

Projekt Hohenloh

Jahresbericht 2005

I. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Sicherung der zivilen Folgenutzung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde im Jahr 2005 u.a. durch die Fortführung bzw. den Abschluss folgender Planverfahren fortgesetzt:

Bebauungsplan Nr. 01 – 75 „Nordtor-West/Lebensmittelmarkt“

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt an der Anne-Frank-Straße. Die Nahversorgung der nordöstlichen Kernstadt soll hierdurch verbessert und die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung im Stadtteil Hohenloh sichergestellt werden. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Nordtor – West“ geschaffen. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 24.03.2004 folgte am 24.11.2004 der Offenlegungsbeschluss für die Entwurfsplanung mit einem geringfügig geänderten Plangebiet. Da die frühzeitige Unterrichtung über Planungsinhalt und Planungsziele bereits durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/I erfolgt war, konnte auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Die Entwurfs-offenlegung wurde in dem Zeitraum vom 20.12.2004 bis 20.01.2005 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange führten zu keiner inhaltlichen Überarbeitung des Entwurfs, sodass der Satzungsbeschluss am 16.03. im Stadtentwicklungsausschuss und am 17.03.2005 im Rat gefasst werden konnte.

Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ 1. (vereinfachte) Änderung

Der Projektentwickler Erk Bartels hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans in dem Teilbereich südlich der Grundschule gestellt, um dort entsprechend der Nachfrage eines Investors statt der 2-geschossigen Stadtvillen Reihenhäuser zur Vermietung errichten zu können. Durch diese Änderung des ursprünglichen Konzepts des Projektentwicklers, will er der aktuellen Nachfrage nach „familiengerechten bezahlbaren Mietobjekten“ entsprechen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.06.2005 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Der ursprünglich für den 14.12.2005 vorgesehene Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde auf den 11.01.2006 vertagt, um vorher eine Ortsbesichtigung durchführen zu können. Bei der Ortsbesichtigung konnten die Bedenken bezüglich der Vermarktungs- bzw. Vermietungschancen der Reihenhäuser ausgeräumt werden. Die Offenlegung des Entwurfs fand in dem Zeitraum vom 03.02.2006 bis 03.03.2006 statt.

Bebauungsplan Nr. 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“, für den am 05.05.1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, umfasst den Bereich der ehemaligen Kommandantenwohnhäuser und verfolgt die Zielsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die frühzeitige Beteiligung zu dem Bebauungsplan wurde in dem Zeitraum vom 10.04.2000 bis 12.05.2000 durchgeführt. Da die Abstimmungen und Erwerbsverhandlungen mit den ersten potentiellen Entwicklern dieser Fläche nicht zum Erfolg führten, wurde die Abwägung und Überarbeitung des Vorentwurfs zunächst zurückgestellt. In den folgenden Jahren wurde einem anderen Bielefelder Projektentwickler eine Option auf den Erwerb und die Bebauung der Wohnbauflächen eingeräumt. Diese Option wurde zum Teil ausgeübt. Auf vier Grundstücken wurden Einfamilienhäuser in Form von Stadtvillen errichtet. Mit der Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll nunmehr eine maßvolle Ergänzung des Umfeldes der Kommandantenwohnhäuser mit einer offenen Wohnbebauung abschließend geregelt werden. Die neue Wohnsiedlung soll vorrangig aus

einer Einzelhausbebauung mit Stadtvillen bestehen, die als Solarsiedlung konzipiert ist. Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf erarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung am 11.01.2006 zur Beschlussfassung vorgelegt. Wegen des Konfliktes zwischen der Lärmbelastung durch den Sportplatz und den Schutzansprüchen der Wohnbebauung wurde der Beschluss auf den 08.03.2006 vertagt.

II. Denkmalschutz

Gemeinsam mit der Bezirksregierung Detmold wurden die Interessenten für die Umnutzung und den Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden beraten. In allen Fällen konnten einvernehmliche Lösungen für die denkmalpflegerischen Problemstellungen bei Ergänzungsbauten, Dachausbauten und bei der Belichtung der Gebäude gefunden werden.

Aus Anlass des im Jahr 2006 geplanten Themas des Tages des Denkmals „Denkmalgeschützte Gartenanlagen“ wurde der zuständige Mitarbeiter des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege gebeten, eine Bestandsaufnahme des denkmalgeschützten Kasinogartens zu erstellen. Diese Bestandsaufnahme soll als Hilfe bei den dringend erforderlichen Pflegemaßnahmen dienen.

III. Konzeptentwicklung

Das Team Stadtplanung hat einen aktualisierten Rahmenplan Hohenloh erstellt. Dieser Plan ist eine Fortschreibung des Rahmenplans Fliegerhorst und des Masterplans Hohenloh. Wesentlicher Inhalt des aktualisierten Rahmenplans ist die Konkretisierung der Ziele der Stadtgestaltung und der Flächennutzung. Anlass der Aufstellung des Rahmenplans Hohenloh waren Verhandlungen mit dem Projektentwickler Bartels über einen Erwerb der bebauten und unbebauten Grundstücksflächen an der Richthofenstraße.

IV. Grünordnung und Umweltschutz

Ersatzpflanzungen für Bäume

Im Bereich des Baugebiets „Robert-Kronfeld-Straße“ und im Zusammenhang mit dem Bau der „Anne-Frank-Straße“ mussten zahlreiche Bäume gefällt werden. Um die Ersatzpflanzungen in dem Stadtteil Hohenloh realisieren zu können, wurden die Inhaber der Gewerbebetriebe am Charles-Lindbergh-Ring angesprochen und um Zustimmung zur Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Charles-Lindbergh-Rings gebeten.

Abbruchmaßnahmen

Im Herbst 2005 hat der Bund die voraussichtlich letzte größere Abbruchmaßnahme in Hohenloh abgeschlossen. Wesentliche Bestandteile dieser Maßnahme waren der Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude, der befestigten Flächen und der unterirdischen Trinkwasserbehälter im Bereich des Exerzierplatzes. Gegenüber dem Exerzierplatz wurde der ehemalige Kindergarten abgebrochen, der zuletzt das Baubüro und die Polizeiwache beherbergte. Der Abbruch der Hülle des Flugsimulators erfolgte im Frühjahr 2005. Das Abbruchmaterial wurde vor Ort sortiert und soweit es belastet war auf die entsprechenden Deponien gebracht. Das mineralische Material wurde zum Teil wirtschaftlich verwertet oder in das Landschaftsbauwerk am Rande des Flugplatzes eingebaut. Die Sortierung, Klassifizierung und Abfuhr des Abbruchmaterials wurde von dem Ingenieurbüro Dr. Kerth & Lampe fachlich überwacht.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Team Umweltschutz den erforderlichen Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich Hohenloh die bisher realisierten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Sylbecke (13.641 m²), der britischen Grundschule (ca. 10.000 m²) und entlang der

Volkwinstraße (15.510 m²) gegenübergestellt. Es ergab sich ein Defizit von ca. 3.700 m². Der Ausgleich der Bilanz wird noch durch Ergänzung der Aufforstungsmaßnahme Volkwinstraße durch den Bund erfolgen.

Forstarbeiten an der Moritz-Rülf-Straße

Das Bundesforstamt hat im Umfeld der ehemaligen Offiziersunterkünfte an der Moritz-Rülf-Straße im Rahmen der Bewirtschaftung der Waldflächen zahlreiche Bäume gefällt. Diese Bäume hätten im Zusammenhang mit der Umnutzung der Gebäude ohnehin gefällt werden müssen. Problematisch ist aber, dass Äste und Zweige auf der Fläche liegen geblieben sind und sich ein nicht unerheblicher Unterwuchs gebildet hat. Es wurde vereinbart die Fläche östlich des Kasinogebäudes zu planieren, so dass sie wieder mit Maschinen gepflegt werden kann. Auf den übrigen Flächen sollten die Äste und Zweige beseitigt werden.

V. Vermarktung

Wohnbaufläche Robert-Kronfeld-Straße

Die Vermarktung des Wohngebiets „Robert-Kronfeld-Straße“ wurde von der Sparkasse Immobilien GmbH erfolgreich fortgesetzt. Bis zum Jahresende war mehr als die Hälfte der Grundstücke veräußert. Die Vermietung der öffentlich geförderten Mietreihenhäuser südlich der „Robert-Kronfeld-Straße“ war so erfolgreich, dass ein weiterer Komplex von Reihenmiethäusern nördlich der „Robert-Kronfeld-Straße“ errichtet werden soll.

Solarsiedlung Hohenloh

Nachdem die ersten vier Einfamilienhäuser fertig gestellt sind, stockt die Vermarktung der Grundstücke. Der Bielefelder Projektentwickler hat auf die Ausübung der Ankaufsrechte für die weiteren Grundstücke verzichtet. Nach Überarbeitung des Entwurfs und Rechtskraft des Bebauungsplans will der Bund die Einzelvermarktung vorantreiben. Für einen Teilbereich der Solarsiedlung besteht Interesse eines Fertighausherstellers.

Richthofenstraße

Nach der erfolgreichen Entwicklung des Wohngebiets „Robert-Kronfeld-Strasse“ engagiert sich der Projektentwickler Erk Bartels aus Bückeberg für die Vermarktung und den Umbau der Ladenzeile am Südtor (Gebäude 15 und 16). Außerdem betreibt er gemeinsam mit dem Projektentwickler Willi Bade aus Steinhude die Planung der Umnutzung und Erweiterung des nordwestlichen Turmgebäudes (Gebäude 45).

Ein Interessent plant die Entwicklung des ehemaligen Verwaltungsgebäude (Gebäude 37) an der Ecke Richthofenstraße/ Im Hofkamp. Zielsetzung ist die Errichtung eines Heilhauses mit medizinischem Fitnessstudio, Arztpraxen und weiteren medizinischen Dienstleistungen. Eine Einigung über den Kaufpreis des Objektes konnte bereits erzielt werden.

Gemeindehaus

Eine christliche Gemeinde beabsichtigt den Erwerb eines ehemaligen Mannschaftsunterkunftsgebäudes (Gebäude 60) an der Moritz-Rülf-Straße. Es ist geplant, das benachbarte ehemalige Kino in einen Versammlungsraum umzubauen, der gemeinsam mit der Christlichen Hauptschule genutzt werden soll.

VI. Hochbau

Christliche Hauptschule

Im Jahr 2005 hat der Christliche Schulverein die Um- und Neubauarbeiten für die Hauptschule an der Moritz-Rülf-Straße fortgesetzt.

Einfamilienhäuser im Baugebiet Robert-Kronfeld-Straße

Bis Jahresende 2005 wurden 33 Wohnungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern im Baugebiet Kronfeldstraße bezogen. Mit dem Bau von 2 weiteren Wohngebäuden wurde im Laufe des Jahres 2005 begonnen.

LIDL - Lebensmitteldiscounter

Im Mai 2005 wurde der LIDL – Lebensmitteldiscounter, nach einer Bauzeit von 7 Monaten, an der Anne-Frank-Straße eröffnet.

VII. Öffentlichkeitsarbeit

Im Jahr 2005 wurden erneut Führungen durch den neuen Stadtteil Hohenloh angeboten. Im Rahmen des Tags des Denkmals am 11.09.2005, der im Jahr 2005 unter dem Motto „Krieg und Frieden“ stand, wurden eine Führung über den ehemaligen Fliegerhorst und eine Hausbesichtigung der ehemaligen Kommandantenvilla durchgeführt. Gemeinsam mit der Leitung des Kindergartens der Fürstin-Pauline-Stiftung wurde mit einer Gruppe von Kindern die nähere Umgebung des Kindergartens erkundet.

VIII. Landeplatz

Der Luftsportverein verfolgt aus Sicherheitsgründen und um Konflikte mit den Anliegern zu vermeiden, die Zielsetzung einer Verlängerung der Befestigung der Landebahn um ca. 200 Meter in Richtung Osten. Zur Realisierung dieses Vorhabens müsste der Pachtvertrag ergänzt werden. Verhandlungen zwischen der Bürgerinitiative „Bürger gestalten ihre Umwelt“ und dem Luftsportverein über die Ergänzung des Pachtvertrages wurden ergebnislos abgebrochen.