

Ein Strauß voller Ideen wird immer mehr Realität

Der Werdegang des Projekts „neue Mitte Dedinghausen“

Lippstadt-Dedinghausen. Über eine lange Zeit war er Sinnbild für Gemeinschaft und Zusammenhalt, ein Ort, an dem verschiedenste Menschen zusammenkamen, um gemeinschaftlich etwas zu bewegen: der Sportplatz Haslei in Dedinghausen war zuletzt das Zuhause des SV Blau-Weiß Rixbeck-Dedinghausen und Zeuge verschiedenster sportlicher Wettkämpfe und gelebter Vereinsstrukturen. Die sportlichen Aktivitäten sind mittlerweile ins neue Sportzentrum Ost an der Grenze zu Rixbeck umgezogen, nun soll im Herzen des Ortsteils erneut eine besondere Form der Gemeinschaft Einzug halten: Im Rahmen der sogenannten „neuen Mitte Dedinghausen“ sollen verschiedene Wohnformen und Projekte einen Schmelztiegel von Menschen verschiedenster Hintergründe und Altersstufen bilden.

Mehr als ein klassisches Baugebiet

Auf dem ehemaligen Sportgelände inmitten des Grüns und nach drei Seiten hin eingeraht durch die bestehende Bebauung ist für die kommenden Monate so einiges geplant. Im Gespräch mit der Redaktion erläutert Birgit Specovius vom Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Lippstadt die bisherige Entwicklung und zeigt auf, warum sich das hier entstehende Baugebiet „Am Haslei“ von den klassischen Wohnbaugebieten abhebt.

Verschiedene Bausteine

Dabei blickt sie zurück auf die Mitte der 2010er Jahre, als in Dedinghausen ein Dorfentwicklungs-konzept (Diek) aufgestellt wurde. „In diesem wurde bereits die Idee für einen zentralen Bereich entwickelt, an dem viele Bedürfnisse aus der Dorfgemeinschaft heraus umgesetzt werden.“ Die damaligen Überlegungen hatten unter anderem einen Dorfladen im Sinn, da es einen solchen vor Ort nicht mehr gab. Dieser sollte insbesondere mit Blick auf die alternde Bevölkerung grundlegende Produkte für



Wie dem städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet „Am Haslei“ zu entnehmen ist, sind nördlich verschiedenste Einrichtungen und Wohnformen wie ein Dorfladen, „Selbstständig Wohnen“ (SeWo), ein Quartierszentrum, eine Tagespflege und ein genossenschaftlich organisiertes Mehrgenerationenwohnprojekt geplant. Vorrangig mittig und südlich des Plangebietes sind hingegen Bauflächen für Ein- und Doppelhäuser sowie Tiny Houses vorgesehen. Die Vermarktung dieser Grundstücke ist noch nicht gestartet. GRAFIK: STADT LIPPSTADT

das tägliche Leben anbieten. Auch weitere soziale Aspekte seien im Diek aufgegriffen worden: „Es ging darin aber nicht nur um die reine Versorgung, es bestanden auch schon etwa Vorstellungen von einer Tagespflege, um den Menschen dort, wo sie leben, auch im Alter eine Perspektive zu bieten.“ Auch genossenschaftliches Wohnen und neue Wohnformen sollten an einem zentralen Ort in Dedinghausen umgesetzt werden. „Dabei spielte auch das Thema Inklusion von Anfang eine Rolle“, damit Menschen mit und ohne Beeinträchtigung voneinander profitieren und lernen. „Es brauchte einen Ort, um

all die im Diek entwickelten Ideen umsetzen zu können“, berichtet Birgit Specovius, dass dafür zunächst eine andere Fläche an der Thingstraße ins Auge gefasst wurde. Während diese Planung unter anderem aufgrund von Schwierigkeiten, in dem Bereich Wohnbebauung zu realisieren, verworfen wurde, rückte stattdessen eine andere Fläche in den Fokus: der Sportplatz Haslei. „Die Planungen für das neue Sportzentrum zwischen Dedinghausen und Rixbeck, an dem zwei Sportstätten zusammengelegt wurden, war weit fortgeschritten und perspektivisch wurde die städtische Fläche des Sportplatzes am

Haslei frei.“ Langfristig sollte an dieser Stelle sowieso Wohnbebauung entstehen und so kamen die Überlegungen, den Strauß voller Ideen aus dem Diek hier umzusetzen, in den Jahren 2020 und 2021 in Gang.

Nach dem Aufstellungsbeschluss in 2022 ging das Prozedere seinen Weg, bis der Bebauungsplan 2024 Rechtskraft erlangte. Was dieser neben gängigen Baugrunderstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser noch alles vorsieht und welche Projektbeteiligte mit ihren jeweiligen Vorhaben mit im Boot sitzen, lesen Sie in einem weiteren Beitrag auf den Sonderseiten. 50

13 Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften geplant

Auch sechs Flächen für Tiny Houses / Vermarktung noch nicht gestartet

Lippstadt-Dedinghausen. Im künftigen Baugebiet „Am Haslei“ im Herzen Dedinghausens sollen dem derzeitigen Plan nach bis zu circa 50 Wohneinheiten in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstehen. Dabei sind verschiedene Wohnformen vorgesehen.

So sollen 13 Baugrundstücke für sieben Einzelhäuser und sechs Doppelhaushälften angeboten werden. Diese

sind vorrangig mittig und südlich des Plangebietes geplant. Mittig gelegen ist am Westrand zudem ein Bereich mit sechs Grundstücken für Tiny Houses beabsichtigt. Weitere rund 25 Wohneinheiten sollen im Rahmen unterschiedlicher gemeinschaftlicher, inklusiver Wohnprojekte als Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die grundsätzliche Nachfrage nach Baugrund für Pri-

vathäuser sei nach wie vor hoch, berichtet Birgit Specovius vom Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Lippstadt aus ihrer Erfahrung. „Ich persönlich habe keine Sorge darum, dass nicht alle Grundstücke vermarktet werden können“, berichtet sie mit Blick auf die geplanten Flächen in Dedinghausen. Sie hält es sogar für möglich, dass die Besonderheiten des Baugebiets wie In-

klusion, Dorfladen, Quartierszentrum und Co. dazu führen könnten, dass manche Personen es umso eher nachfragen werden.

Die Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt Lippstadt hat noch nicht begonnen, näheres zum voraussichtlichen Zeitablauf der kommenden Schritte im Baugebiet „Am Haslei“ lesen Sie in einem weiteren Bericht auf diesen Sonderseiten. 50

„Ein zukunftsgerichtetes und ambitioniertes Projekt“

Verschiedene Wohnformen und Einrichtungen im Baugebiet

Lippstadt-Dedinghausen. „Es ist ein sehr zukunftsgerichtetes und ambitioniertes Projekt“, berichtet Birgit Specovius vom Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Lippstadt mit Blick auf das Vorhaben, welches unter dem Titel „neue Mitte Dedinghausen“ auf dem ehemaligen Sportplatz Haslei geplant ist. Und sie fügt hinzu: „Das funktioniert nur so gut, weil wir eine engagierte Dorfgemeinschaft haben.“ Neben ganz klassischen Bauflächen für Ein- und Doppelhäuser sowie Tiny Houses spielen noch verschiedene Projekte und Träger in die Gesamtkonzeption mit ein. „Es sollen ganz neue Wohn- und Beteiligungsformen umgesetzt werden, wobei das Thema Inklusion eine große Rolle spielt. Dabei soll Wohnraum für Menschen mit und ohne Behinderung geschaffen werden.“

Quartierszentrum, Dorfladen und Co.

Dazu gehört das Programm „Selbstständig Wohnen“ (SeWo) des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe. „Dabei wird Menschen mit Beeinträchtigung mit technischer Unterstützung ein selbstständiges Leben ermöglicht“, erläutert Birgit Specovius. Verwirklicht werden soll das Vorhaben in Kooperation mit dem ambulanten Betreuungsdienst „Selbstständig Leben mit Assistenz“ der Schloss Hamborn Rudolf Steiner Werkgemeinschaft. Ein weiteres Element stellt das genossenschaftlich organisierte Mehrgenerationenwohnprojekt „LinDe“ („Leben in Dedinghausen“) dar. „Auf einem Grundstück sollen zwölf bis 14 Wohneinheiten errichtet werden“, wobei Menschen mit Beeinträchtigung integriert werden sollen.

Weiterhin soll eine Tages-



Trainings- und Spielbetrieb findet auf dem Sportplatz Haslei nicht mehr statt, womit die Weichen für die Umsetzung des Baugebiets gestellt sind. Zunächst steht der Rückbau der noch vorhandenen Sportinfrastruktur wie Flutlichtmasten oder die Tribüne an. Das Sportheim links im Bild soll erhalten bleiben und als Quartierszentrum umgebaut werden. FOTO: OSMIC

pflüge entstehen, welche der Caritasverband für den Kreis Soest mit der Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH Lippstadt planen. In dem Rahmen sollen zudem zwei bis drei Wohnungen über der Tagespflege errichtet werden, berichtet Birgit Specovius. Der Dedinghauser Verein „Dorf mit Zukunft“ möchte das vorhandene Sportheim erhalten und mit Eigenleistung und Fördermitteln zu einem Quartierszentrum umbauen. In diesem sollen Möglichkeiten des Zusammenkommens und Angebote für die gesamte Dorfbewölkerung geschaffen werden.

„Als neuen Projektbaustein haben wir zudem einen eigenständigen, kleinen Laden der Caritas.“ Das Konzept des Inklusionsunternehmens

„Cari Fix“ mit rund 80 Quadratmetern Verkaufsfläche sieht einen hybriden Betrieb vor: Gängige Öffnungszeiten mit Personal in Präsenz sollen in Randzeiten durch eine digitale Lösung ergänzt werden, über die Kunden etwa mit Hilfe einer Karte Zugang zum Geschäft erhalten und über eine Selbstbedienungskasse einkaufen können.

„Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf knapp 2,4

Die nächsten Schritte

Lippstadt-Dedinghausen. Das neue Sportzentrum Ost ist weitestgehend umgesetzt und der Trainings- und Spielbetrieb, der zuvor auf dem Sportplatz Haslei stattfand, ist zur neuen Saison umgezogen – die Weichen für die Umsetzung des Baugebiets in Dedinghausen sind gestellt. Zunächst steht nun der Rückbau der noch vorhandenen Sportinfrastruktur an. Wie Christian Kleineheilmann, Fachdienstleiter Grünflächen, Spielen und Sport, erläutert, handelt es sich dabei etwa um eine Aschelaufbahn, Flutlichtmasten sowie eine Tribüne. Weiterhin müssten einige Bäume entfernt werden. Die Arbeiten geschehen in enger Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen, wobei Kleineheilmann tendenziell von einem Start Anfang 2026 ausgeht, „ich gehe von Januar aus“. Je nach Witterung könn-

ten dann im Februar oder März die Erschließungsarbeiten, etwa die Installation der Versorgungsleitungen sowie die Schaffung der Baustraßen, erfolgen. Dies sei aber eine grobe Schätzung, ohne den Zeitplan mit den anderen Abteilungen bereits abgesteckt zu haben.

Vor dem Hintergrund geht Kleineheilmann davon aus, dass die Baugrundstücke wahrscheinlich in der ersten Jahreshälfte auf den Markt kommen werden. Aktuell mache es für Häuslebauer noch keinen Sinn, sich bei der Stadt direkt um eine Fläche im kommenden Baugebiet „Am Haslei“ zu bewerben, doch wer in absehbarer Zeit ein solches Projekt plane, sollte es im Auge behalten. Die Stadt Lippstadt werde rechtzeitig auf die startende Vermarktung aufmerksam machen. 50

Hektar“, erläutert Birgit Specovius, dass die Fläche für das allgemeine Wohngebiet etwa 10.500 Quadratmeter einnimmt. Neben den Verkehrsflächen mit 3000 Quadratmetern kommen noch öffentliche Grünfläche in einer Größe von 4250 Quadratmetern

hinzu. Zu Letzterem zählt ein zentraler Spielplatz im Norden sowie ein Grünstreifen mit Bäumen nach Osten zur bestehenden Bebauung hin. Abgeschlossen wird das Gebiet im Süden von einem kleinen Wäldchen, das circa 2000 Quadratmeter misst. 50