

Detmold: Temdewest Quartiersentwurf

Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan mit dem Titel „Bebauungsplan 68-014 Temde West“. In diesem wird das zu bebauende Areal als Urbanes Gebiet deklariert. Das heißt nach §8a Abs. 1 (BauNVO) dass, das entstehende Quartier vor allem „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“

Im Entwurf entsteht eine Bebauung aus Geschosswohnbau, die überwiegend dem Wohnen dienen (173 WE ohne Bestand von 29). Ausnahme sind Gebäude im Nordwesten. Dort entsteht ein Komplex aus Bürogebäuden, im Norden an der Bahnhofstraße entsteht das neue Landesarchiv inklusive öffentlichen Frei- und Parkflächen und südlich dieses archivierte ein Quartiersplatz mit einem Café in einem Gebäude mit Mischnutzung.

Die Gebäude haben wie im Bebauungsplan festgehalten eine Vollgeschosshöhe zwischen 1-3 und eine offene Bauweise und gliedern sich damit in den Bestand und die Umgebung ein.

Die neu errichteten Gebäude haben mit wenigen Ausnahmen (MU5) ein Flachdach. Alle Gebäude sind entweder gegurtet oder mit Photovoltaikanlagen versehen (Bürogebäude, Archiv und Laubengang Gebäude im Osten mit der Ausrichtung nach Süden).

Angaben für das gesamte Temdeareal

Ohne die Elisabethstraße mit Temdestraße und Bruchgartenstraße

BBL	NBL	ÖVF	ÖFF
Bestand	Neubau	o. Verwechslungen	o. Freiflächen
5,16 ha	3,1 ha	1,5 ha	0,56 ha

MU1	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	267 m ²	0,41	1200	828
Geb 2:	267 m ²	0,41	1200	828

MU2	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
	241 m ²	0,25	2400	1000

MU3	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	155 m ²	0,25	1260	465
Geb 2:	155 m ²	0,25	1260	465

MU4	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	226 m ²	0,27	1200	690
Geb 2:	226 m ²	0,24	1200	690
Geb 3:	226 m ²	0,24	1200	690

MU5	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	260 m ²	0,39	1200	828
Geb 2:	350 m ²	0,27	1200	1056
Geb 3:	100 m ²	0,20	1200	270
Geb 4:	380 m ²	0,40	1200	996
Geb 5:	350 m ²	0,33	1200	1056
Geb 6:	126 m ²	0,24	1200	378

MU6	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	150 m ²	0,30	300	300
Geb 2:	150 m ²	0,24	300	300
Geb 3:	150 m ²	0,25	300	300
Geb 3:	150 m ²	0,23	300	300

MU7
Daher nicht an den Plan gebunden

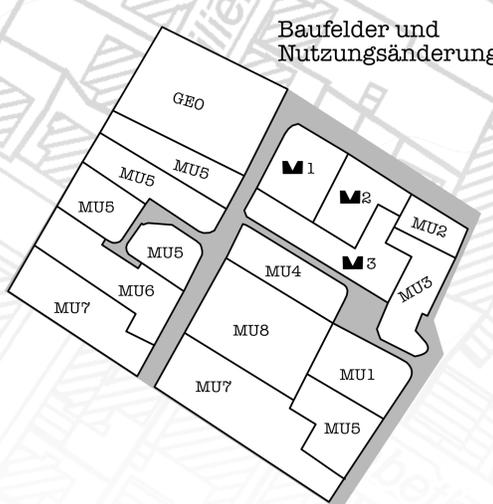
MU8	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	350 m ²	0,36	1200	1050
Geb 2:	250 m ²	0,40	1200	750
Geb 3:	250 m ²	0,36	1200	750

Archiv	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	681 m ²	0,36	2724	68
Geb 2:	511 m ²	0,40	1533	38
Geb 3:	387 m ²	0,36	387	10

GEO	Grundfläche	GRZ	BGF	Stellplätze
	Gebäude und Nebenanlagen	GRZ + Erschließung	max. Ist	soil. Ist
Geb 1:	475 m ²	0,41	950	24
Geb 2:	1116 m ²	0,41	2232	56

Das Baugelände ist unterteilt in einzelne Felder. Nach Planzeichen 15.14 der PlanZV „Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung (...) Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung“ ergeben sich unterschiedliche Festsetzungen, die bei dem Entwurf berücksichtigt werden müssen. Im folgendem sind die einzelnen Bereiche beschriftet mit MU1 bis 8. Gleich benannte Baufelder haben auch die selben Festsetzungen.

Stellplätze sind gemäß der textlichen Begründung des Bebauungsplanes überwiegend untergebracht in zwei Quartiers-Tiefgaragen, welche oberirdisch entweder auf überbaubarer Fläche oder vollständig begrünt ist.



Lars Herrmann, Moritz Fahrenberg, Simon Lindemann | BSP 202 öffentliches Baurecht Endabgabe | SoSe 2024 | Prof. Dipl. Ing. Oliver Hall | Detmolder Schule für Gestaltung

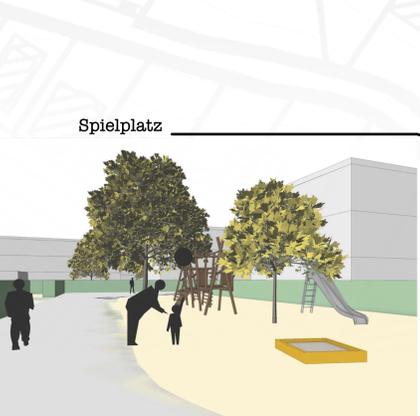
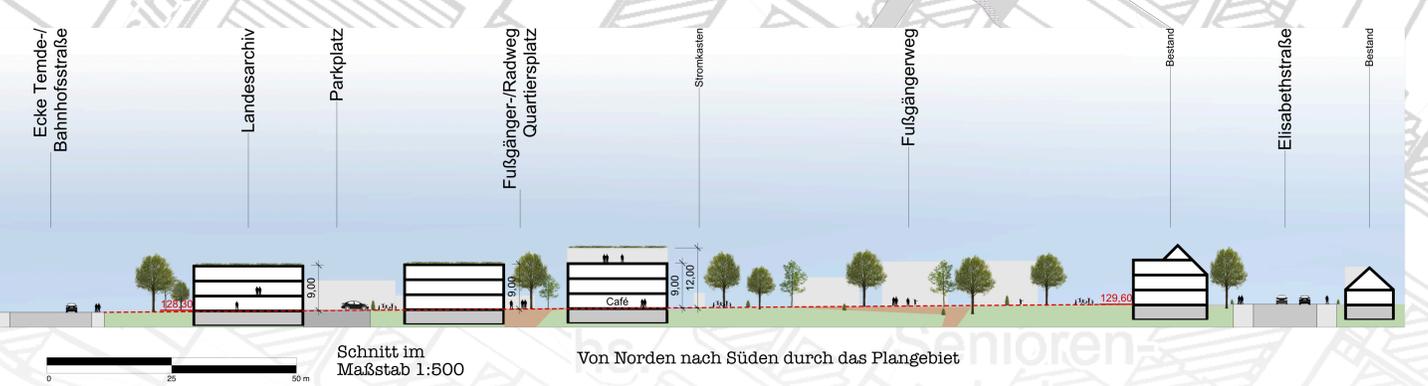


Im Entwurf wird soviel Bestand erhalten wie möglich. Vor allem all jener, der als Wohnraum dient und den Zielen des Bebauungsplanes entspricht. Das heißt den primären Nutzungen des urbanen Gebietes. Die Parzellen sind möglichst nach Süden ausgerichtet oder haben eine Gartenfläche die sich nach Osten und Westen neben der Stirnseite des Gebäudes orientiert.

Es gibt zwei Zentrale öffentliche Plätze, die Gemeinschaftlichkeit innerhalb des Quartiers fördern sollen. Aufgrund ihrer Lage und Erschließung sind diese zugänglich für die Öffentlichkeit, primär jedoch genutzt von den hiesigen Einwohnern des Quartiers.

Auch das Landesarchiv dient als öffentliche Aufenthaltsfläche und ist durch seine Begrünung zugleich ein Lärmpuffer (ebenso wie das Gewerbegebiet im Nordwesten) vor den Zugleisen Nördlich des Plangebietes und gleichzeitig öffentlich zugängliche Grün und Retentionsfläche, die für die Interessen der Bewohner zur Verfügung stehen.

Darüberhinaus werden Arbeitsplätze geschaffen, die innerhalb des Quartiers und darüber hinaus Fußläufig erreichbar sind und verschiedene Berufsqualifikationen erfordern. Auch ist für die Kinder der Bewohner in unmittelbarer Nähe eine Kita vorhanden. Der Entwurf und das entstehende Quartier schafft durch die Mischung verschiedener Nutzungen einen lebendigen Wohnort mit vielen Bestandteilen des täglichen Lebens und Bedürfnissen in direkter Nähe.



Der Entwurf soll im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes ein Quartier schaffen mit vielen Wohneinheiten in Form von Mehrparteienhäusern. Die Parzellen sind möglichst nach Süden ausgerichtet oder haben eine Gartenfläche die sich nach Osten und Westen neben der Stirnseite des Gebäudes orientiert.

Es gibt zwei Zentrale öffentliche Plätze, die Gemeinschaftlichkeit innerhalb des Quartiers fördern sollen. Aufgrund ihrer Lage und Erschließung sind diese zugänglich für die Öffentlichkeit, primär jedoch genutzt von den hiesigen Einwohnern des Quartiers.

Auch das Landesarchiv dient als öffentliche Aufenthaltsfläche und ist durch seine Begrünung zugleich ein Lärmpuffer (ebenso wie das Gewerbegebiet im Nordwesten) vor den Zugleisen Nördlich des Plangebietes und gleichzeitig öffentlich zugängliche Grün und Retentionsfläche, die für die Interessen der Bewohner zur Verfügung stehen.

Darüberhinaus werden Arbeitsplätze geschaffen, die innerhalb des Quartiers und darüber hinaus Fußläufig erreichbar sind und verschiedene Berufsqualifikationen erfordern. Auch ist für die Kinder der Bewohner in unmittelbarer Nähe eine Kita vorhanden. Der Entwurf und das entstehende Quartier schafft durch die Mischung verschiedener Nutzungen einen lebendigen Wohnort mit vielen Bestandteilen des täglichen Lebens und Bedürfnissen in direkter Nähe.

