



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/5	09.01.2018	Fb 6/438/2017					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.02.2018						

Betreff:

Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 2. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Heidenoldendorf
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 2. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: zwischen Landertweg und Heidenbach,
nordwestlich der Gaststätte Obernkrug (Am Heidenbach 8)
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach
§ 2 (4) BauGB anzuwenden.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe II zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben vom 03.04.2017 stellt das Architektur- und Sachverständigenbüro Kramp einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ für das Grundstück Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 3, Flurstücke 415, 427 und 428 (siehe Antrag in der Anlage). Der Antragsteller beabsichtigt, auf der bestehenden Hofanlage „Am Heidenbach“ eine Mehrgenerationenwohnanlage zu realisieren. Die Anlage soll aus mehreren altersgerechten Wohnungen, einem Gemeinschaftsbereich und einer Carportanlage bestehen. Im Bereich der Hofanlage steht ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches in der Planung berücksichtigt wird. Für eine bestehende Freifläche der Hofanlage ist eine spätere Wohnbebauung geplant. Das geplante Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Die Verwaltung beurteilt den vorliegenden Antrag grundsätzlich positiv. Es handelt sich um eine kleinteilige, integrierte, wohnaffine Nutzung in ortskernnaher Lage. Das Thema des altersgerechten Wohnens wird zunehmend für eine älter werdende Gesellschaft steigende Relevanz einnehmen. Auch die ortskernnahe Lage, verbunden mit den dort befindlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, kann für ältere Bewohner eine hohe Qualität bilden.

Nach erster Prüfung stellt auch die verkehrliche Erschließung des Grundstückes für die geplante Nutzung kein Problem dar.

Insgesamt wird mit der beantragten Nutzung also eine bedarfsgerechte Ergänzung der Wohnmöglichkeiten, insbesondere für ältere Menschen, in Heidenoldendorf ermöglicht.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 08.11.2017 hat die Verwaltung trotz der grundsätzlich positiven Bewertung eine Negativvorlage für den Antrag formuliert (siehe Drs.-Nr. Fb 6/352/2017).

Dies begründete sich daraus, dass es Ende 2014 einen seinerzeit stark diskutierten Einleitungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen erweiterten Standortbereich um die Antragsgrundstücke gegeben hat. Während der Beschluss zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Rat am 03.07.2014 abgesetzt wurde, wurde ein erneuter Versuch am 01.10.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung abgelehnt. Der Rat der Stadt Detmold hat am 13.11.2014 abschließend einen Einleitungsbeschluss mit 23 Ja und 22 Nein-Stimmen beschlossen. Das Verfahren ist jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weiter geführt und der Aufstellungsbeschluss nicht öffentlich bekannt gemacht worden. Planerischer Inhalt des damaligen Antrages war die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgermarktes in Kombination mit einem Discounter für die Ortsteilversorgung (siehe Drs.-Nr. Fb6/157/2014/1. Ergänzung).

Gleichwohl war dieser Beschluss eine politische Absichtserklärung und galt nach wie vor als planerische Zielvorgabe für die Verwaltung. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Detmolds liegt der in Rede stehende Bereich Landertweg/Bielefelder Straße im zentralen Versorgungsbereich Heidenoldendorfs. Diese Fläche ist die einzige Potenzialfläche für großflächige Nahversorgung in zentraler Lage in Heidenoldendorf. Es gibt keine weiteren adäquaten Flächen für Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Heidenoldendorfs. Zudem ist es auch laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept unstrittig, dass die Nahversorgungsstruktur des Heidenoldendorfer Ortskerns durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters sinnvoll ergänzt werden würde. Die Aussage des Konzeptes bezieht sich jedoch explizit auf einen Standort in integrierter Lage.

Im festgelegten Versorgungsbereich kann sonst nur noch durch Abriss vorhandener Gebäude eine hierfür ausreichend große Fläche geschaffen werden. Der in der Ortsmitte vorhandene Nahkauf bietet für eine zukunftsfähige Nahversorgung des einwohnerstärksten Ortsteils von Detmold keine ausreichende Betriebsgröße.

Wie bereits o.g. ist die damalige Projektierung nicht weiter verfolgt worden. Zudem hat sich in den letzten drei Jahren keine weitere Entwicklung in Richtung eines Lebensmittelvollsortimenters ergeben.

Der Einleitungsbeschluss aus 2014 war für die Verwaltung formal nach wie vor ein bindender politischer Auftrag. Gleichzeitig wollte man so ebenfalls darauf hinweisen, dass es sich hier um die letzte potenzielle Fläche für einen Vollsortimenter im Lebensmittelsegment in integrierter Lage in Heidenoldendorf handelt.

Die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung haben der Negativvorlage nicht zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das durch den am 13.11.2014 gefassten Einleitungsbeschluss begonnene Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren für die ehemals geplanten Lebensmittelmärkte einzustellen.

Gleichzeitig befürworteten die politischen Vertreter das privat beantragte Änderungsverfahren für eine Mehrgenerationenwohnanlage und beauftragten die Verwaltung ebenfalls, für das planungsrechtliche Verfahren einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Zur Einhaltung der formalrechtlichen Abfolge der politischen Beschlussfassungen wurde zunächst die Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 19-12 „Nahversorgung Heidenoldendorf“ am 13.12.2017 durch den Rat der Stadt Detmold einstimmig bei 21 Enthaltungen beschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt vor diesem Hintergrund dem Ausschuss für Stadtentwicklung, den Aufstellungsbeschluss zu fassen, um die o.g. städtebauliche Projektierung einzuleiten.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☒	☐			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	4.300,- € *	
			Aufwand	8.600,- € **	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung	4.300,- € *	
			Auszahlung	8.600,- € **	

* = geschätzte Planungskosten (werden nach tatsächlichem Aufwand vom Antragssteller getragen)

** = geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. (nicht refinanzierbarer) Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. V.

Lammering

Anlage

Übersichtsplan

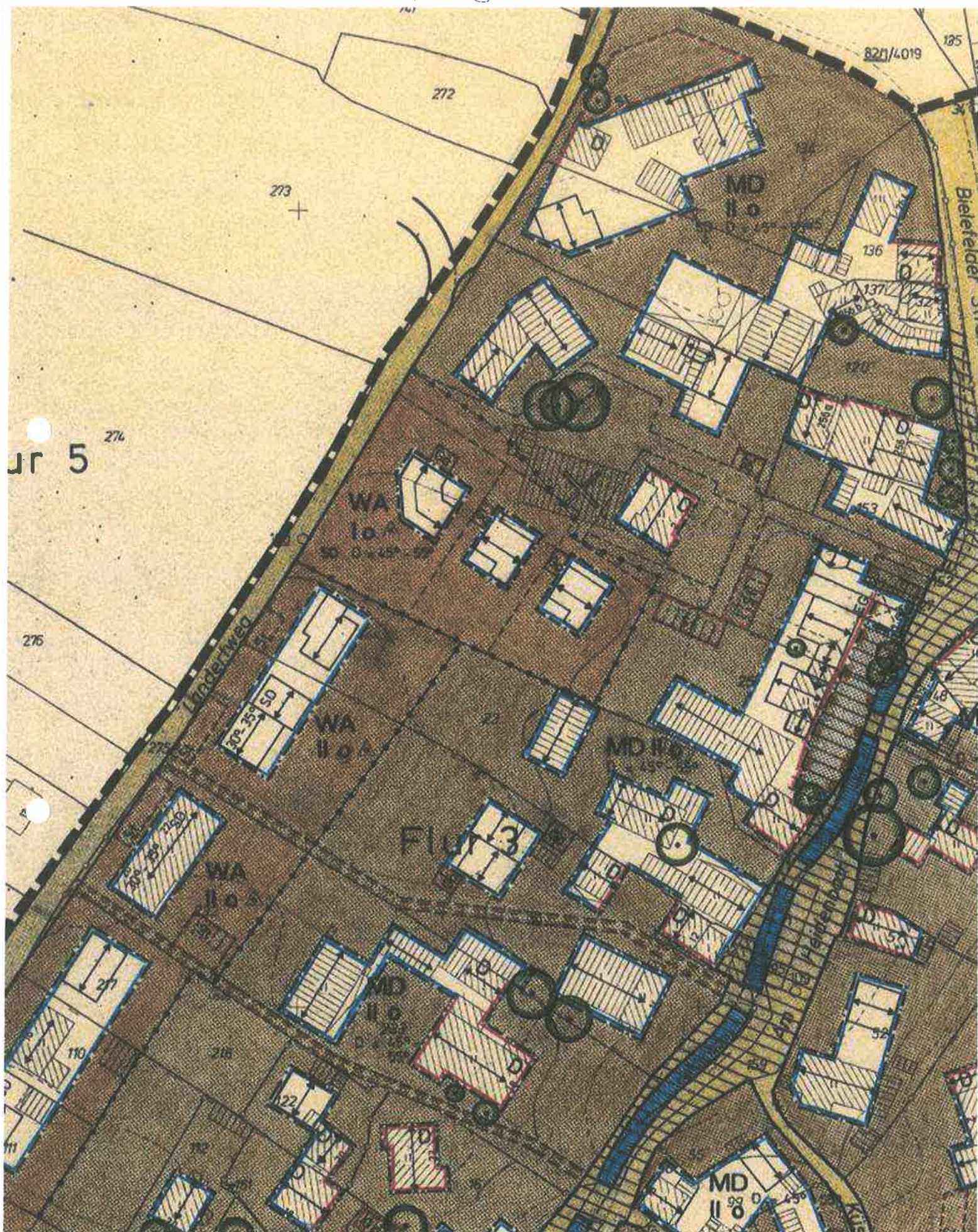
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Luftbild

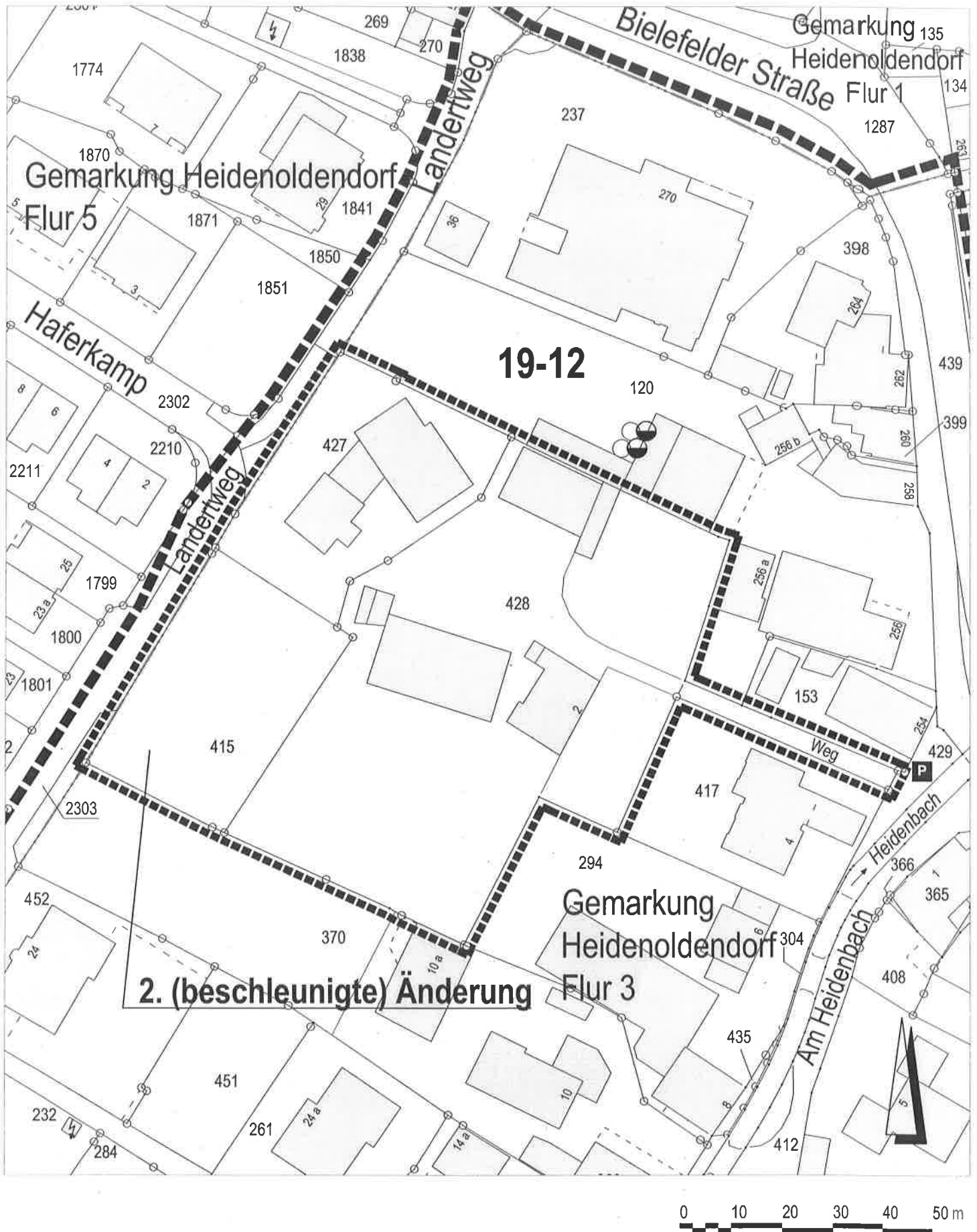
Schreiben des Antragstellers mit Anlagen

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Behandlungsplan
19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg"



Bebauungsplan 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg", 2. (beschleunigte) Änderung

M 1 : 1.000



Bebauungsplan 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg", 2. (beschleunigte) Änderung

M 1 : 1.000



- Luftbild -

0 10 20 30 40 50 m



Architektur- & Sachverständigenbüro Kramp

Dr.-Ing. Manuela Kramp | Pöstenweg 47 | 32657 Lemgo | Tel: 05261.188067 | e-mail: info@architektur-kramp.de

Stadt Detmold
-Bauaufsichtsamt-
z.H. Herrn Boße
Rosental 21

32758 Detmold

Lemgo, den 03.04.2017

Bauvorhaben: Sanierung und Umbau einer Hofanlage und
Errichtung von Neubauten für ein Mehrgenerationen-
Wohnprojekt mit Energiekonzept

Bauort: Am Heidenbach 2, Detmold

hier: Antrag auf vereinfachte Änderung des B-Planes 19/12

Sehr geehlter Herr Boße,

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf das o.g. Bauvorhaben beantragen wir eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 19/12 in Detmold-Heidenoldendorf.

Die Bauherren beabsichtigen aus der bestehenden Hofanlage „Am Heidebach“ ein Mehrgenerationenwohnen zu realisieren und dafür eine kleine Änderung im bestehenden B-Plan zu beantragen. Von diesen Änderungen sind keine Nachbarn direkt betroffen.

Aus Gründen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes im Bereich der Hofanlage wird diese Maßnahme von der Untere Denkmalbehörde der Stadt Detmold unterstützt. Dabei soll das bestehende Scheunengebäude entfernt und ein Wohnhaus errichtet werden. Dieses Wohngebäude soll die Hofanlage in sich schließen und die Mächtigkeit des zur Zeit vorhandenen Scheunengebäudes zurücknehmen.

Die Planer des damals aufgestellten B-Planes waren nicht mit den in den letzten Jahren thematisierten „Leben im Alter“ konfrontiert. Die heute beliebten Formen des

-2-

Bauplanung
Baubetreuung

Bauen im Bestand und Denkmalpflege
Energieeffizientes und ökologisches Bauen

Energieberatung
ö.b.u.v. Sachverständige

Bankverbindung: Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold, Konto 445 430 902, BLZ 472 601 21
IBAN DE 1747 2601 2104 4543 0902 BIC DG PBDE3 MXXX

Internet: www.architektur-kramp.de



„Mehrgenerationenwohnen“ benötigen Gebäude zur funktionalen Nutzung und des Lebens in der Gemeinschaft, Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume etc. Die vorhandene Hofanlage „Am Heidebach“ bietet sich geradezu an um in einer gesunden Infrastruktur von Heidenoldendorf diese Planung sinnvoll umzusetzen und den Mittelpunkt des dörflichen Charakters zu unterstützen.

Um das Projekt abzurunden ist es notwendig aus dem vorhandenen es Scheunengebäude eine Wohngebäude zu planen und die Hofanlage zu komplettieren.

Das vorhandene Baudenkmal wird überwiegend als Gemeinschaftsanlage genutzt, Gemeinschaftsräume, kleine Bibliothek, Fernsehzimmer. Der hintere Gebäudebereich wird zu einer Wohnung umgenutzt.

Auf der im B-Plan zur Bebauung vorgehenden Freifläche soll im Abstand von 5 m (Brand-schutz) zum Nachbargebäude eine Carportanlage mit einer transluzenten Photovoltaik-anlage errichtet werden. Energetisch soll die Hofanlage durch die Photovolatikanlage und einer Wärmepumpe autark geführt werden, zum anderen sollen Fahrzeuge nicht in der Hofanlage platziert werden.

Anbei senden wir Ihnen die notwendigen Planungsunterlagen zur Vorstellung des Projektes möglichst am 10.05.2017 in dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Detmold.

Die Gebäude auf der Hofanlage sollen zu einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt umgebaut und umgestaltet werden. Die Freifläche soll als Ausbaureserve für die Erweiterung des Wohnprojektes dienen und zu einem späteren Zeitraum geplant und bebaut werden.

I. Das Baudenkmal:

Hier sollen zwei Wohnungen und ein Gemeinschaftsbereich geschaffen werden. Das Gebäude wird nach denkmalpflegerischen Aspekten saniert.



-3-

II. Das Hauptgebäude incl. Anbau und ehemaliges Stallgebäude:

Hier sollen mehrere altersgerechte Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächengrößen geplant und eingebaut werden.

III. Das Nebengebäude:

In dem vorhandenen Nebengebäude sollen die Heizungsanlage und Abstellräume eingerichtet werden.

IV. Die vorhandene Scheune/Remise:

Die vorhandene Scheune/Remise soll reduziert werden und durch einen Neubau mit 2 Wohneinheiten ersetzt werden. Dieser Neubau gliedert sich gestalterisch in die Hofstelle ein und entlastet durch die Reduzierung das in unmittelbarer Nähe stehende Baudenkmal.

V. Die neue Carportanlage:

Die neue Carportanlage soll neben der unter III bezeichneten Nebengebäude platziert werden. Die für die 14 Wohneinheiten und Gemeinschaftsfläche notwendigen Stellplätze sollen dort untergebracht werden damit die Hoffläche weitgehend frei von Parkplatzflächen bleibt.

Das Dach der Carportanlage dient zur Aufnahme von transluzenten Photovoltaik-elemente die ein autarkes Energiekonzept in Verbindung mit einer Wärmepumpe ermöglicht.

VI. Die Neubebauung:

Wie die geplante Neubebauung auf dem freien Grundstück aussieht ist noch nicht geplant. Hier wird es zu einem späteren Zeitpunkt Vorschläge geben. In den nächsten

-4-



Architektur- & Sachverständigenbüro Kramp

Dr.-Ing. Manuela Kramp | Pöstenweg 47 | 32657 Lemgo | Tel: 05261.188067 | e-mail: info@architektur-kramp.de

-4-

5-10 Jahren ist dort keine Neubautätigkeit geplant, ob sich das Mehrgenerationen-Wohnen auf der Freifläche erweitert oder ob dieses Baugrundstück mit einer Einzelbebauung erschlossen wird, ist noch nicht entschieden.

Herr Boße bitte teilen Sie uns mit wenn Sie für die Vorstellung unseres Projektes noch weiter Unterlagen benötigen. Diese stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Manuela Kramp
Architektin und Sachverständige
Pöstenweg 47
32657 Lemgo
www.architektur-kramp.de

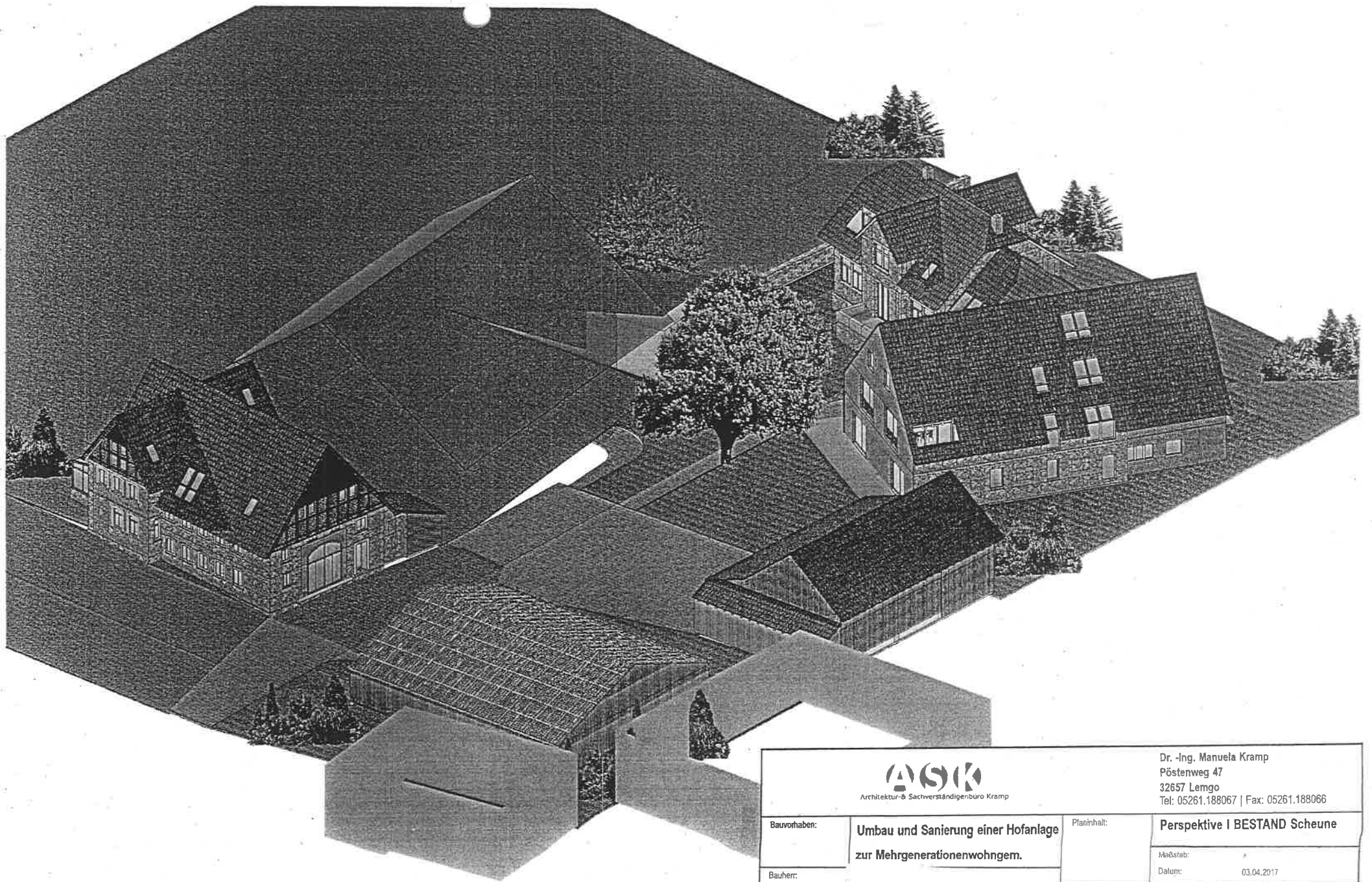


ASK

Architektur- & Sachverständigenbüro Kramp

Dr.-Ing. Manuela Kramp
Pöstenweg 47
32657 Lemgo
Tel: 05261.188067 | Fax: 05261.188066

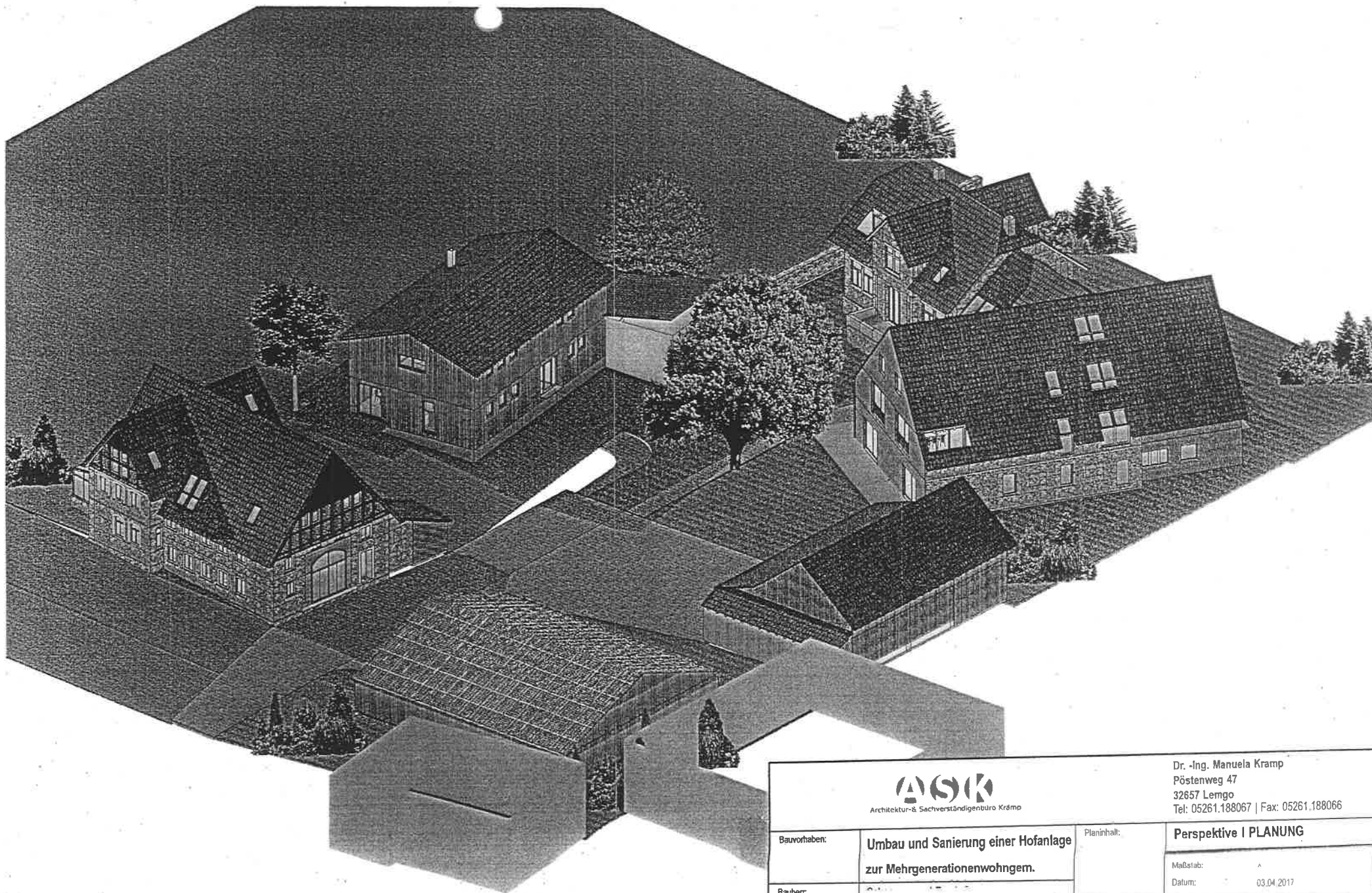
Bauvorhaben:	Umbau und Sanierung einer Hofanlage zur Mehrgenerationenwohngem.	Planinhalt:	Perspektive 2 PLANUNG
Bauherr:		Maßstab:	
		Datum:	03.04.2017
Bauort:	Am Heidebach 2 32756 Detmold	Grundstück:	Gemeinde/Gemarkung: Detmold Flur: 3 Flurstück: 428, 427, 415
Unterschrift-Bauherr:		Architektin:	
		Projekt-Nr.:	668-16



Architektur- & Sachverständigenbüro Kramp

Dr.-Ing. Manuela Kramp
Pöstenweg 47
32657 Lemgo
Tel: 05261.188067 | Fax: 05261.188066

Bauvorhaben:	Umbau und Sanierung einer Hofanlage zur Mehrgenerationenwohngem.	Planinhalt:	Perspektive I BESTAND Scheune
Bauherr:		Maßstab:	
Bauort:	Am Ende der Straße 2 32756 Detmold	Datum:	03.04.2017
Unterschrift-Bauherr:		Grundstück:	Gemeinde/Gemarkung: Detmold Flur: 3 Flurstück: 428, 427, 415
		Architektin:	
		Projekt-Nr.:	668-16



Architektur- & Sachverständigenbüro Krämp

Dr.-Ing. Manuela Krämp
Pöstenweg 47
32657 Lemgo
Tel: 05261.188067 | Fax: 05261.188066

Bauvorhaben:	Umbau und Sanierung einer Hofanlage zur Mehrgenerationenwohngem.	Planinhalt:	Perspektive PLANUNG
Bauherr:		Maßstab:	A
Bauort:	Am Niederbach 2 32756 Detmold	Datum:	03.04.2017
Unterschrift-Bauherr:		Grundstück:	Gemeinde/Gemarkung: Detmold Flur: 3 Flurstück: 428, 427, 415
		Architektin:	
		Projekt-Nr.:	668-16



Architektur- & Sachverständigenbüro Kramp

Dr.-Ing. Manuela Kramp
Pöstenweg 47
32657 Lemgo
Tel: 05261.188067 | Fax: 05261.188066

Bauvorhaben:	Umbau und Sanierung einer Hofanlage zur Mehrgenerationenwohngem.	Planinhalt:	Perspektive 2 BESTAND Scheune
Bauherr:		Maßstab:	
		Datum:	03.04.2017
Bauort:	Am Heidebach 2 32756 Detmold	Grundstück:	Gemeinde/Gemarkung: Detmold Flur: 3 Flurstück: 428, 427, 415
Unterschrift-Bauherr:		Architektin:	
		Projekt-Nr.:	668-16