werden. Für die Teilbereiche Lebensmittelmarkt und Bau- und Gartenmarkt besteht eine entsprechende Nachfrage. Die Suche nach Betreibern für das Großkino und auch für den Möbelfachmarkt bereitet wegen der starken Konkurrenz der Oberzentren Schwierigkeiten.