



KREIS
LIPPE

Heimat geben. Zukunft bieten.

Kreis Lippe, Der Landrat, 32754 Detmold

Stadt Detmold
Stadtentwicklung
z.Hdn. Hrn. Mohrenstein
Per E-mail



Kreis Lippe - Der Landrat
610.1 - Planen

S. Stricker

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben
15.11.2024

Mein Zeichen
Pl./Str.

Datum
18.12.2024

Bebauungsplan Nr. 19-12 „Am Heidenbach / Küsterweg“, frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Besucheranschrift:

Sehr geehrter Herr Mohrenstein,

im Folgenden erhalten Sie die Stellungnahme des Kreises Lippe zu o.g. Bauleitplanung.

Zimmer: 613
Telefon: 05231 62-6130
Fax: 05231 63011-1732

Stellungnahme:

S.Stricker@kreis-lippe.de
www.kreis-lippe.de

Planen

- Es wird angeregt, den großen Baukörper (Wohnen/Servicewohnen/Dienstleistung/Gastronomie) näher an die Kreuzung zu rücken. Dadurch könnte einerseits eine städtischer wirkende Situation geschaffen werden und außerdem könnte der Innenhof, der deutlich weniger verlärmte wäre als die Grünfläche an der Kreuzung, vergrößert und besser nutzbar gemacht werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Straßenverkehrsflächen zur städtebaulichen Gestaltung und zur Erreichung verschiedener weiterer Ziele (Artenschutz, Klimaschutz, Wasserrückhaltung, Mikroklima etc.) weiterhin wie im Vorentwurf mit großkronigen Laubbäumen gesäumt werden.
- Das Wohnhaus Küsterweg 2 soll in dem Vorentwurf zur Umsetzung des Rahmenplans zusammen mit dem Rest des Hofes abgetragen werden. Im alten Bebauungsplan befindet sich eine nachrichtliche Kennzeichnung für ein Bau-
denkmal. In der Begründung (Kap. 7.10) sollte erwähnt werden, dass der alte Bebauungsplan insofern einen unrichtigen bzw. veralteten Stand abbildet.
- Ich bitte darum, an der Nordseite der Hiddeser Straße ausreichend Fläche für einen Fahrradweg vorzusehen, deren Nutzer über die Diagonalquerung der Kreuzung mit der Bielefelder Straße kommen und die Geländekuppe zwischen Kreuzung und Kirche überwinden müssen.

Wasser, Abfall und Immissionsschutz

Aus Sicht der Fachgebiete 680 und 701 bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans. Aus den einzelnen Fachstellen wurde wie folgt Stellung genommen:

Rufen Sie uns an:
05231/62-0

Ihre Behördennummer:
115

Sparkasse Paderborn-Detmold

BIC: WELADE3LXXX
IBAN: DE23 4765 0130 0000 0000 18

Sparkasse Lemgo

BIC: WELADED1LEM
IBAN: DE20 4825 0110 0000 0010 73

VerbundVolksbank OWL eG

BIC: DGPBDE33MDTM
IBAN: DE59 4726 0121 1066 8880 00



Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken. Mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe ist abzustimmen, ob eine Anzeige des Kanalnetzes nach § 57 Landeswassergesetz NRW und eine Anpassung bzw. Neuerteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen notwendig wird. Ich bitte des Weiteren um eine erneute Beteiligung der Unteren Wasserbehörde, wenn die Wasserhaushaltsbilanz nach DWA Merkblatt 102-4 vorliegt.

Abfallwirtschaft:

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen für das o.g. Vorhaben der Stadt Detmold keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Bestimmungen ergänzt werden:

- 1.) Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.10.2020 in der derzeit geltenden Fassung ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Der unbelastete Bodenaushub ist im Plangebiet wieder einzubringen, soweit dies technisch möglich ist und keine landschafts-/ naturschutzrechtlichen Aspekte der Verbringung entgegenstehen. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann; ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Begründung:

Gemäß § 1 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. der Abfallhierarchie gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind Abfälle vorrangig zu vermeiden. Zur Umsetzung der Abfallhierarchie haben die kreisangehörigen Städte und Gemeinden gemäß § 14 Abs. 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.10.2020 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Verbringen des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Plangebietes, soweit technisch möglich, festzuschreiben.

Der Verbleib von unbelastetem Boden am Ursprungsort einschließlich der Wiederverwendung des Bodenaushubs für Bauzwecke am selben Ort sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG nicht von den Regelungen des KrWG erfasst. So wird in diesem Fall durch die vorstehende Nebenbestimmung der Erreichung des Zwecks des Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.2.2012, und Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes vom 21.06.1988 i.d.F. vom 01.02.2022) Rechnung getragen.

- 2.) Unbelasteter Bodenaushub, der nicht am selben Ort wiederverwendet werden kann, sowie belastete Böden und Steine unterliegen den Bestimmungen des KrWG mit dem untergesetzlichen Regelwerk und dem LKrWG (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz) in den jeweils geltenden Fassungen.
- 3.) Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch, Fremd Beimengungen) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.
- 4.) Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des § 3 Abs. 5 KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LKrWG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 5.) Die Stadt Detmold hat entsprechend § 2 LKrWG darauf hinzuwirken, dass ressourcenschonende Materialien in dem Planungsgebiet zum Einsatz kommen.

Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RC-Material) unter einem Gebäude oder sonstigen befestigten Flächen erfolgen soll, so sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (hier Recyclingmaterial) in technische Bauwerke einzuhalten. Es wird insbesondere auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht nach § 22 und § 25 der ErsatzbaustoffV hingewiesen.

Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „19-12 Am Heidenbach/ Küsterweg“.

Um Beteiligung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.

Natur und Landschaft

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Umweltberichts erfolgen.

Verkehrssicherung

In o.g. Angelegenheit beteiligen Sie die Verkehrsbehörde des Kreises Lippe als Träger öffentlicher Belange.

Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen werden seitens der hiesigen Verkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken zu der frühzeitigen Beteiligung 3. Änderung BP 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg" vorgetragen.

Auf Grundlage der bisherigen Verkehrsuntersuchungen gehe ich davon aus, dass die gegenwärtige Planung vertretbar ist. auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entlastung des Verkehrsflusses im Zuge der Bielefelder Straße und Hiddeser Straße erachte ich als sinnvoll.

Bei der geplanten Erweiterung des Gehweges im Zuge der Hiddeser Straße (zwischen Kleinem Bergweg und Am Vietberg), der zu einem Geh-/Radweg ausgebaut werden soll, nehme ich an, dass mittels Grunderwerb ein Teil der privaten Flächen genutzt werden soll. Eine Inanspruchnahme der Fahrbahn sollte m.E. nicht erfolgen, weil diese mit der gegenwärtigen Breite so dimensioniert ist, dass eine Reduktion auf ca. 5 m notwendig wäre, wenn der Geh-/Radweg in dem angedachten Umfang realisiert werden soll. Dies könnte angesichts der Verkehrsbelastung problematisch sein.

Da ich den Unterlagen nicht ganz eindeutig entnehmen kann, wie die Ausgestaltung konkret geplant ist, möchte ich an dieser Stelle auf meine Einschätzung hinweisen.

Kataster

Beim Rahmenplan unten bitte hinter dem Flurstück 449 "tlw" nachtragen.

Kreissportbund

Zwar tangieren sportliche Belange nach Überprüfung des Planungsvorhabens dem Planungsanliegen der Stadt Detmold, dennoch wird bezogen auf den Hinweis zur Sportanlagenlärmenschutzverordnung dem vorgesehenen Planungsanliegen seitens des Sportes, zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Stefan Stricker





Mohrenstein, Andre (Stadt Detmold)

Von: Speerschneider, Falk <Falk.Speerschneider@bezreg-detmold.nrw.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. Dezember 2024 12:25
An: Bauleitplanung (Stadt Detmold)
Betreff: [NDB-VN] 3. Änderung des Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“

Unser Zeichen: 33B.5223Li-241.3Ä(1.0)

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.

Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.

Hinweise des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft)

Ansprechpartner: Abwasser Frau Freckhaus Tel.-Nr.: 05231/71-5481

Abwasser:

Belange der Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Lippe) abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
gez. Speerschneider

Bezirksregierung Detmold
Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
Dienstgebäude:
Stapenhorststraße 62, 33615 Bielefeld
Telefon (05231) 71 - 3330
Fax (05231) 71 - 821933

<mailto:falk.speerschneider@brdt.nrw.de>
www.brdt.nrw.de

Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung
Rosental 21
32756 Detmold

AB

Landesbetrieb
De-Greif-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon: +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax: +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE11 3005 0000 0004 0056 17
BIC: WELADED3

Bearbeiter:	Nina Helbing
Durchwahl:	897-219
E-Mail:	nina.helbing@gd.nrw.de
Datum:	12. Dezember 2024
Gesch.-Z.:	31.130/5246/2024

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 15.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Baugrund

Im Plangebiet sind nach der aktuellen Geologischen Karte von NRW 1 : 50.000 (GK50, Blatt L4118 Detmold) Sand und Kies der Niederterrasse (Quartär) verbreitet, die von geringmächtigem Flugsand (Quartär) überdeckt werden. Unter den quartären Ablagerungen folgen Ton- bis Schluffsteine und Sandsteine des Unteren Keupers (Trias).

Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine des Oberen Muschelkalkes (Trias) und verkarstungs- und auslaugungsfähige Gips- und/oder Anhydrit führende und Chlorid führende Gesteine vorhanden.

Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus dem Plangebiet oder dem Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Wie in der vorliegenden Begründung dargestellt, treten auf Basis der im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (IS BK 50 Karte der schutzwürdigen Böden, Hinweise zu schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW, www.geoportal.nrw.de) im Plangebiet schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um Plaggenesche, mithin um Böden mit Archivfunktion. Diese Böden besitzen nach dem Klassifikationsschema eine sehr hohe Funktionserfüllung. Damit ist der Eingriff in diese Böden als erheblich einzustufen. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7

und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Demnach ist eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden, beispielsweise auf externen Flächen zu empfehlen.

Bei Archivböden ist ein bodenfunktionsbezogener Ausgleich nur schwer möglich. Sofern es sich **tatsächlich** um Archivböden im Plangebiet handelt, könnte idealerweise versucht werden, eine Unterschutzstellung von vergleichbaren Archivböden in ähnlichem Flächenumfang (1:1) an anderer Stelle anzustreben (z.B. durch Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der unteren Bodenschutzbehörde).

Ich bitte deshalb darum, diesen Sachverhalt zu prüfen. Weitere Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24).

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung¹.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass das häufige Auftreten des festgestellten Bodentyps im Plangebiet dessen Schutzwürdigkeit und die damit verbundene besondere Bedeutung als Wert- und Funktionselement nicht in Frage stellt. Das verwendete Klassifikationssystem „Karte der schutzwürdigen Böden“ lässt neben der Einteilung in Schutzwürdigkeitsklassen keine zusätzlichen Auf- und Abwertungen zu (z.B. Seltenheit), die die festgelegten Einstufungen von Schutzwürdigkeiten nachträglich verändern bzw. reduzieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


(Helbing)

¹ https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf



LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
48133 Münster

Servicezeiten:
Mo.–Do. 08:30–12:30, 14:00–15:30 Uhr
Freitag 08:30–12:30 Uhr

ausschließlich per E-Mail

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
bauleitplanung@detmold.de

Ansprechpartnerin:
Lisa Marie Selitz
Tel. 0251 591-3875
Fax 0251 591-4025
LisaMarie.Selitz@lwl.org

Az.: 02-DT-33103-Se
11.12.2024

**Bebauungsplan 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg", 3. Änderung
Hier: Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Mohrenstein,

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Wie bereits unter Punkt 7.10 der Begründung aufgeführt, liegt die evangelische Kirche, Hiddeser Str. 2 (KlralD 98875), in der Umgebung des Plangebiets. Mögliche Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind gem. Begründung im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Wir verweisen darauf, dass die ev.-ref. Kirche Heidenoldendorf unter anderem aufgrund künstlerischer und städtebaulicher Gründe als Denkmal gelistet wurde. Für das o. g. Planverfahren sind hier insbesondere die Freiraumgestaltung durch Hermann Mattern, einem der bedeutendsten Landschaftsarchitekten des 20. Jahrhundert in Deutschland, zu nennen. Matterns Vorplatzgestaltung, welche sich durch das verwendete Kleinpflaster auch in den Kirchenraum zieht, akzentuiert die Eingangssituation der Kirche und verknüpft Außen- und Sakralraum. Zugleich wird die ehem. Einfassungsmauer eines Vorgängerbaus als Fragment geschickt in die Freiraumgestaltung eingebunden. Durch die leicht erhöhte Lage, auf der sich die Kirche befindet, weist der schlichte und kompakte Putzbau eine dominante städtebauliche Wirkung für den Ortseingang, insbesondere von Osten kommend, auf. Aufgrund dieser Wirkung wurde die Kirche im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplan, Regierungsbezirk Detmold (online verfügbar unter <https://www.lwl-dlbw.de/de/publikationen/kulturlandschaft/>) als kulturlandschaftsprägendes Bauwerk D 491 geführt.

Gemäß § 3 DSchG sind „[d]ie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen“. Das

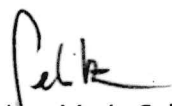
Rücksichtnahmegebot des Abwägungsbelangs zielt u. a. auf eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung ab. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Denkmals sind gem. § 9 Abs. 2 DSchG erlaubnispflichtig, wenn sich die Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken.

Für das weitere Verfahren halten wir es für sinnvoll, Visualisierungen zu erstellen, welche den ehemaligen Reitplatz, die dort vorgesehene Bebauung samt Lärmschutzwall und den Kirchbau, gesehen von der Hiddeser Straße mit Blick nach Westen, gemeinsam zeigen und in Beziehung setzen. Da der ehem. Reitplatz im Vergleich zur Hiddeser Straße höher gelegen ist, gilt es, Bauvolumina, Bauhöhen und Baufelder sinnvoll zu arrangieren, um einer beeinträchtigenden Wirkung der Neubebauung entgegenzuwirken. Sollte sich der Lärmschutzwall (vgl. Rahmenplan) 2 m über dem Bodenniveau des ehem. Reitplatzes befinden, wird dies eine zusätzliche stadträumliche Zäsur darstellen. Eine Verortung von Grünflächen und unbebauten Flächen im östlichen Zwickel der ehem. Reitkoppel wird für sinnvoll gehalten. Durch gestalterische Festlegungen zu Material und Farbigkeit der vorgesehenen Bebauung kann eine angemessene Gestaltung der Umgebung des Denkmals ebenfalls gestützt werden.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Lisa Marie Selitz

Durchschrift per Mail z. K. der unteren Denkmalbehörde der Stadt Detmold, hier Frau Linneweber,
k.linneweber@detmold.de



Stadt Detmold
Der Bürgermeister

04. Dez. 2024

Posteingang

LWL

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL-Archäologie für Westfalen · Am Stadtholz 24a · 33609 Bielefeld

Stadt Detmold

Fachbereich 6

Stadtentwicklung

Team Städtebauliche Planungen

Rosental 21

32756 Detmold

Stadt Detmold

04. Dez. 2024

Eingescannt am

Servicezeiten:

Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr

Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Ansprechpartner:

Sebastian Düvel M.A.

Tel. 0251 591-8963

Fax 0251 591-8989

sebastian.duevel@lwl.org

02.12.2024

AS

Ihr Schreiben vom:

15.11.2024

Ihr Zeichen:

Unser Schreiben vom:

Unser Zeichen:

479/24 zu 24/532 W

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan

19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“

Ortsteil: Heidenoldendorf

Plangebiet: Beiderseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße, östlich des Küsterweges

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen bedanken wir uns.

Das Plangebiet befindet sich am unmittelbaren Rand, bzw. innerhalb des historischen Ortskerns der im 14. Jahrhundert erstmals erwähnten Ortschaft Heidenoldendorf, in einer sanften siedlungsgünstigen Hanglage oberhalb des Heidenbachs. An dieser Stelle ist sowohl mit urgeschichtlichen Hofstellen, als auch mit Siedlungsresten aus der Gründungszeit des Orts zu rechnen.

Im ungünstigsten Fall könnte es somit während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen. Die nach dem DSchG NRW dann zunächst erforderliche wissenschaftliche Untersuchung, um die aufgetretene Bodendenkmalsubstanz umgehend festzustellen, zu dokumentieren und ggf. zu bergen, würde unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für das durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen hätten, etwa zusätzliche Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten. Auch ginge die weitere Untersuchung durch das Verursacherprinzip gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers.

Um dies zu verhindern ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine Sondierung der geplanten Erschließungsstraßen auf das Vorhandensein von Bodendenkmäler zu überprüfen. Diese Überprüfung könnte durch Mitarbeiter:innen des Lippischen Landesmuseums durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt.

Für die Sondageschnitte muss zwingend ein (Ketten-) Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen.

Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme und/oder weitergehende Ausgrabung, die ggf. aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers gehen würde, erforderlich machen.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren.

Wir bitten den Vorhabenträger daher, sich frühzeitig mit dem Lippisches Landesmuseum in Verbindung zu setzen (Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Frau Dr. Elke Treude, Tel.: 0 52 31/99 25-16, Email: treude@lippisches-landesmuseum.de).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Dr. Sven Spiong
Leiter der Außenstelle

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Team 6.0.10/11 „Städtebauliche Planungen“
z. Hd. André Mohrenstein
Rosental 21
32756 Detmold

Per E-Mail:
a.mohrenstein@detmold.de

A6



Marlies Weber
Beisitzerin im Vorstand NABU Lippe
Beauftragte für Stellungnahmen
im Rahmen der Verbandsbeteiligung

E-Mail: m_weber4@gmx.de

Detmold, 19.12.2024

3. Änderung des Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach / Küsterweg“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.11.2024 (Mail)

Sehr geehrter Herr Mohrenstein,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten 3. Änderung des o. gen. Bebauungsplans nimmt der NABU Kreisverband Lippe e. V. wie folgt Stellung:

Der NABU unterstützt grundsätzlich Ziele und Planungen zur flächensparenden Nachverdichtung in bebauten Gebieten, jedoch muss sich die Ausführung gestalterisch in das jeweils bestehende Dorfbild einfügen, eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet sein und auch eine Durchlässigkeit für geländeklimatische Ausgleichsfunktionen verbleiben. Zudem sind auch bei einer baulichen Verdichtung wertvolle naturnahe Biotopstrukturen wie z. B. Laubbäume und Hecken aus heimischen Gehölzen, Obstwiesen und Gewässer als Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Aspekte im noch vorzulegenden Umweltbericht umfassend bearbeitet werden. Vor diesem Hintergrund ist auch zu prüfen, ob die im beigefügten Rahmenplan dargestellte, im Westen und Süden sehr dicht wirkende Bebauung in dem Bereich „dorftypisch“ ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes ist hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Eingriffe, die über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgehen, sind durch geeignete Maßnahmen

NABU Lippe Geschäftsstelle
Hahnbruchweg 5
32760 Detmold
05231 / 981 03 94
kontakt@nabu-lippe.de
www.nabu-lippe.de

Geschäfts- und Spendenkonto
SPK Paderborn-Detmold-Höxter
IBAN DE60 4765 0130 1010 1354 30

NABU Naturerbefonds Lippe
Bank für Sozialwirtschaft
IBAN: DE16 3702 0500 0001 1414 37
Verwendungszweck: Zustiftung
Naturerbefonds Lippe

Naturschutzbund Deutschland (NABU) Kreisverband Lippe e.V.

Vereinsregister VR 397 Sitz d.
Amtsgerichts Lemgo
Vorstandsmitglieder:
Bernd Milde, Vorsitzender
Bernd Mühlenmeier, Stellv. Vorsitzender
Marco Hermann, Kassenwart

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

auszugleichen. Das betrifft insbesondere die geplante bauliche Inanspruchnahme der bisher festgesetzten nicht überbaubaren Flächen und den nicht rechtskräftigen Teilbereich südlich der Hiddeser Straße. Entsprechendes gilt für Versiegelungen durch die geplanten Erschließungsstraßen. Eine „innere Erschließung“ des Änderungsgebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die in der Begründung aufgezeigten Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas einschließlich Begrenzung der Versiegelung werden grundsätzlich begrüßt, sind aber noch im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

2. Diese im Erläuterungsbericht bereits beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen müssen außerdem wirksam sein. Nach unserer überschlägigen Ermittlung sind die Grundstücke im Westen und Süden des Änderungsgebietes z. B. alle erheblich kleiner als 400 qm, so dass die geplanten Pflanzgebote für Laubbäume dort nicht greifen werden. Somit besteht in weiten Teilen des Änderungsgebietes planungsrechtlich kein Raum für Laubbaumpflanzungen. Die in diesen Quartieren anzupflanzenden Sträucher sind im Hinblick auf die o. gen. Freiraum- und Biotopfunktionen nicht ausreichend. Das Bebauungskonzept des Rahmenplanes sollte daher in Teilen überarbeitet werden und der Bebauungsplan eine weniger dichte Bebauung festsetzen. Bezogen auf die geplante Stellplatzbegrünung sollten die Pflanzgebote auch zeichnerisch festgesetzt werden.

3. Die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung und naturnahe Entwicklung des bestehenden Gewässers am Kleinen Bergweg wird begrüßt. Jedoch ist der dafür im Rahmenplan dargestellte Grünstreifen in einer Breite von 4,3 m viel zu schmal und sollte im Zuge der weiteren Planung erweitert werden. Zudem wird angeregt, den parallel zu diesem Grünstreifen geplanten Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Eine naturnahe Gestaltung des Randstreifens ist auf privaten Gartengrundstücken, die in der Regel intensiv gepflegt werden, nicht erreichbar.

4. Im Abgleich des Rahmenplanes mit dem beigefügten Luftbild werden vorhandene Gehölzbestände überplant. Erhaltenswerte Gehölze sind noch zu ermitteln und weitmöglichst in Grünflächen zu integrieren sowie mit Erhaltungsgeboten zu belegen. Der Erhalt von Altbeständen ist gegenüber Neuanpflanzungen grundsätzlich vorzuziehen, da Neuanpflanzungen viele Jahre bis Jahrzehnte benötigen, um deren Funktionen für Natur und Landschaft erfüllen zu können.

Der Erhalt von älteren Bestandsbäumen im Änderungsgebiet ist auch aus Artenschutzgründen (Vermeidungsgebot) erforderlich. Die drei erfassten Bäume mit Nistkästen (potenziell genutzte Fledermaus-Sommerquartiere, s.

Artenschutzbeitrag) sind deshalb vorrangig zu erhalten. Das vom Gutachter als Vermeidungs- und CEF-Maßnahme vorgesehene Umhängen der Nistkästen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse sollte nur in Betracht kommen, wenn eine Fällung der Bäume unvermeidbar ist. Als Ersatzstandorte für die Nistkästen sind zur Wahrung des Quartierpools Bäume im Plangebiet, d. h. im unmittelbaren Nahbereich grundsätzlich vorzuziehen.

5

Die CEF-Maßnahmen für die durch Gebäudeabbruch betroffenen Vogelarten Rauch- und Mehlschwalbe sind wie im Artenschutzbeitrag und in der Begründung angegeben vor Brutbeginn durchzuführen. Es ist zu ergänzen, dass es sich hierbei um den unmittelbar auf den Abbruch folgenden Brutbeginn handelt. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der auf den Abbruch folgenden Brutsaison vollzogen sein. Der Abbruch der betreffenden Gebäude darf also erst erfolgen, wenn geeignete Standorte für die CEF-Maßnahmen gefunden und gesichert sowie die Maßnahmen nachweislich ausgeführt wurden.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt erst nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfes und des Umweltberichtes. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Marlies Weber

Beisitzerin im Vorstand NABU Lippe

Beauftragte für Stellungnahmen im

Rahmen der Verbandsbeteiligung

Durchschrift

Landesbüro der Naturschutzverbände



STADT DETMOLD
EING. 30.09.22 08:01



Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Postfach

32756 Detmold

A: Lr 130.00.

Weiter a - FBG z.v. V.

Φ II

Hv. Lachma -

z. K.

Einwand zur B-Planänderung
Bebauungsplan 19-20, Am Heidenbach / Küsterweg
Bürgeranhörung am
Bürgerbeteiligung vom

07.09.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hilker,
Sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses für Stadtentwicklung,

wir sind Anwohnerinnen und Anwohner im Bereich des Bebauungsplanes Am Heidenbach / Küsterweg und haben durch die Ausschuss-Sitzung am 31.08.22 erfahren, dass der B-Plan geändert werden soll.

Hiermit teilen wir Ihnen schon jetzt unsere Einwände mit:

1. Abriss und Neubebauung Hofgebäude



Wir sind nicht damit einverstanden, dass die Gebäude abgerissen und durch eine ortsuntypische Reihenhausbauung ersetzt werden sollen.

Die bestehenden Gebäude sind ortsbildprägend und besonders schützenswert. Die Gebäude sollten weiterhin genutzt werden. Eine Umnutzung zu einem z.B. Altenwohncentrum ist denkbar. Dass solch eine Umnutzungen alter Gebäude möglich sind, ist uns aus gelungenen Bauvorhaben in Heidenoldendorf (Lüke-Hof etc.) besten bekannt. Durch die vorh. Freiflächen vor den Gebäuden wären Plätze zur generationsübergreifenden Begegnung vorhanden. Lediglich die Reithalle wird nicht als erhaltenswert erachtet, hier ist ein Abriss und eine sinnvolle bauliche Ergänzung zu den Bestandsgebäuden denkbar.

Auch der Erhalt der Bruchsteinmauer entlang des Küsterweges ist wichtig, die Mauern sind ortstypisch und noch an mehreren Stellen im Dorfkern erhalten. (Kirche, Arnims Park, Nahkauf, etc.)



2. Erschließung und Bebauung des ehem. Springplatzes (südl. Hiddeser Str.)

Nach den hier vorliegenden Plänen sind auf der Grünfläche nun Wohnhäuser mit 3 Geschossen in hoch verdichteter Bauweise sowie ein Sammelstellplatz geplant. Der vorhandene Graben findet keine weitere Berücksichtigung bei dem Entwurf zur Bauleitplanung. Vielmehr sieht es danach aus, als ob eine Planung vorgelegt wurde, die eine Gewinnmaximierung verspricht und sich nicht an den örtlichen Strukturen orientiert.

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass diese Planung nicht zur Struktur unseres Dorfgebietes passt, welches derzeit von freistehenden Familienheimen mit Garagen und Nebenanlagen geprägt ist. Diese neue Planung orientiert sich vielmehr an großstädtischen Wohnbedürfnissen für einen wechselnden Nutzerkreis, den es im ländlichen Raum voraussichtlich so nicht gibt.

Falls eine Bebauung überhaupt realisiert werden soll, muss sie sich in Art und Maß der vorhandenen Nachbarbebauung anpassen, d.h. 1-geschossige Gebäude mit Steildach, ausgebautem Dachgeschoss. max. Einfamilien.- ggfls. Doppelhäuser.

Aus unserer Sicht sollte jedoch die Grünfläche aus dem Beschluss zur Bauleitplanung herausgenommen werden und wie im bestehenden B-Plan geplant, weiterhin als Grün- und Ausgleichsfläche vorzusehen.

Die Fläche bietet sich als Ausgleichsfläche an, da im Zuge der Neuaufstellung des B-Planes geplant ist, große Flächen (vorh. Weiden) im Bereich Bielefelder Str. / Kreuzung zu versiegeln.

3. Großbebauung entlang der Bielefelder Str.

Eine Bebauung mit unterschiedlicher, auch gewerblicher Nutzung ist grundsätzlich denkbar. Aufgrund der besonderen ortbildprägenden Wirkung am größten Verkehrsknotenpunkt in Heidenoldendorf fordern wir, dass zur Findung eines städtebaulich, vertretbaren Entwurfes ein Architektur-Wettbewerb zur Auflage gemacht werden muss.

Unterschriften, siehe Unterschriftenliste

Anlage:

Unterschriftenlisten

1 - 10



B2

- Eingang -
pers. abgegeben
am 28.11.24

Sl. 21.11.24

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Postfach

32756 Detmold

Einwand zur B-Planänderung
Bebauungsplan 19-20, Am Heidenbach / Küsterweg
Bürgeranhörung am
Bürgerbeteiligung vom

07.09.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hilker,
Sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses für Stadtentwicklung,

wir sind Anwohnerinnen und Anwohner im Bereich des Bebauungsplanes Am Heidenbach / Küsterweg und haben durch die Ausschuss-Sitzung am 31.08.22 erfahren, dass der B-Plan geändert werden soll.

Hiermit teilen wir Ihnen schon jetzt unsere Einwände mit:

1. Abriss und Neubebauung Hofgebäude

Wir sind nicht damit einverstanden, dass die Gebäude abgerissen und durch eine ortsuntypische Reihenhausbauung ersetzt werden sollen.

Die bestehenden Gebäude sind ortsbildprägend und besonders schützenswert. Die Gebäude sollten weiterhin genutzt werden. Eine Umnutzung zu einem z.B. Altenwohnzentrum ist denkbar. Dass solch eine Umnutzungen alter Gebäude möglich sind, ist uns aus gelungenen Bauvorhaben in Heidenoldendorf (Lüke-Hof etc.) besten bekannt. Durch die vorh. Freiflächen vor den Gebäuden wären Plätze zur generationsübergreifenden Begegnung vorhanden. Lediglich die Reithalle wird nicht als erhaltenswert erachtet, hier ist ein Abriss und eine sinnvolle bauliche Ergänzung zu den Bestandsgebäuden denkbar.

Auch der Erhalt der Bruchsteinmauer entlang des Küsterweges ist wichtig, die Mauern sind ortstypisch und noch an mehreren Stellen im Dorfkern erhalten. (Kirche, Arnims Park, Nahkauf, etc.)



2. Erschließung und Bebauung des ehem. Springplatzes (südl. Hiddeser Str.)

Nach den hier vorliegenden Plänen sind auf der Grünfläche nun Wohnhäuser mit 3 Geschossen in hoch verdichteter Bauweise sowie ein Sammelstellplatz geplant. Der vorhandene Graben findet keine weitere Berücksichtigung bei dem Entwurf zur Bauleitplanung. Vielmehr sieht es danach aus, als ob eine Planung vorgelegt wurde, die eine Gewinnmaximierung verspricht und sich nicht an den örtlichen Strukturen orientiert.

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass diese Planung nicht zur Struktur unseres Dorfgebietes passt, welches derzeit von freistehenden Familienheimen mit Garagen und Nebenanlagen geprägt ist. Diese neue Planung orientiert sich vielmehr an großstädtischen Wohnbedürfnissen für einen wechselnden Nutzerkreis, den es im ländlichen Raum voraussichtlich so nicht gibt.

Falls eine Bebauung überhaupt realisiert werden soll, muss sie sich in Art und Maß der vorhandenen Nachbarbebauung anpassen, d.h. 1-geschossige Gebäude mit Steildach, ausgebautem Dachgeschoss. max. Einfamilien.- ggfls. Doppelhäuser.

Aus unserer Sicht sollte jedoch die Grünfläche aus dem Beschluss zur Bauleitplanung herausgenommen werden und wie im bestehenden B-Plan geplant, weiterhin als Grün- und Ausgleichsfläche vorzusehen.

Die Fläche bietet sich als Ausgleichsfläche an, da im Zuge der Neuaufstellung des B-Planes geplant ist, große Flächen (vorh. Weiden) im Bereich Bielefelder Str. / Kreuzung zu versiegeln.

3. Großbebauung entlang der Bielefelder Str.

Eine Bebauung mit unterschiedlicher, auch gewerblicher Nutzung ist grundsätzlich denkbar. Aufgrund der besonderen ortbildprägenden Wirkung am größten Verkehrsknotenpunkt in Heidenoldendorf fordern wir, dass zur Findung eines städtebaulich, vertretbaren Entwurfes ein Architektur-Wettbewerb zur Auflage gemacht werden muss.

Unterschriften, siehe Unterschriftenliste

Anlage:
Unterschriftenlisten

Den Stellungnahmen B1 und B2 lagen Listen
mit 260 (B1) bzw. 288 (B2) Unterschriften bei

34

Stellungnahme zum Bebauungsplan Bielefelder Straße / Hiddeser Straße / Küsterweg in
Detmold Heidenoldendorf

1 Die Vorstellung der Mitarbeiter der Stadtentwicklung im Rahmen der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ in der Infoveranstaltung am 28.11.2024 in Heidenoldendorf veranschaulichten deutlich, wie die Interessen der Stadt Detmold, des Eigentümers der betreffenden Grundstücke und des wohl bereits vorhandenen Investors gegen die Interessen involvierter Bürgerinnen und Bürger durchgesetzt werden sollen.

Da wurde viel von „Nachverdichtung“ von „urbanem Raum“ und „Bedarfen“ gesprochen um das Projekt zu erklären. Um eine Mischbebauung zu ermöglichen wurden Bilder von Arztpraxen, Bäckereien und anderen Nahversorgern gemalt. Tiefgaragen, Carport-Ringe und anwohnerfreundliche Parkplätze sollen die Probleme der zusätzlichen Besiedelung gar nicht erst entstehen lassen.

2 Nach dem Lärmschutz-Gutachten ist die geplante Bebauung äußerst problematisch. Ohne Feststellung des betreffenden Gebietes als urbaner Raum wäre die Realisierung aus Lärmschutzgründen nicht realisierbar. Also musste die Feststellung des urbanen Raums getroffen werden, da hier die Belastung einen höheren Wert zulässt. So lassen sich dann seitens der Stadt Detmold derartige Planungen durchsetzen.

Etliche Anwesende in der Info-Veranstaltung sehen Heidenoldendorf – zumindest den Ortskern wohl als „dörflichen Charakter“. Die Beispiele „Sandergelände“, „Kita Sichtewiese“ und das aktuelle Vorhaben „Pferdewiese“ verdeutlichen, dass die Stadt Detmold zielstrebig die dörflichen Strukturen aufheben will (und bereits aufgehoben hat), um weitere Projekte in der hier praktizierten Form zu realisieren.

1 Die gestrige Info-Veranstaltung zeigte, dass nicht eine der sich äußernden Personen die Vorstellungen der Stadtentwicklung unterstützte. Alle Äußerungen sprachen sich gegen die Planungen – zumindest in der hier vorliegenden Form – aus.

3 Um die Realisierung zu verhindern bleibt wohl nur der Rechtsweg. Die Äußerungen der anwesenden Stadtentwickler machte nicht den Eindruck, dass man von den vorliegenden Plänen abrücken werde.

Da immer wieder auf die Vorgaben „der Politik“ (Flächennutzungsplan) verwiesen wurde, schicke ich eine Kopie meines Schreibens an den Bürgermeister, damit die verantwortliche „Politik“ ebenfalls über die Stellungnahme informiert ist.

Mit freundlichen Grüßen,



Detmold, den 29.11.2024



Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Ferdinand-Brune-Haus
Rosental 21
32754 Detmold

Sehr geehrte Damen und Herren ,

hiermit nehmen wir Stellung zum Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ – 3. Änderung

1. In der Begründung zum Bebauungsplan unter 7.9 steht:

„Die Dachform (Flachdach) setzt sich gestalterisch bewusst von der Umgebung ab und schafft so einen eigenen Quartierscharakter für das neue und eigenständig erschlossene Gebiet.“

Da Altbestand nur aus 1,5 bis 2,5 geschossigen Gebäuden mit Satteldach besteht verstößt der aktueller Bebauungsplan

gegen das §34(1) BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

gegen die Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 § 9:

„Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen“.

gegen §1(5) BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

gegen §1(6) BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Nr. 5. die Belange der Baukultur ...oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Nr. 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“

Die 3 bis 3,5 geschossigen Bauweisen widersprechen ebenfalls den o.g. Verordnungen.

2. Im Bebauungsplan unter 7.9 wird behauptet, dass Neubaugebiet „*eigenständig erschlossenes Gebiet*“ darstellt. Das trifft nicht zu, da das Neubaugebiet in bereits vorhandene Strukturen integriert wird. Alle öffentlichen Versorgungseinrichtungen wie Strom, Wasser, Abwasser und Gas sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrswege wie Straßen und Gehwege sind bereits vorhanden.
 3. Die bestehenden Grünflächen sollen versiegelt werden.
Das verstößt gegen §1(6) BauGB
*„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
Nr. 14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“*
 4. Flachdachform wird mit notwendiger Dachbegrünung begründet um dem Klimaschutz gerecht zu werden.
Laut Broschüre „Hinweise zur Pflege und Wartung von extensiven Dachbegrünungen“ des Instituts für Agrar- und Stadtökologische Projekte an der Humboldt-Universität zu Berlin (IASP) Philippstraße 13 10115 Berlin. Gefördert durch Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat
sollen Dachbegrünungen 3-4 Mal im Jahr vom gärtnerisch geschultem Fachpersonal durchgeführt werden, es soll ggf. nachgesät, nachgedüngt und gewässert werden. *„Eine vernachlässigte Pflege kann zu Fehlentwicklungen in der Vegetation bis hin zur Ausbildung von Fehlstellen in der Vegetation führen. Dies wiederum kann das Freilegen des Substrates und der Dachhaut begünstigen und diese in ihrer Funktion beeinträchtigen. Aber auch die Ausbildung von unerwünschter Vegetation kann Schäden auf dem Dach verursachen.“*
Es ist nicht davon auszugehen, dass Hauseigentümer 3-mal im Jahr eine Fachfirma einbestellen oder selber auf das Dach des 2., 3. oder 4. Geschosses steigen um die Begrünung zu pflegen. In kurze Zeit wird die gewünschte Funktion der Dachbegrünung (Mikroklima positiv zu beeinflussen und Niederschlagswasser zu speichern) verloren gehen. Die aufgebauten Solaranlagen werden zusätzlich das Wachstum der Begrünung negativ beeinflussen und die Pflege erschweren oder ganz unmöglich machen.
- Somit erachte ich die vorgesehene Bauart mit Flachdach als reine Gewinnoptimierung.

Satteldächer dagegen passen viel besser in das Ortsbild und sind besser für die Solaranlagen geeignet. Abfluss von Niederschlagswasser kann durch in unserer Kommune vorgeschriebene Retentionszisternen verlangsamt werden.

5. Im Bebauungsplan wird sehr viel Wert auf Klimaschutz gelegt. Dabei wird außer Acht gelassen, dass laut mehrerer aktueller Studien Sanierung alter Bauten wesentlich umweltverträglicher ist.

Auf der Seite der Deutschen Umwelthilfe(<https://www.duh.de/informieren/waermewende-und-gebaeude/abrisse-vermeiden/>) steht: „ Aus ökologischer Sicht ist es deshalb fast immer sinnvoll, ein Bestandsgebäude zu erhalten und energetisch zu sanieren, statt es für einen energieeffizienteren Neubau abzureißen. Laut aktueller Studien des Wuppertal Instituts verursacht die energetische Sanierung eines typischen Mehrfamilienhauses nur halb so viele CO2-Emissionen wie ein Neubau, wenn man den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes berücksichtigt“.

Um dem Umweltschutz gerecht zu werden, sollte man die bereits vorhandene Bauten auf der Pferdewiese nicht abreißen, sondern umweltverträglich sanieren.

6. Auf der Hiddeserstrasse wird neben allgemeinen Verkehrsdichte auch die Linksabbiegerzahl in Richtung „Am Vietberg“-Strasse zunehmen. Wenn ein Linksabbieger auf der Fahrbahn stehen bleibt wird möglicherweise ein Stau sich bis in die Kreuzung Hiddeserstr/Bielefelderstr. erstrecken. Wäre es nicht sinnvoll in dieser Höhe eine Linksabbiegerspur einzuplanen um die bereits angespannte Verkehrssituation nicht noch mehr zu belasten?
7. Die Evangelische Kirche auf der Hiddeser Strasse hat bekannter Weise keine eigenen Parkplätze. Da die Parksituation sich weiter verschlechtern wird und die Fortbewegung an Sonn- und Feiertagen mit öffentlichen Verkehrsmittel insbesondere für Senioren und Menschen mit Behinderung sehr eingeschränkt ist, sehe ich die Stadt in der Pflicht öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl in der Nähe der Kirche einzuplanen.

Wir bitten um eine zeitnahe Eingangsbestätigung dieses Schreibens

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Detmold / FB Stadtentwicklung
Ferdinand-Brune-Haus
Rosental 21
32754 Detmold



Stellungnahme zum Bauvorhaben und zur Planänderung
Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ (3. Änderung)

Detmold, den 16.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffene Anwohner des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) und Eigentümer der Grundstücke an der Bielefelder Straße Nr. 239 und Nr. 241 in Detmold, äußern wir hiermit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB unsere Bedenken und Anregungen zur geplanten Bebauung im Bereich des Änderungsgebietes in Heidenoldendorf, das von Ihnen beschrieben wird als „Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße, östlich des Küsterweges“ (vgl. Ihre Begründung zum Bebauungsplan).

Unsere Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf folgende Punkte:

1. Städtebauliche Unverträglichkeit des Bauvorhabens

Die beiden geplanten dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss sind aus mehreren Gründen als städtebaulich unverträglich zu bewerten:

- **Maß der baulichen Nutzung:**

Die geplanten Gebäude übersteigen die ortsübliche Bebauungshöhe deutlich. Bisher ist der Vorort von eingeschossigen und zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Die Errichtung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss führt zu einer städtebaulichen Dominanz, die nicht mit dem bestehenden Ortsbild vereinbar ist. Dies widerspricht den Grundsätzen der §§ 1 Abs. 5 und 9 Abs. 1 BauGB, die eine nachhaltige und ortsangepasste Entwicklung vorsehen.

- **Lange, monotone Fassadengestaltung:**

Die geplante Länge der Fassade führt zu einem massiven städtebaulichen Eingriff. Dies beeinträchtigt die Harmonie der Umgebung und führt zu einem optisch erdrückenden Effekt, der für die Anwohner*innen auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht hinnehmbar ist.

2. Erhöhung von Immissionen: Lärmbelastung und Luftschadstoffe

Die beiden geplanten Großobjekte mit den Bezeichnungen „Wohnen/Service-Wohnen“ und „Wohnen/Service-Wohnen/Dienstleistung/Gastronomie“ sollen in einer Höhe von jeweils drei Stockwerken plus Staffelgeschoss (III+) auf einer Länge von über 60 Metern direkt entlang der Bielefelder Straße errichtet werden und wären somit nur durch die straßenbegleitenden Gehwege und die stark befahrene Bielefelder Straße von dem direkt gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) getrennt, wobei zudem die östliche Fassade des nördlichen Großobjektes auf ganzer Länge gegenüber unseren beiden Grundstücken an der Bielefelder Straße Nr. 239 und 241 errichtet würde. Durch das hohe durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Bielefelder Straße von über 20.000 Kfz birgt die Errichtung dieser Objekte erhebliche Risiken für eine Zunahme von Umweltbelastungen:

- **Reflexion von Verkehrslärm:**

Durch die Höhe und Ausrichtung des Gebäudes ist mit einer erheblichen Reflexion des Verkehrslärms in das gegenüberliegende Allgemeine Wohngebiet zu rechnen. Bereits jetzt liegt die Lärmbelastung in diesem Bereich deutlich über den in der TA Lärm festgelegten Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 bzw. 45 dB(A)).

Wir fordern daher eine schalltechnische Untersuchung, die prüft, ob und in welchem Maße die Lärmbelastung durch das geplante Vorhaben verstärkt wird. Sollte die Reflexion erhebliche Auswirkungen haben, müssten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden wie eine Anpassung der Baukörper z.B. durch Staffelung oder andere lärmdämpfende Maßnahmen.

- **Verstärkte Luftbelastung:**

Durch die geplante dichte Bebauung ist zu erwarten, dass die Belüftung des Straßenraums eingeschränkt wird. Dies kann zu einer Akkumulation von Luftschadstoffen führen. Wir fordern eine gutachterliche Stellungnahme zur Luftbelastung unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsbelastung.

3. Alternativen und Forderungen zur Anpassung

- **Anpassung der Gebäudehöhe und -länge:**

Wir regen an, die Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zu begrenzen. Dies würde der bestehenden Bebauung des Ortes besser entsprechen.

Zudem sollte die Fassadengestaltung durch Auflockerung oder Staffelung an die kleinteilige Struktur der Umgebung angepasst werden.

- **Errichtung eines Lärmschutzes:**

Es sollte geprüft werden, ob eine Lärmschutzmaßnahme entlang der stark befahrenen Bielefelder Straße (z. B. durch Lärmschutzwände oder begrünte Fassaden) realisiert werden kann, um die Belastungen für die Anwohner*innen zu reduzieren.

- **Grünflächen und Durchlüftung:**

Wir empfehlen, den Anteil an unversiegelten Flächen zu erhöhen, um die natürliche Durchlüftung zu verbessern und die Umweltbelastungen durch den Verkehr zu minimieren.

4. Ergänzender Vorschlag zur Überplanung des benachbarten Bebauungsplans 19-04 „Kantstraße“

Neben den oben genannten Einwänden zur geplanten Bebauung regen wir an, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der süd-westliche (dreieckige) Teil des gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) überplant wird.

Begründung für die Überplanung und Umwidmung in ein Mischgebiet (MI):

I. Bestehende Belastungen und Immissionen:

Der vorgenannte, direkt an die Bielefelder Straße angrenzende Bereich des WA ist bereits jetzt erheblich durch Verkehrsimmissionen belastet (insbesondere die Grundstücke mit den Nr. 235, 237, 239, 241, 243). Dazu zählen:

- Lärm durch Fahrzeuge (insbesondere beim Anfahren vor der Kreuzung),
- Schadstoffbelastungen durch Abgase (insbesondere beim Anfahren vor der Kreuzung),
- Schmutz durch Feinstaub und aufgewirbelten Straßenstaub.

Diese Belastungen machen diesen Bereich für reine Wohnnutzung weniger geeignet. Eine Umwandlung in ein Mischgebiet (MI) würde der tatsächlichen Nutzung besser gerecht werden und gleichzeitig die Lärmgrenzwerte anheben, was eine höhere Planungssicherheit für bestehende Nutzungen schaffen würde.

II. Aktuelle Nutzungssituation:

Bereits jetzt wird der vorgenannte süd-westliche Teil des benachbarten WA überwiegend gewerblich genutzt. Zu den ansässigen Gewerben gehören:

- ein großer Supermarkt,
- eine Bäckerei,
- eine Eisdiele,
- eine Pizzeria,
- eine Zahnarztpraxis [REDACTED]

Zudem finden sich hier weitere Flächen, die aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt werden:

- Lohnsteuerberatungsverbund,
- Kurdischer Verein Heidenoldendorf.

Die Dominanz von Gewerben zeigt, dass die ursprüngliche Festsetzung als WA nicht mehr zeitgemäß ist. Die Umwidmung in ein Mischgebiet würde die tatsächliche Nutzungslage rechtlich absichern und eine Weiterentwicklung ermöglichen.

III. Gefährdung durch den alten Bebauungsplan:

Der aktuelle Bebauungsplan aus den 1960er Jahren gefährdet den Bestandsschutz und die Weiterentwicklung der oben genannten Gewerbe. Eine Wiedererrichtung oder maßvolle bauliche Erweiterung der bestehenden Objekte wäre nach dem geltenden Plan teils nicht möglich. Dies stellt ein erhebliches Hindernis für die langfristige Planungssicherheit der betroffenen Unternehmen dar.

IV. Vorteile durch angepasste Baufenster:

Die Anpassung der Baugrenzen und eine Umwidmung in ein MI würde:

- die Weiterentwicklung bestehender Gewerbe ermöglichen,
- bauliche Maßnahmen wie Anbauten oder Erweiterungen rechtlich absichern,
- die Lärmbelastung für dahinterliegende Wohnbereiche durch neue Baukörper reduzieren (Schallschutz).

V. Konkrete Maßnahme – Erweiterung der Zahnarztpraxis:

Ein konkretes Beispiel ist der seit Langem geplante maßvolle, eingeschossige Anbau an die Zahnarztpraxis im hinteren Teil des Grundstücks an der Bielefelder Straße 239. Dieser Anbau würde nicht nur eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglichen, sondern auch als effektiver Schallschutz für das dahinterliegende WA dienen. Aktuell bedarf dieser Anbau aufgrund des alten Bebauungsplans einer Befreiung, um die wirtschaftliche Entwicklung und die Verbesserung der Standortqualität zu fördern.

VI. Forderung zur Integration in den neuen Bebauungsplan

Wir regen daher an, im Zuge der Änderung des Bebauungsplans:

- den gegenüberliegenden süd-westlichen Teil des WA in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln,
- die Baugrenzen und Nutzungsarten des neuen MI zu prüfen und anzupassen,
- und dabei die langfristige Absicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe zu berücksichtigen.

Durch diese Maßnahmen könnte nicht nur eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes gefordert, sondern auch ein besseres Gleichgewicht zwischen Gewerbe, Wohnnutzung und Immissionsschutz erreicht werden.

Zusammenfassung und abschließende Bitte

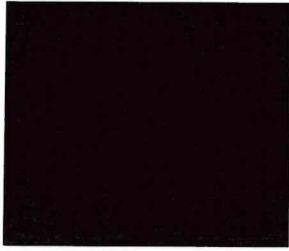
Wir bitten die zuständigen Stellen, unsere Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Insbesondere erwarten wir eine Prüfung der städtebaulichen Vertraglichkeit und gutachterliche Untersuchungen der zu erwartenden Immissionen.

Wir bitten zudem darum, den Vorschlag der Überplanung des süd-westlichen Teils des angrenzenden Baubauungsplanes 19-04 „Kantstraße“ in ein Mischgebiet (MI) und die Anpassung der Baufenster in die Planung einzubeziehen und stehen für weitere Rückfragen oder die Abstimmung von Details zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und stehen zur Vertiefung unserer Ausführungen ebenfalls gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





38

An
Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Postfach
32754 Detmold

vorab per E-Mail: bauleitplanung@detmold.de

Bebauungsplan 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg", 3. Änderung
Ortsteil Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße,
östlich des Küsterweges

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Unterzeichnenden, sind Eigentümer/Bewohner von
Wohnhausgrundstücken in Heidenoldendorf, teilweise direkt an das o. g.
Planungsänderungsgebiet angrenzend.

Nach der am 28.11.2024 im Dorfgemeinschaftshaus Heidenoldendorf
stattgefundenen Bürgerinformation gibt die Stadt noch Gelegenheit bis zum
20.12.2024 Eingaben zu dem bisher vorgestellten Planentwurf der sog. 3.
Änderung des oben benannten Bebauungsplans vorzutragen.

Von diesem Recht machen wir hiermit Gebrauch und tragen die uns bisher
aufgefallenen Einwände wie folgt vor:

1.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige, städtebauliche
Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden
Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen
miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende
sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bebauungspläne sollen dazu
beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen
Lebensgrundlagen schützen und entwickeln sowie den Klimaschutz und die
Klimaanpassung, insbesondere die Stadtentwicklung zu fördern, sowie die

städtebauliche Gestalt und das **Orts- und Landschaftsbild** baukulturell erhalten und entwickeln.

Die vorstehend ansatzweise beschriebenen Ziele eines Bebauungsplans werden von dem hier vorliegenden Entwurf (3. Änderung) nicht erreicht, im Gegenteil, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung findet in dem vorliegenden Entwurf nicht statt. Das weitere Ziel eine menschenwürdige Umwelt zu sichern wird nicht erreicht. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen werden in dem jetzt vorliegenden Planentwurf nicht berücksichtigt. Der jetzige Entwurf trägt nicht dazu bei die Stadtentwicklung zu fördern und das vorhandenen Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, im Gegenteil, der jetzige Entwurf ignoriert diese sehr anschaulich im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 niedergelegten Ziele der Bauleitplanung.

2.

Die Anzahl der geplanten eng aneinandergebauten Reihenhäuser ist zu groß, die Häuser stehen nach diesseitiger Einschätzung viel zu eng, Flachdächer sind in der dörflichen Umgebung untypisch und wirken fremd. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen an der Bielefelder Straße sind ebenfalls zu lang und zu hoch vorgesehen. Die gesamte Planung der jetzt vorliegende Entwurf wirkt wie ein "Ghetto". Die jetzt vorgelegte Planung (3. Änderung) steht in krassem Widerspruch zu der vorhandenen das Baugebiet umschließenden Bebauung, die das bisherige Dorfgebiet auszeichnet.

Mit der Vielzahl der planerisch vorgesehenen eng aneinanderstehenden Reihenhäuser auf kleinsten Flurstücken und dezentral untergebrachten PKW-Stellflächen werden nach diesseitiger Einschätzung planerische Fehler der Vergangenheit wiederholt. Derartige Reihenhaussiedlungen wurden schon in den 60iger und 70iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut und tragen damals wie heute nicht zur baukulturellen Erhaltung des Ortsbildes bei. Der jetzt vorliegende Bauentwurf sollte wegen der ansatzweise dargestellten Fehler nicht in dieser zentralen innerdörflichen Umgebung in dieser "Massivität" umgesetzt werden.

3.

Der jetzt vorliegende Planentwurf mit der viel zu großen Anzahl an eng stehenden Reihenhäusern einerseits und den viel zu groß und zu hoch dimensionierten Großbauten entlang der Bielefelder Straße kann auch nicht mit einem vermeintlich "erhöhten Neubedarf an Wohnungen" gerechtfertigt werden.

Zum einen bezweifeln wir, das es diesen erhöhten Neubedarf an Wohnungen überhaupt gibt. Weitere innerstädtische Wohngebiete sind schon geschaffen worden. In Detmolds unmittelbarer Nachbarschaft gibt es bereits Leerstandsphänomene. Die in dem jetzt vorliegenden Planentwurf vorgesehene massive Bebauung würde nach diesseitiger Einschätzung zu einem unerwünschten Überangebot an Wohn- und Nutzfläche führen.

4.

Bei allem Verständnis dafür, dass der Investor grundsätzlich daran interessiert ist

eine große Anzahl verkaufbarer Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Büro- und Praxisflächen etc. schaffen zu können, darf das Interesse der das Plangebiet umschließenden Nachbarschaft nicht völlig außer Acht gelassen werden. Wenn der Plan wie er jetzt existiert umgesetzt werden würde, würde ein "Fremdkörper" entstehen der abzulehnen ist und nicht erwünscht ist. Das dörfliche **Orts- und Landschaftsbild** würde nicht baukulturell erhalten und gefördert wie in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches vorgesehen, es würde verstümmelt werden und kann deshalb nicht die Zustimmung der Heidenoldendorfer Nachbarschaft erhalten.

5.

Bei dem jetzt vorliegenden Planentwurf (3. Änderung) handelt es sich nach diesseitiger Einschätzung um eine reine "Gefälligkeitsplanung". Eine solche Gefälligkeitsplanung stellt ein krassen Verstoß gegen die Vorgaben aus § 1 Abs. 3 BauGB dar. Eine Gefälligkeitsplanung ist immer dann zu erkennen, wenn sich die Stadt bei der Planung nicht von städtebaulichen Gründen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB motivieren ließ sondern die Planung allein dem privaten Interesse einzelner Personen dient.

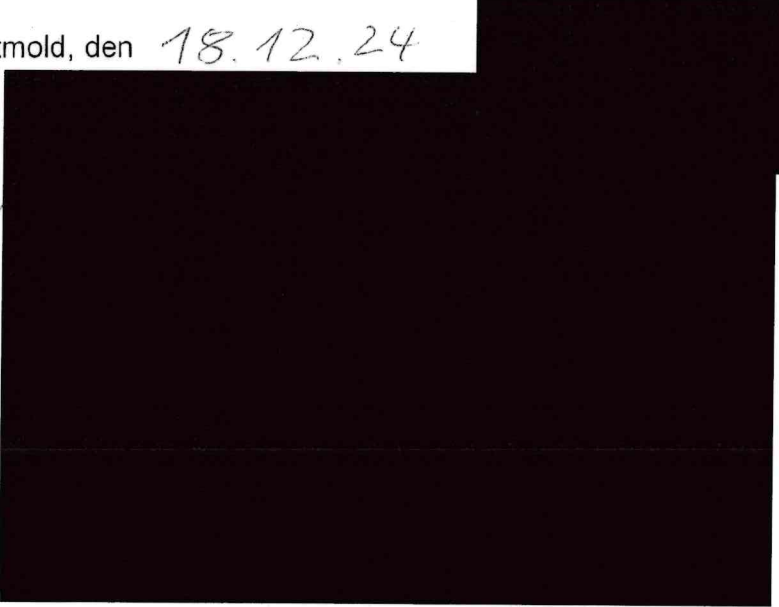
Letztgenannter Eindruck ist hier entstanden. Deshalb sind nach diesseitiger Einschätzung erhebliche Änderungen der Bauplanung erforderlich.

6

In der Bürgeranhörung am 28.11.2024 im Dorfgemeinschaftshaus wurde schon angeregt, dass ein "Architektenwettbewerb" wie es offensichtlich in anderen Regionen üblich ist vorgeschaltet werden sollte, um für dieses innerdörfliche sensible Baugebiet wirklich die bestmögliche Planvariante zu finden. Könnte z. B. nicht auch die TH Lippe in der ja Architekten ausgebildet werden hinzugezogen werden, um weitere Vorschläge für eine möglichst optimale Planentwicklung zu erlangen.

Die hier dargelegten Argumente und Meinungen kamen auch in der Bürgeranhörung sehr stark zum Ausdruck. Die Meinung der Bürger, ca. 100 Besucher im Anhörungssaal, war, dass man nicht gegen eine Bebauung ist, sie muss nur architektonisch gesellschaftlich ortsverträglich sein. Auch das erhöhte Verkehrsaufkommen einer so dicht bebauten Fläche, würde für das Dorf an dieser Stelle problematisch werden.

Detmold, den 18.12.24



Stellungnahme [REDACTED] zur 3. Änderung des Bebauungsplans 19-12, Am Heidenbach/Küsterweg

An den

Fachbereich 6, Stadtentwicklung,

Stadt Detmold

39

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] nimmt im Rahmen der öffentlichen Auslegung und bedankt sich für die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der zur 3. Änderung des Bebauungsplans 19-12 im Bereich Am Heidenbach/Küsterweg wie folgt Stellung und bittet die Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sowie entsprechende Anpassungen in der Planung vorzunehmen.

Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen möchten wir unsere Anmerkungen und konstruktiven Vorschläge vortragen, um die Planungen derartig zu gestalten, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger gerecht wird.

Der derzeitige Entwurf überspannt den Grundsatz des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“. Die vorgesehene Bebauung ist zu dicht. Selbst wenn es im Ortsteil bereits Wohngebiete gibt, die in den 60er und 70er Jahren dicht bebaut wurden, rechtfertigt dies keineswegs auch heute, wie von der Verwaltung in der Bürgerversammlung erklärt, eine ähnlich dichte Bebauung zu erlauben. Auch diese Fläche muss, wie im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, den dörflichen Charakter wahren.

Grundsätzliche Zustimmung mit Vorbehalten

Wir begrüßen die Überlegungen zu einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich, da sie zur Stärkung unseres Ortsteils beitragen kann. Altersgerechtes und betreutes Wohnen sowie Wohnraum für junge Familien sind sicher für alle von großem Interesse. Allerdings haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der konkreten Planungsdetails, die wir wie folgt darlegen:

1. Zustand der Straßen: Am Vietberg und Kleiner Bergweg

Die Straßen Am Vietberg und Kleiner Bergweg befinden sich in einem schlechten Zustand. Die geplanten Bautätigkeiten und der damit verbundene Baustellenverkehr werden die Straßen zusätzlich belasten. Wir bitten dringend um eine verbindliche Zusage, dass diese Straßen vor, während oder unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten in einen ordnungsgemäßen Zustand gebracht werden.

2. Parkraumplanung und Grundstücksgrößen

Die vorgesehene Sammelparkplatzlösung für Fahrzeuge und Mülltonnen lehnen wir ab. Stattdessen halten wir es für unerlässlich, dass:

- Die Grundstücke sind zu klein bemessen sind, um eine angemessene Nutzung einschließlich des Parkens auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. Deshalb müssen Stellplätze für Fahrzeuge direkt auf den geplanten Grundstücken vorgesehen werden, um den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden.
- Besucherverkehr, insbesondere auch im Zusammenhang mit Veranstaltungen der nahegelegenen Kirche, durch ausreichende Parkmöglichkeiten berücksichtigt wird. Das kann z.B. längs der beiden genannten Straßen geschehen. Sofern der Radweg entlang der Hiddeser Str. verlängert wird, entfallen dort die jetzt von den Kirchbesuchern genutzten Stellplätze. Ersatz dafür hat Ihr Plan nicht vorgesehen. Die Planung muss auch hierauf Rücksicht nehmen, selbst wenn die evangelische Kirche nicht im Änderungsgebiet liegt.
- Eine derartige Verdichtung durch eng bebaute Reihenhäuser erscheint uns überzogen und nicht den ortstypischen Gegebenheiten angemessen. Die Gebäude müssen bzgl. der Kubatur und der Gestaltung wenigstens an die bestehende dörfliche Bebauung angepasst sein.

3. Gebäudeformen und Dachgestaltung

Wir sprechen uns entschieden gegen die geplante Ansammlung von Reihenhäusern mit Flachdächern aus. In Heidenoldendorf prägen Satteldächer das Ortsbild, und dies sollte auch in neuen Baugebieten erhalten bleiben. Eine monotone Anordnung von Reihenhäusern, insbesondere mit Flachdächern, widerspricht der baulichen Tradition.

4. Gestaltung der Gebäude

Die geplanten Gebäudelängen von bis zu 50 Metern erscheinen uns überdimensioniert und stören das städtebauliche Gleichgewicht. Wir fordern die Gebäude in kleinere Abschnitte zu unterteilen. Vorbild sollte dafür der Umbau der Mehrfamilienhäuser in der Adenauerstraße sein, um eine aufgelockerte und harmonische Bebauung zu schaffen. Insbesondere an der Bielefelder Straße sollten die Baukörper weniger wuchtig gestaltet werden, um sich besser in die Umgebung einzufügen. Auch in der Nachbarschaft gibt es mit der Senioren-Wohngemeinschaft ein Beispiel für eine angepasste Nutzung und Gestaltung.

Die Gebäude entlang der Bielefelder Str. müssen weiter abgerückt werden von dem dort vorhandenen Fuß- und Radweg. Der Zugang von den Häusern direkt auf den Radweg stellt eine erhebliche Gefahr für Fußgänger und Radfahrer dar.

5. Infrastruktur

- Seniorengerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen: Diese Nutzungsarten begrüßen wir ausdrücklich. Ein angemessener Anteil von mindestens 50 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für altersgerechtes und betreutes Wohnen ist aus unserer Sicht sinnvoll.

- Ein- und Zweifamilienhäuser: Ergänzend sollte das Baugebiet auch durch Ein- und Zweifamilienhäuser aufgelockert werden, um ein vielfältiges Angebot für junge Familien und Paare mit ausreichend großen Wohnungen zu schaffen.
- Gastronomie und Begegnungsräume und Handel: Für Gastronomie, Handel und Begegnungsräume besteht in diesem Bereich kein Bedarf. Solche Einrichtungen sollten in bestehenden zentralen Bereichen von Heidenoldendorf konzentriert bleiben, um den Ortskern zu stärken.
- Spielplatz: Die Planung eines Spielplatzes direkt an der Hauptstraße halten wir für ungeeignet und bitten um eine alternative Platzierung.

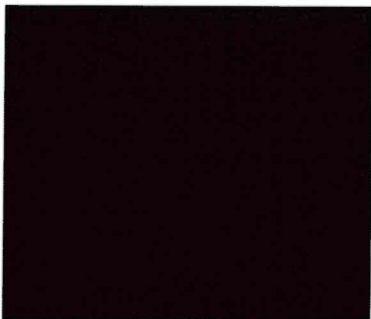
Die derzeitigen Planungen erwecken bei uns den Eindruck, dass der Investor eine maximale bauliche Verdichtung anstrebt. Wir fordern eine stärkere Berücksichtigung der ortstypischen und sozialen Belange sowie eine Planung, die aufgelockerte und qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume schafft.

[REDACTED] unterstützt die grundsätzliche Bebauung des Areals, fordert jedoch eine Anpassung der Planung, um eine bessere Integration in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Wir plädieren für eine städtebaulich und aufgelockerte Gestaltung, die sowohl den Charakter des Ortsteils bewahrt als auch den Anforderungen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird.

Insgesamt lässt, wie eingangs bereits aufgegriffen, dieser Planentwurf allein die Interessen des Investors und Eigentümers nach maximalem finanziellem Ertrag aus der Vermarktung der Flächen erkennen. Dieses exponierte Gebiet im Ortskern verdient eine ausgewogene, die Interessen der Anwohner und der Entwicklung des Ortsteils gerecht werdende Handschrift.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



B10

Bebauungsplan 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg", 3. Änderung

Ortsteil: Heidenoldendorf

Änderungsgebiet: Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße,
östlich des Küsterweges

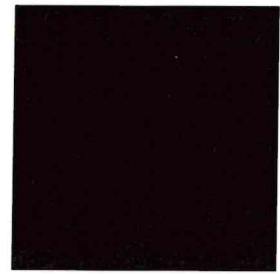
Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie unsere Einwände zur o.g. geplanten Bebauung:

- 1 Wir sind gegen eine Bebauung in der vorgestellten Art und Weise. Die angedachte Bebauung der ehemaligen Reitwiese passt nicht zu den Bestandsimmobilien. Daher sollte sich die neue Planung harmonisch in die Umgebung einfügen. Dieses wird definitiv nicht durch die angedachten 2- bis 3-geschossigen Häuser mit Flachdach erreicht. Wir befürchten, dass aufgrund dieser Art der Bebauung soziale Brennpunkte auf beiden Seiten der Hiddeser Straße entstehen.
- 2 Des Weiteren ist zu bedenken, dass die Parkplätze am "Kleiner Bergweg" und "Am Vietberg" sehr begrenzt sind. Manche Häuser haben keine eigene Parkfläche auf ihrem Grundstück zur Verfügung. Die wenigsten Haushalte haben heutzutage nur 1 Fahrzeug, so dass wir die angedachten 15 Stellplätze für 15 Wohneinheiten auf der ehemaligen Reitwiese für absolut unzureichend halten.
- 3 Die Grundstücke und Hausgrundflächen sind so klein gehalten, dass man sich fragen muss wie man z.B. E-Bikes, Gartengeräte etc. sicher unterbringen kann? Schließlich gibt es auch in Heidenoldendorf immer mehr Einbrüche und die Vorschriften der Versicherer müssen eingehalten werden, da es bei Diebstahl sonst keine Entschädigung gibt. Das könnte zukünftige Mieter/Eigentümer abschrecken.
- 4 Auch die geplante Bebauung des Reiterhofes ist in keiner Weise akzeptabel. Es ist fraglich, ob die in diesem Bereich ohnehin stark befahrene Hiddeser Straße dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen kann, ohne noch mehr Staus zu verursachen als bereits vorhanden.
- 5 Es gibt wahrlich bessere Lösungen einen schönen Ortskern zu gestalten. Hässliche Baugebiete Heidenoldendorfes sollten nicht als positives Beispiel von Herrn Kölczner genannt werden, um die Planungen des Investors schön zu reden. Es sind Bausünden vergangener Jahrzehnte, die nicht zu wiederholen sind.
- 4 Ferner wäre es sehr schade das Gebäude des ursprünglichen Hofes abzureißen. Es gibt hier im Dorf genügend gelungene Beispiele wie eine Umgestaltung aussehen könnte.
- 6 Wie bereits bei der Bürgerinformation am 28.11.2024 im Arnims-Park angesprochen, halten wir einen Architektenwettbewerb für sinnvoll, um eine akzeptable Lösung für alle und vor allem für eine gelungene Gestaltung unseres Ortskernes zu finden.



Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
32754 Detmold



Eingabe zum Bebauungsplan 19-12 Am Heidenbach/ Küsterweg



Detmold, den 18.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 19-12 haben wir folgende Einwände:

1. Mitten in einem Dorf sollte kein Quartier für sich entstehen. Eine Integration in den Dorfkern und eine dem Dorf angepasste Bauweise ist uns wichtig.
2. Eine heutzutage schon überlastete Verkehrsanbindung soll durch zusätzliche Anwohner und die Besucher eines Dienstleistungszentrums vollkommen überfordert werden. Hier ist auch die Parkplatzsituation inbegriffen, da es für uns nicht vorstellbar ist, wie genügend Parkraum für Anwohner und Besucher zur Verfügung stehen soll.
3. In Heidenoldendorf stehen vermehrt Ladenflächen leer, eine Apotheke ist zum Glück noch vorhanden. Eine andere Apotheke zu Lasten dieser alteingesessenen oder leerstehende Gastronomieräume bzw. Ladengeschäfte benötigen wir einfach nicht.

Wir wünschen uns ein lebenswertes Dorf und kein urbanes Stadtleben!
Außerdem erwarten wir von der Stadt Detmold einen respektvollen Umgang mit den Anwohnern und den Einrichtungen des Dorfes. Es kann nicht sein, dass bei Veranstaltungen Kirchen als Problem bezeichnet werden und Anwohner bezichtigt werden, die Unwahrheit zu sagen, ohne eine Erklärung dafür abzugeben.

Mit freundlichem Gruß



Detmold, den 27.12.2024



STADT DETMOLD
Ferdinand-Brune-Haus
06. Jan. 2025

EINGEGANGEN

An die
Stadt Detmold
Fachbereich
Stadtentwicklung
Rosental 21
32756 Detmold

Betr.: Veranstaltung am 28.11.2024 18⁰⁰ Uhr
im Dorfgemeinschaftshaus Heidenoldendorf,
Bebauungsplan Am Heidenbach, Küsterweg,
Am Vietberg, Kleiner Bergweg.

Sehr geehrte Damen u. Herren,

bezüglich der oben angesprochenen Veranstaltung
hätte ich mir gewünscht, obwohl, nein, ich hätte
erwartet, dass nicht nur der eine Vorschlag
des einen Investors vorgestellt und diskutiert
werden würde?

-
- 1 Diese Art der Bebauung in Form von
Schukertons passt meiner Meinung nach
ganz und gar nicht in diesen Bereich des
Ortsteils! Übrigens, mit meiner Meinung
bin ich nicht allein.

Die anwesenden Bürger sahen das ähnlich und dies war ja auch nicht zu überhören.

- 1 Würde die Bebauung so zum Zuge kommen, würde ein Fremdkörper entstehen, den keiner braucht und will. An anderer Stelle würde diese Bauweise sicher von Vorteil sein.

Ich sage mal so, dem Mayor bzw. Investor fehlt sicherlich die Beziehung zu unserem Ortsteil Heidenoldendorf? Wie auch?

Unterum Strich steht bei solchen Objekten doch eines im Vordergrund, wie hoch fällt der Gewinn aus.

- 2 Es ist ja nun so, daß hier die Grünflächen versiegelt werden, um den so fehlenden Wohnraum zu schaffen. Nun kann man darüber diskutieren, was Vorrang haben sollte. Hoffentlich wird dann dieser geschaffene Wohnraum auch für die Bürger bezahlbar sein?

- 3 Im Zuge dieser geplanten Bebauung soll dann auch die Hiddener Str. von der großen Kreuzung Bielefelder Str. bis hin zur Kirche mit Radweg, Bürgersteig und Querungshilfen umgestaltet werden. Diese Maßnahme ist zwar gut und schön, ändert aber nichts an der Tatsache, daß sie wie auch schon jetzt ins Nadelöhr führt (die Brücke über den Heidenbach bis hin zum Anfang des Plantagenweges).

Mich wundert es sowieso, daß diese Brücke noch hält,
bei den vielen zusätzlichen Lastkraftwagen mit und
ohne Anhänger, die hier tagtäglich durchrauschen!
„Tempo 30 macht diese Fahrzeuge auch nicht leichter“
Aber dieses ist nun ein anderes Thema.

1 Nun würde nicht nur ich mich freuen wenn bei
der Überarbeitung des vorliegenden Planes, für alle
Beteiligten, eine gute akzeptable Lösung ge-
funden würde. Schön wäre es auch wenn wir,
die direkt betroffenen Bürger, weiterhin hier gerne
leben und auch wohnen können und nicht jeden
Tag auf eine erte. „Bausünde“ schauen müssen.

4 Über eine Sache habe ich auch noch nachgedacht
und zwar die bereits begonnene bauliche Veränderung
auf dem alten Sandergelände. Hier entsteht ja
nun ein nachhaltigen Gewerbegebiet. Die Betonung
liegt hier ja wohl auf dem Begriff „nachhaltig“.
So kann nun dieses Gelände ruhigen Gewissens
versiegelt werden, denn Nachhaltigkeit verzinkt alles!
Das ist eigentlich auch gut so, denn im Untergrund
dieses Geländes schlummern Dinge, die besser nicht
angerührt werden sollten. Dies ist ja allgemein
bekannt!
Sicherlich fließen wg. der Nachhaltigkeit Zuschüsse und
anschließend wenn alles schon fertig ist, Gewerbesteuer

in die Stadtkasse und das ist ja auch gut so, denn solche Aktionen müssen sich schließlich auch rechnen.....!

4

Diese beiden beschriebenen Bauvorhaben, die hier in nicht weit voneinander liegenden Bereichen bereits entstehen u. noch entstehen sollen, bezeichne ich für Heidenoldendorf als ganz großes Kino!

Da gibt es noch eine Sache, die diesen Bereich betrifft und die mir nicht aus dem Kopf geht, wie kann es sein, daß das Seniorenheim an der Bielefelder Str. dort in die Ecke gequetscht wurde?

Der Baustil dieses Gebäudes ist meiner Meinung nach doch sehr gelungen, kommt aber nicht gut zur Geltung. Warum wurde hier auf eine passende Gartenanlage verzichtet? Parkende Autos vor und hinter dem Haus, für die Besucher sicher ein toller Blickfang, wie ich meine. Wahrscheinlich fehlt mir aber hier die fachliche Kompetenz, um so etwas zu verstehen und zu beurteilen.

5

Es kann natürlich auch sein, daß man hier schon die Umgestaltung des gesamten [redacted] Areals im Blick hatte und alles wird zum Schluß nichtig schön!

Zum Schluß möchte ich noch einen Gedanken loswerden. Wie wäre es denn wenn man bei der

6

Umgestaltung und Bebauung des bereits genannten [redacted] Areals einige Parkplätze für die Kirchengemeinde einplanen würde?

6

Das wäre doch wohl mal eine Nummer oder?
Die alten Fichten, gegenüber der Kirche, die ja
schon jahrelang vor sich hin gammeln und
kein tolles Bild abgeben, könnten doch Platz
machen oder? Ein Teil könnte dann als
Parkmöglichkeit genutzt werden.

Dieses wird aber wohl nichts werden, da dies
nicht im Planung ist. Wer sollte denn auch
die Kosten tragen. Die Pflege bzw. Instandhaltung
stünde da ja dann auch noch im Raum!

Nun seien wir doch mal ehrlich, mit guten
Willen und vernünftiger Kommunikation kann
man doch vieles erreichen, wenn man nur will.
Wie nun auch immer:

Ich habe lange überlegt, ob ich überhaupt die Zeit
aufwende, um diese Zeilen an Sie zu richten,
wohlwissend, daß sie keine Beachtung finden und
auch nichts bewirken werden.

Es war mir eben einfach ein Bedürfnis.

Ich kann mir nun auch gut vorstellen, daß dieser
Brief in Ihrer großen Ablage "P....." landet.

Mit freundlichen Grüßen

u. für Sie ein gesundes u. erfolgreiches
Jahr

PS: Wenn nun letztendlich diese Angelegenheit die dazu-
gehörenden Gremien der Stadtverwaltung durchlaufen hat,
kommt die Politik ins Spiel bzw. zum Zug, die ent-
scheidet
Auf das Ergebnis bin ich wirklich gespannt

Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 3. Änderung

Ortsteil: Heidenoldendorf

Plangebiet: Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße, östlich des Küsterweges

Datum 28.11.2024

Ort Dorfgemeinschaftshaus Heidenoldendorf, großer Saal

Beginn 18:00 Uhr

Anwesende:

Herr Kölczner, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Stadt Detmold

Frau Will, Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt Detmold

Herr Mohrenstein, Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt Detmold

Herr Hoffmann, Fachbereich Tiefbau und Immobilienmanagement

Frau Krieger, Fachbereich Tiefbau und Immobilienmanagement

Herr Detering, Fachbereich Tiefbau und Immobilienmanagement

Herr Tacke, Planungsbüro Hempel + Tacke

Herr Schröder, Planungsbüro Hempel + Tacke (Protokoll)

ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen

Begrüßung der Anwesenden, Vorstellung des Podiums sowie Vorstellung des Ablaufs der Veranstaltung durch Herrn Mohrenstein und Herrn Kölczner.

Allgemeine Einführung in das Bebauungsplanverfahren durch Herrn Mohrenstein.

- Verfahrensablauf gemäß Baugesetzbuch
- Hinweise auf Möglichkeit der Stellungnahme

Herr Mohrenstein weist während seiner Ausführungen darauf hin, dass eine schriftliche Antwort an die Stellungnehmenden erst nach dem Satzungsbeschluss des Rates erfolgt, da dieser die Abwägung zu den Stellungnahmen beschließt.

Vorstellung des Vorentwurfs durch Herrn Tacke.

- Lage des Plangebietes
- Erläuterung der Verfahrensart
- Erläuterung des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Erläuterung der aktuellen sowie der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Erläuterung des Rahmenplanes

Einleitung der Diskussionsrunde durch Herrn Kölczner.

Ein Bürger kritisiert, dass geplant ist die bestehende Hofanlage abubrechen und das die gezeigte bauliche Dichte zu hoch sei. Weiterhin wünscht er sich, dass es keine weiteren Lebensmitteldiscounter oder 24h Geschäfte geben soll. Er spricht sich dafür aus, dass die südliche Grünfläche und auch die

bestehenden Hofgebäude erhalten bleiben sollen und die Hofgebäude bis auf die Reithalle eine Umnutzung erfahren sollten. Außerdem kritisiert er die geplante Gebäudehöhe und schlägt vor, die Grundfläche der Gebäude zu erhöhen und dafür die Geschossigkeit zu reduzieren. Zusätzlich regt er an, im Plangebiet nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und Spitzdach oder mit 2 Vollgeschossen und einem Flachdach zuzulassen. Er führt außerdem an, dass der Entwurf von 2022 seiner Meinung nach besser passen würde. Es wird zudem ein Architektenwettbewerb gefordert.

Herr Kölczner nimmt die Anregungen und Bedenken zur Kenntnis.

Protokollhinweis: In der Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen B1/B2 sowie zur Stellungnahme B9 Punkt 5. wird hierauf vertiefter eingegangen.

Ein Bürger pflichtet seinem Vorredner bei und führt weiter aus, dass die lange Riegelbebauung entlang der Bielefelder Straße wie ein Kanal wirken würde und den dörflichen Charakter von Heidenoldendorf stören würde. Weiterhin möchte er wissen, wie die Erschließung der Wohn- und Geschäftshäuser funktioniert und wo die Besucher und Kunden parken sollen. Er prangert auch den aus seiner Sicht fehlenden schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die hohe bauliche Dichte an.

Herr Tacke führt dazu aus, dass eine Erschließung von der der Hiddeser Straße und der Straße Am Vietberg sowie aus dem Quartier heraus erfolgen kann. Geparkt werden soll in den Reihenhausbereichen in Sammelanlagen sowie in BA1 für Besucher auch an der Straße. Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser – neben oberirdischen Kundenparkplätzen – in einer Tiefgarage.

Die Dichte mit den kleineren Grundstücksflächen resultiert zum einen aus der aktuellen wirtschaftlichen Situation (Steigerung der Bodenpreise und Baukosten), als auch aus dem politischen Willen (Verdichtung in der bestehenden Siedlungsstruktur) und den sich ändernden Wohnverhältnissen als noch vor 20 oder 30 Jahren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bedeute gerade mit der zur Verfügung stehenden Fläche effektiv (=dicht) umzugehen und statt viel Fläche in Anspruch zu nehmen eher in die Höhe zu gehen.

Herr Kölczner ergänzt, dass Heidenoldendorf durch viele verschiedene Quartiere geprägt ist, die in ihrer Dichte und Art der Bebauung den politischen Willen der jeweiligen Jahrzehnte widerspiegeln und das der Ortsteil einem steten Wandel unterworfen ist. Als Beispiele führt er die Einfamilienhaussiedlungen der frühen 50er Jahre als auch den Geschosswohnungsbau der 70er Jahre an.

Ein Bürger erörtert die ehemalige Struktur der um den Heidenbach gelegenen Keimzelle des Ortes. Er führt an, dass Heidenoldendorf vormals aus 5 Hofanlagen bestand, die zwischen Bielefelder und Hiddeser Straße lagen. In diesem Zusammenhang führt er an, dass die geplante Bebauung und der Abriss der Hofanlage mit der dörflichen Struktur Heidenoldendorfs nicht vereinbar seien. Es wird klar eine anspruchsvollere Architektursprache, die sich in den dörflichen Bestand einfügt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird, gefordert.

Herr Kölczner führt aus, dass ein städtebaulicher Entwurf im Laufe des Bauleitplanverfahrens Änderungen erfährt, die auch aufgrund von Eingaben aus der Öffentlichkeit aber auch von den Trägern öffentlicher Belange geschehen können. Aus diesem Grund sei es wichtig, dass die Bürger Eingaben machen und so aktiv an der Entwicklung mitwirken. Die Anregungen aus der Veranstaltung werden aufgenommen und geprüft.

Protokollhinweis: In der Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen B1/B2 Punkte 1. und 2. sowie B8 Punkt 1. wird hierauf vertiefter eingegangen und die diesbezüglichen Anpassungen zum Entwurf erläutert.

Ein Bürger äußert daran Kritik, dass das geplante Quartier einen eigenen Charakter entwickeln und sich so aus dem bestehenden Umfeld abheben soll. Er regt an, dass die Gebäude mit Satteldach und weniger

Geschossen ausgeführt werden sollen. Er stellt sich vor, dass so nur noch ein Vollgeschoss mit Satteldach und keine Dachbegrünung möglich ist.

Herr Kölczner und Herr Mohrenstein erläutern noch einmal den Entwurf und führen aus, dass die Höhe der Gebäude dem Schallschutz der hinten liegenden Bestandsgebäude dient und eine Reduzierung der Gebäudehöhe sich hier ggf. nachteilig auswirkt. Darüber hinaus werden laut Wohnungsmarktgutachten umfangreich Wohneinheiten benötigt. Die Bedarfsdeckung ist langfristig nur mit mehreren Geschossen abbildbar; auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Weiter werden als Gründe für eine Flachdachbebauung angeführt, dass es sich dabei um eine moderne und wirtschaftliche Dachform handelt, die aufgrund der beabsichtigten Begrünung große wasserwirtschaftliche und klimatische Vorteile mit sich bringt. Im weiteren Verfahren werden die Dachformen nochmal geprüft.

Protokollhinweis: In der Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen B1/B2 Punkte 1. und 2. sowie B8 Punkt 1. wird hierauf vertiefter eingegangen und die diesbezüglichen Anpassungen zum Entwurf erläutert.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die geplante Bebauung im 1. Bauabschnitt auch anders angeordnet werden kann und, ob es eine alternative Erschließung gäbe. Es wird vorgeschlagen, die Gebäude nach Süden zu verschieben und die Erschließung über den „Kleinen Bergweg“ zu realisieren.

Herr Kölczner verneint und gibt an, dass ein Drehen der Gebäude aus Schallschutzgründen so nicht möglich ist, da dann der Schall nicht abgehalten, sondern Richtung Kleiner Bergweg kanalisiert wird.

Herr Hoffmann erklärt, dass eine Erschließung über die Straße Kleiner Bergweg aus Gründen des Gewässerschutzes nicht möglich ist. Es ist geplant, das Gewässer zu renaturieren und eine Verrohrung würde sich hier negativ auswirken.

Ein Bürger erkundigt sich, ob der Schallschutz nur durch Ausweisung eines Urbanen Gebietes möglich ist.

Herr Mohrenstein erläutert, dass die Ausweisung sich insbesondere nach den geplanten Nutzungen richtet, da vorgesehen ist, entlang der Bielefelder Straße neben Wohnen u.a. auch gewerbliche und soziale Nutzungen unterzubringen. Das geplante Urbane Gebiet ermöglicht dabei im Gegensatz zu Mischgebieten (50/50 Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe zwingend) eine hier beabsichtigte starke Fokussierung auf das Wohnen sowie auf soziale und gesundheitliche Nutzungen. Die genannten Nutzungen müssen im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein.

Die Baukörper mindern aktiv die Schallausbreitung in die Allgemeinen Wohngebiete und ermöglichen so gesunde Wohnverhältnisse.

Herr Kölczner und Herr Tacke differenzieren zwischen den einzelnen Nutzungen und erklären diese noch einmal. Zusätzlich führen sie zu verschiedenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aus.

Ein Bürger und eine Bürgerin äußern sich skeptisch zum Begriff der „Urbanität“ in Heidenoldendorf und hinterfragen die weitere Verdichtung in der Ortslage. Sie führen aus, dass die dargestellte Dichte für den Ort zu hoch sei und die Lärmbelastung noch weiter zunimmt. Zusätzlich würde sich auch der ohnehin schon hohe Pendlerverkehr weiter erhöhen. Es kommt die Frage auf, warum keine Maßnahmen gegen den MIV ergriffen werden, und es wird gefordert, dass in einem neu entstehenden Quartier nur Menschen Wohnen dürften, die nachweislich auf einen PKW verzichten. Weiterhin wird gefragt, warum sich der Siedlungsbereich von Heidenoldendorf nicht vom Siedlungsbereich der Stadt Detmold abgrenzt, so wie es in Hiddesen der Fall ist.

Herr Kölczner erklärt, dass der MIV wesentlich durch die nach Detmold einpendelnden Menschen entsteht. Durch die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet können diese Wege verkürzt werden und so die Pendlerströme nachhaltig gesenkt werden. Hierdurch profitieren die Anwohner genauso wie die Stadt Detmold.

Herr Mohrenstein weist auf die Größe des Ortsteils Heidenoldendorf mit ca. 8.000 Einwohnern hin. Sowohl diese Größe als auch die Lage des Plangebietes mit den stark frequentierten Verkehrswegen und den umgebenden Nutzungen prägen das Plangebiet nicht als klassisch dörfliche Lage.

Herr Mohrenstein erklärt weiter, dass der aktuelle Flächennutzungsplan keine Trennung zwischen Heidenoldendorf und Detmold vorsieht. Zwischen Hiddesen und Detmold ist ein Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und die Sachlage somit eine andere. Auf Flächen für die Landwirtschaft ist die Realisierung von Wohnbaufläche nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Frage nicht auf das laufende Verfahren bezieht.

Die Zunahme des PKW-Verkehrs wird lärmtechnisch auf seine Auswirkungen untersucht. Anschließend werden Lärmschutzmaßnahmen geprüft und bei Bedarf umgesetzt. Der Verzicht auf das eigene Auto ist eine subjektive freiwillige Entscheidung. Planerisch (öffentlich-rechtlich) wird dieser Ansatz hier nicht verfolgt.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob für das Vorhaben ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden ist, da ihrer Meinung nach die Rückhaltebecken zu klein dimensioniert seien. Zudem wird die Frage gestellt, was gegen die problematische Verkehrslage getan werden kann.

Herr Kölczner erklärt, dass ein Ausbau der Hiddeser Straße im Änderungsbereich vorgesehen ist. Hierfür hat sich die Stadt Detmold bereits die nötigen Grundstücksflächen gesichert. Somit ist eine Verbreiterung der Straße und das Erstellen von ausreichend dimensionierten Rad- und Fußverkehrsanlagen möglich. Außerhalb des Änderungsgebietes nach Westen ist ein Ausbau nicht möglich, da die Bebauung hier deutlich näher an der Straße liegt und Flächen für eine Verbreiterung nicht vorhanden sind.

Herr Hoffmann führt zur Entwässerung aus, dass kein hydrogeologisches Gutachten vorliegt. Grund dafür ist, dass sich die Planungen aktuell noch im Anfangsstadium befinden. Vorgesehen ist weiterhin eine dezentrale Rückhaltung im Änderungsgebiet, die sich aus mehreren Stufen zusammensetzt. Zum einen ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die als Retentionsraum fungieren kann. Weitere Rückhalteinrichtungen sind in den Verkehrsflächen sowie in Form von offenen Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ziel der Planung ist außerdem, dass sich die Entwässerungssituation im Vergleich zur Bestandssituation nicht verschlechtert, was über eine sog. Wasserhaushaltsbilanz nachgewiesen bzw. sichergestellt werden soll. Um die Aufnahmefähigkeit zu steigern, soll zusätzlicher Retentionsraum durch die naturnahe Gestaltung des namenlosen Gewässers entlang des Kleinen Bergweges geschaffen werden. Die Planungen sowie das ggf. zugehörige Gutachten sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Protokollhinweis: In Kapitel 10.2 der Entwurfsbegründung ist das Entwässerungskonzept dargelegt.

Ein Bürger erkundigt sich, wie die Schmutzwasserentsorgung funktioniert und, ob durch das Vorhaben mit einer erhöhten Einleitung oder Problemen zu rechnen sei.

Herr Hoffmann erklärt, dass das Kanalnetz in Heidenoldendorf vermascht aufgebaut ist. Somit kann sich das anfallende Schmutzwasser auf mehrere Kanalabschnitte aufteilen, falls die eingeleitete Menge sich erhöhen sollte. Weiterhin sind die Kanäle ausreichend dimensioniert, da kein Regen aktiv eingeleitet wird. Er gibt auch den generellen Tipp für alle Anwesenden, sich über die Installation einer Rückstauklappe in der Abwasserleitung ihres Hauses zu informieren und ggf. einzubauen. So kann im Falle eines Rückstaus aus dem öffentlichen Kanal (z. B. bei einer Verstopfung) kein Schmutzwasser in das Haus gedrückt werden.

Ein Bürger erkundigt sich, ob es in Verbindung mit der Erschließung des Sandergeländes und dem Änderungsbereich zu verkehrlichen Problemen kommen kann und wie die Anbindung geplant ist.

Herr Detering führt aus, dass die Anbindung des Sandergeländes über die Bielefelder Straße erfolgt. Hierzu wird im Bereich der Einmündung ein Kreisverkehr zur Verkehrsreglung errichtet. Ein Anschluss für den KFZ-Verkehr des Geländes an die Straße Kleiner Bergweg ist gemäß dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Nur für Fuß- und Radfahrer wird eine Verbindung vorgesehen. Im Bereich des Änderungsgebietes sollen in der Hiddeser Straße Querungshilfen erstellt und die Geh- und Radwege verbreitert werden. An der Kreuzung Bielefelder Straße/Hiddeser Straße sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

Ein Bürger äußert, dass durch das Vorhaben 3 Parteien profitieren, der Flächeneigentümer durch den Verkauf der Fläche, der Investor durch Vermietung und Verkauf sowie die Stadt durch Steuern und Abgaben und die Bewohner von Heidenoldendorf als Verlierer dastünden. Weiterhin möchte er wissen, ob durch das Vorhaben Kosten für die Anlieger entstehen können.

Herr Hoffmann führt aus, dass durch den Ausbau des Gewässers sowie der Verkehrsflächen für die Bürger keine Kosten entstehen würden. Lediglich wenn durch die Stadt Detmold in der Straße Kleiner Bergweg ein Regenwasserkanal verlegt werden würde, müsste die Stadt Detmold satzungsbedingt eine Anschlussgebühr erheben.

Herr Kölczner ergänzt, dass auch die potentiellen neuen Einwohner des Quartiers von der Planung profitieren werden. Da mit der Planung auch Wohnraum insbesondere für ältere Menschen geschaffen werden soll, profitieren diese im besonderen Maße. Durch den potentiellen Umzug älterer Menschen aus Einfamilienhäusern in neue altengerechte Wohnungen (Anfragen erreichen die Stadt Detmold regelmäßig), werden ggf. auch junge Familien profitieren, die in diese Bestandsimmobilien ziehen könnten.

Protokollhinweis: Zur Beurteilung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorliegen und der Knotenpunkt die zusätzlichen Verkehre nach einer Grünzeitanpassung aufnehmen kann.

Eine Bürgerin führt an, dass zum aktuellen Zeitpunkt ein Einbiegen von der Hiddeser Straße auf die Straße Am Vietberg aufgrund des Verkehrs problematisch ist. Und fragt ob hier eine Optimierung möglich sei. Weiterhin möchte sie wissen, wie mit der Parkplatzsituation an der angrenzenden Kirche umgegangen werden soll.

Herr Detering führt aus, dass die Problematik bei Einbiegen in die Straße Am Vietberg bekannt ist. Eine Optimierung dieser Einmündung mit einer Lichtsignalanlage ist aufgrund ihrer Nähe zum Knotenpunkt Bielefelder Straße/Hiddeser Straße nicht durchzuführen und eine separate Linksabbiegespur aufgrund der Abbiegespuren der Hiddeser Straße ist ebenfalls nicht möglich. Es handelt sich um eine verkehrlich ungünstige Stelle mit sehr geringer Belastung, der man jedoch planerisch nicht entgegenwirken kann. Herr Kölczner ergänzt, dass die Kirche im Wesentlichen am Wochenende frequentiert werde, wenn die Besucherparkplätze im Plangebiet aufgrund der dort dann geringeren Nutzung zur Verfügung stehen könnten.

Ein Bürger fragt nach, ob die eingezeichneten Rückhaltebecken von ihrer Dimensionierung her wirklich ausreichend sind, wie das Areal entwässert wird und, ob der Heidenbach ausreichend Kapazität hat. Weiterhin übt er Kritik an der Lage des Spielplatzes, der in direkter Nähe zur Hiddeser Straße verortet werden soll.

Herr Hoffmann führt aus, dass die finalen Planungen für die Regenrückhaltebecken bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen werden, da auch eine Wasserhaushaltsbilanzierung erfolgen muss und diese darin berücksichtigt werden. Die Lage des Spielplatzes resultiert aus dem Tausch mit dem Regenrückhaltebecken da es zuvor höher als das zu entwässernde Gebiet und der Spielplatz am tiefsten Punkt lag. Die Lage des Spielplatzes ist allerdings noch nicht final festgelegt und kann sich im Laufe des Verfahrens noch ändern. Die Entwässerung erfolgt nach den Regenrückhaltebecken über einen Regenwasserkanal, der in den Heidenbach entwässert. Eine weitere Optimierung ist leider nicht möglich, da der Heidenbach planfestgestellt und final ausgebaut ist. Das Gewässer wird ebenfalls regelmäßig von eingetragenen Sediment befreit, um eine Reduzierung der Durchflussmenge zu verhindern. Die naturnahe Umgestaltung ist nicht möglich. Die Notwendigkeit zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Heidenbach wird zudem in den folgenden Planungsschritten geprüft.

Eine Bürgerin mahnt an, dass das geplante Quartier im Ortskern wie ein Fremdkörper wirkt und für den Standort viel zu überdimensioniert ist.

Herr Kölczner erklärt, dass im Stadtgebiet von Heidenoldendorf eine Vielzahl von unterschiedlichen Quartieren, mit unterschiedlicher Größe, Dichte und Architektur, nebeneinander existieren und sie alle mittlerweile als eine zusammenhängende Siedlungsstruktur gesehen werden. Kurz nach ihrem Bau wirkten diese ebenfalls wie Fremdkörper wirkten. Dies lässt sich auch auf das neu geplante Quartier übertragen.

Protokollhinweis: In der Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen B1/B2 Punkte 1. und 2. sowie zur Stellungnahme B9 Punkt 5. wird hierauf vertiefter eingegangen und die diesbezüglichen Anpassungen zum Entwurf erläutert.

Ein Bürger fragt, ob ein Wohnungsmix aus Eigentum, frei finanzierten und geförderten Wohnungen gesichert ist.

Her Mohrenstein antwortet, dass vertraglich eine Quote an geförderten Wohnungen von 30% festgeschrieben wird. Dem Investor steht es allerdings frei auch mehr Wohnungen gefördert zu errichten. Der Bedarf für sozial geförderten Wohnungsbau ist laut Wohnungsmarktgutachten besonders hoch. Anliegen der Stadt Detmold ist es, ein sozial gut durchmischtes Quartier zu erhalten.

Eine Bürgerin verweist darauf, dass gemäß den aktuellen Hochrechnungen die Bevölkerung in Detmold schrumpfe und aus diesem Grund kein neuer Wohnraum mehr benötigt wird. Auch beim Kreis Lippe würden entsprechende Statistiken verfügbar sein. Weiterhin sei ein Drittel der Bevölkerung über 60 Jahre alt.

Herr Kölczner führt an, dass die genannte Nichtnotwendigkeit von Wohnraum eine Fehleinschätzung sei. Gemäß dem Wohnungsmarktgutachten ist ermittelt worden, dass in Detmold eine Nachfrage von ca. 200 neuen Wohnungen pro Jahr herrscht (ca. 1.200 – 2.500 bis 2035). Weiterhin wachse Detmold kontinuierlich entgegen der von der Bürgerin angesprochenen Hochrechnungen. Dies wird ebenfalls durch das Einwohnermeldeamt bestätigt.

Eine Bürgerin verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass Detmold nicht zu einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB zählt. Detmold fehle bei der Auflistung in der zugehörigen Landesverordnung.

Herr Kölczner erläutert, dass es sich hierbei um Einordnungen des Landes handelt. Im Wohnungsmarktgutachten für die Stadt Detmold wurden die konkreten Rahmenbedingungen, die in

Detmold vorhanden sind, spezifischer in die Untersuchungen einbezogen. Nur weil das Land für Detmold keinen angespannten Wohnungsmarkt formal festgestellt hat, bedeute dies nicht, dass kein Bedarf an neuen Wohnungen bestehen würde.

Ein Bürger erkundigt sich, wie die weitere Verdichtung im Ortsteil Heidenoldendorf gerechtfertigt wird, da wie es scheint, nur hier solche Projekte durchgeführt werden und in anderen Ortsteilen nicht. Weiterhin möchte er wissen, was für den Schallschutz in Heidenoldendorf unternommen wird.

Herr Mohrenstein erklärt, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold Flächenausweisungen für das gesamte Stadtgebiet getroffen werden und die Realisierung von Bebauung nur in den dafür vorgesehen Bereichen möglich ist. So soll eine Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geschehen. Weiterhin hängt die Nachverdichtung von der Flächenverfügbarkeit ab. Im Fall von Heidenoldendorf hat sich der Eigentümer entschlossen seine Flächen zu veräußern.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich beim vorliegenden Bereich seiner Lage Richtung Bielefeld und der Größe des Ortsteils entsprechend um ein sog. „Wohnbereichszentrum“. Auch in anderen Ortsteilen finden derzeit Bauleitplanverfahren zur Nachverdichtung statt. Weiterhin erklärt er, dass im Rahmen der Planung sehr auf den Schallschutz im Quartier als auch auf den Schallschutz der Umgebung geachtet wird. Um die Schallausbreitung in die geplante Wohnbebauung und die dahinter liegende Bestandsbebauung zu mindern ist eine Riegelbebauung entlang der Bielefelder Straße vorgesehen. Weiterhin werden unter anderem Abstände zwischen Lärmquelle und Bebauung eingeplant sowie der Einbau von schallreduzierendem Asphalt geprüft. Die genaue Herleitung lässt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich nachlesen.

Schlusswort

Herr Kölczer bedankt sich für die rege Teilnahme und beendet die Veranstaltung.

Die Veranstaltung endet um 20:34 Uhr