



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

## **Repräsentatives Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**32756 Detmold**

**Richthofenstraße (ohne Hausnummer)**

## Inhaltsverzeichnis:

1. Eckdaten	3
2. Lagebeschreibung	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)	6
5. Planungssituation	6
6. Erschließung	7
7. Besonderheiten	7
8. Kaufpreisvorstellung	9
9. Allgemeine Informationen	9
10. Besichtigungstermine	11
11. Datenschutzinformationen	11
12. Anlagen	11
12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	12
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	13
12.3 Fotos	14
12.4 Grundrisse	15
12.5 Auszug aus dem Bebauungsplan 01-75 der Stadt Detmold / Zeichenerklärung	17
12.6 Änderungsbeschluss 01-75 vom 09.05.2012	19
12.7 Sicherung der Abwasserkanäle für die Stadt Detmold	23
12.8 Auszug Denkmaleintragung	24
12.9 Sicherung Mittelspannung Stadtwerke Detmold	26
12.10 Sicherung Niederspannung Stadtwerke Detmold	27
12.11 Vordruck zur Angebotsabgabe	28

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Bielefeld, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene bebaute Grundstück in 32756 Detmold, Richthofenstraße, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

<b>Lage des Objektes:</b>	Detmold, Richthofenstraße (gegenüber Richthofenstraße 103)
<b>Grundstücksgröße:</b>	4.933 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung:</b>	Ehemaliges Mannschaftsgebäude
<b>Nutzungsart/Vermietungssituation:</b>	Leerstehend
<b>Kaufpreisvorstellung:</b>	505.000 €
<b>Besichtigungstermine:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Angebotsabgabefrist:</b>	24.07.2024

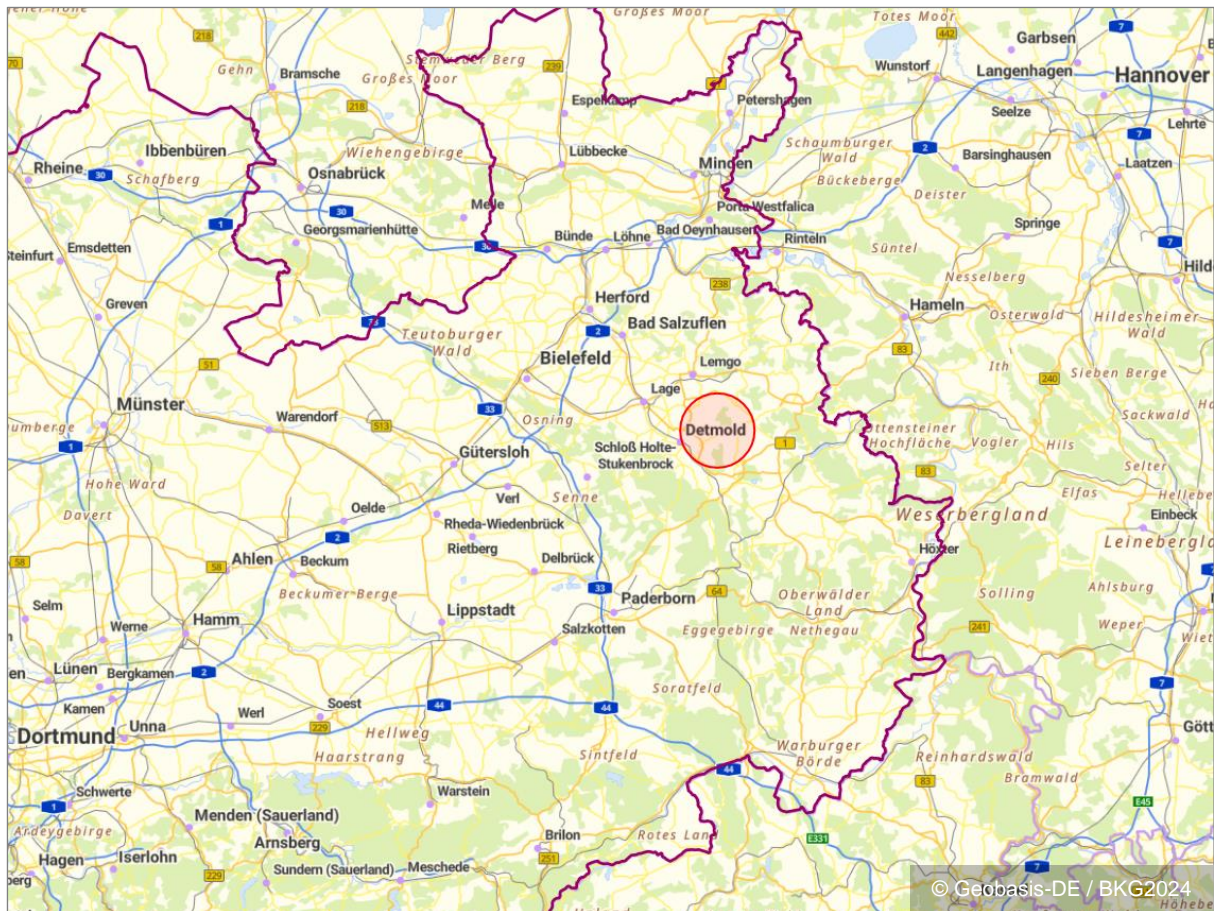
## 2. Lagebeschreibung

Die Stadt Detmold liegt im Westen des Kreises Lippe, östlich des Teutoburger Waldes. Die Kreisstadt bietet ihren rund 75.000 Einwohnern sämtliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen. Neben der Kreisverwaltung des Kreises Lippe, ist Detmold auch Sitz der Bezirksregierung des Regierungsbezirkes Detmold. Als weitere öffentliche Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung sind insbesondere die Musikhochschule und die technische Hochschule OWL in Detmold zu nennen. Sowohl die A 2 (Hannover-Dortmund), als auch die A 44 (Kassel-Dortmund) ist in jeweils ca. 25 km Entfernung zu erreichen. Die Lage inmitten des Erholungsraumes „Teutoburger Wald“ macht Detmold als Gewerbestandort, als auch als Wohnort interessant.

Der Kaufgegenstand liegt im Stadtteil Detmold-Nord, in der Richthofenstraße, ca. 1,5 km nordöstlich vom Detmolder Stadtzentrum entfernt. Der Nordring (Barntroper Straße), als stark frequentierte Bundesstraße 239, führt auch in die Richthofenstraße, in der der Kaufgegenstand liegt. In der unmittelbaren Nähe befindet sich ein Lidl-Supermarkt und die August-Hermann-Francke-Grundschule. Das Grundstück liegt gegenüber von der Richthofenstraße Nr. 103 in der ehemaligen Hobart-Kaserne.

Eine öffentliche Bushaltestelle ist unmittelbar vor dem Grundstück in der Richthofenstraße vorhanden.





Weitere Informationen zum Standort Detmold finden Sie unter der [Homepage der Stadt Detmold](#).

### 3. Grundstücks-/Objektbeschreibung

Die Hobart-Barracks ist eine ehemalige Luftwaffenkaserne, die nach dem zweiten Weltkrieg von den britischen Streitkräften genutzt wurde.

Das zu veräußernde Grundstück ist mit einem voll unterkellerten ehemaligen Kasernengebäude bebaut, welches als Mannschaftsunterkunft diente. Die ersten Bauten des mehrere Hektar großen Konversionsareals wurden ab 1935/1936 errichtet. Das Hobart-Gelände selbst ist in der Anordnung seiner Gebäude im Vergleich zu anderen militärischen Bautypen dieser Zeit bereits außergewöhnlich. Die ausnahmsweise in L-Form gebauten Gebäude stehen sich teils gespiegelt und teils versetzt gegenüber.

Da das Verkaufsobjekt noch über keine eigenständige Hausnummer in der Richthofenstraße verfügt, wird es im Folgenden als „Block 45“ bezeichnet. Der Name resultiert aus der internen Bezeichnung der britischen Streitkräfte. Das Gebäude steht seit 1998 unter Denkmalschutz. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter dem Punkt 7. „Denkmalschutz“. Bei dem Objekt „Block 45“ handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude an der nördlichen Zufahrt zur ehemaligen Hobart Kaserne in Detmold-Hohenloh. Es erinnert an mittelalterliche Adelsbauten der Region, welches sich insbesondere in dem Eckturm mit dem steilen ge-

schweiften Kegeldach widerspiegelt. Der Turm des Gebäudes betont die an der Hauptstraße liegende Gebäudeecke. Der kürzere Flügel des insgesamt zweiflügeligen Gebäudes liegt zur Hauptachse.

Zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude Richthofenstraße Nr. 103 (nicht Teil des Kaufgegenstandes) ergibt sich eine eindrucksvolle Torsituation in das seit 1995 umgewandelte Gebiet. Östlich des Kaufgegenstandes verläuft die Richthofenstraße, nördlich die Anne-Frank-Straße.

### **Nutzflächen**

Kellergeschoss:	ca. 631,71 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca. 663,09 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	ca. 665,55 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	ca. 573,00 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche beträgt somit insgesamt ca. 2.533,35 m<sup>2</sup>. Davon ist die Verkehrsfläche ca. 644,58 m<sup>2</sup> und die Sanitärfläche ca. 219,33 m<sup>2</sup> groß. Gebäudegrundrisse finden Sie in der Anlage 12.4. Alle Flächenangaben und Pläne sind ohne Gewähr.

Das Gebäude ist seit dem Abzug der britischen Streitkräfte im Jahr 1995 ungenutzt und befindet sich infolge des Leerstands und Vandalismus in einem grundlegend sanierungsbedürftigen Zustand. Dies betrifft auch die Schiefereindeckung des Daches und die Dachlatten. Zum Zustand des Dachstuhls können keine Angaben gemacht werden. Das Objekt hat Betondecken und im Dachgeschoss einen Betondachstuhl.

Das Gebäude verfügt derzeit nicht über funktionsfähige Versorgungseinrichtungen. Für die künftige Nutzung des Kaufgegenstandes müssen in dem Gebäude durch den Käufer neue Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser usw. verlegt werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit den Stadtwerken Detmold einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz zu vereinbaren.

Auf dem Kaufgegenstand wurde in der Vergangenheit ein angrenzendes Gebäude aus der Zeit der militärischen Nutzung abgebrochen und das Grundstück auf der von der Richthofenstraße rückwärtigen Seite in diesem Zusammenhang teilweise entsiegelt.

Der Kaufgegenstand ist in dem als Anlage 12.1 beigefügten Lageplan (nicht maßstabsgetreu) rot umrandet dargestellt.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Detmold, im Grundbuch von Detmold, Blatt 32580, eingetragen:

<b>Lfd. Nr. im Grundbuch:</b>	17
<b>Gemarkung:</b>	Detmold
<b>Flur:</b>	14
<b>Flurstück:</b>	302
<b>Wirtschaftsart und Lage:</b>	Gebäude- und Freifläche, Richthofenstraße
<b>Größe in m<sup>2</sup>:</b>	4.933 m <sup>2</sup>

Als Eigentümerin in Abteilung I des Grundbuches ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingetragen. In Abteilung II und III sind bzgl. des Flurstücks keine Eintragungen vorhanden.

#### **4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Für das Objekt ist die Vorlage eines Energieausweises gem. § 79 Abs. 4 i.V.m. § 80 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich.

#### **5. Planungssituation**

Es gilt der Bebauungsplan 01-75 Nordtor-West/Lebensmittelmarkt vom 12.04.2005 (Anlage 12.5) sowie ein Aufstellungsbeschluss zu einer 1. Änderung des B-Plans vom 09.05.2012 (Anlage 12.6). Laut B-Plan 01-75 sind in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nach der Art der Nutzung gemäß § 6 (2) Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe [siehe Anmerkungen unten], Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig.

Unzulässig sind laut Bebauungsplan Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Der o.g. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes (Anlage 12.6) hat die Zurückstellung von Baugesuchen und die Möglichkeit einer Veränderungssperre, insbesondere bei Ansiedlungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und bei generellen Ansiedlungsgesuchen, erlassen zu können, zum Ziel. Sofern ein Vorhaben den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses entspricht, soll das Bebauungsplanverfahren „01-75 1. Änderung“ seitens der Stadt Detmold weiter vorangetrieben werden. Bei Vorhaben, die dem entgegenstehen, erfolgt der Erlass einer Veränderungssperre. Zur genauen Zulässigkeit des Lebensmittel-/Einzelhandels und des Zentrenkonzeptes der Stadt Detmold wenden Sie sich bitte an die unten genannte Kontaktperson der Stadt Detmold.

Es gelten weitere textliche Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, die unter der [Homepage der Stadt Detmold \(Bauleitplanung\)](#) einzusehen ist.

Da es sich um ein Mischgebiet handelt, soll lt. Auskunft der Stadt Detmold, grundsätzlich eine Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe ausgeglichen sein. Die genaue Nutzung ist mit der Stadt Detmold abzustimmen.“

Ihr Ansprechpartner bei der Stadt Detmold bzgl. Planungsrecht, Erschließung, der Genehmigungsfähigkeit von Nutzungs-/Bebauungskonzepten u. a. ist Herr Dr. Alexander Uhlig, der unter folgenden Kontaktdaten zu erreichen ist:

Ansprechpartner: Herr Dr. Alexander Uhlig  
Telefon: +49 (0) 5231 977-434  
E-Mail: [bauberatung@detmold.de](mailto:bauberatung@detmold.de)  
Anschrift: Stadt Detmold  
Technische Bauaufsicht  
Ferdinand-Brune-Haus  
Rosental 21

32756 Detmold

Für Informationen zur Entwässerungssituation steht Ihnen bei der Stadt Detmold Frau Elvira Wetsch unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

Ansprechpartnerin: Frau Elvira Wetsch  
Telefon: +49 (0) 5231 977-614  
E-Mail: [e.wetsch@detmold.de](mailto:e.wetsch@detmold.de)

Anschrift: Stadt Detmold  
Betrieb Kanal  
Ferdinand-Brune-Haus  
Rosental 21  
32756 Detmold

## 6. Erschließung

Das Grundstück wird von den bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen der Anne-Frank-Straße und der Richthofenstraße erschlossen. Die Stadt Detmold wird den/die Käufer/in für die auf Grund eines städtebaulichen Vertrages auf Kosten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bisher durchgeführten Straßen- und Kanalbaumaßnahmen im Bereich der Richthofenstraße und der Anne-Frank-Straße nicht zu Erschließungskosten sowie zu Straßenbau- oder Kanalanschlussbeiträgen heranziehen. Die Stadt Detmold wird dem/der Käufer/in auf Verlangen einen entsprechenden Freistellungsbescheid erteilen.

Am Rand des Kaufgegenstandes verläuft eine Abwasserkanaltrasse. Der/Die Käufer/in verpflichtet sich im Kaufvertrag, auf dem Kaufgegenstand beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Detmold zur Sicherung der Abwasserkanaltrasse einzuräumen (Anlage 12.7).

Sämtliche, für die künftige Nutzung erforderliche weitere Erschließungsanlagen, hat der/die Käufer/in auf eigene Kosten zu erstellen. Er/Sie hat die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme, die Beheizung usw. auf eigene Kosten sicherzustellen und dazu erforderliche Vereinbarungen direkt mit den Versorgungsunternehmen zu treffen. Die Anpassung des Grundstückes (Wege und Zufahrten, Stellplätze usw.) an die öffentliche Verkehrsführung obliegt dem/der Käufer/in auf seine/ihre Kosten.

## 7. Besonderheiten

### Schadstoffuntersuchung

Gebäudeschadstoffuntersuchungen sind nicht erfolgt.

### Denkmalschutz

Am 19.02.1998 wurden die Gebäude der ehemaligen Luftwaffenkaserne gemäß § 3 in Verbindung mit § 21 Absatz 3 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Detmold unter der laufenden Nummer A 537 als Baudenkmal eingetragen. Ein Auszug des Eintragungstextes zum Gebäude „Block 45“ ist der Anlage 12.8 zu entnehmen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist darauf hin, dass der Denkmalschutz auch im Inneren des Gebäudes gilt, da es ggf. originale Raumaufteilungen, Treppen und Innentüren geben kann. Eingriffe und Änderungswünsche sind genehmigungsbedürftig.



Bei der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden in Detmold–Hohenloh sind die Leitlinien zur Umgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen zu beachten und anzuwenden. Auch ein Farbkonzept wurde für die Gebäude der ehemaligen Luftwaffenkasernen erarbeitet und ist bei der Sanierung für die denkmalgeschützten Gebäude zu berücksichtigen. Die Richtlinie und das Farbkonzept erhalten Sie bei der Stadt Detmold.

Ihre Ansprechpartnerin bei der Stadt Detmold im Zusammenhang mit Fragen zum Thema Denkmalschutz ist Frau Catrin Will, die unter folgenden Kontaktdaten zu erreichen ist:

Ansprechpartnerin: Frau Catrin Will  
Telefon: +49 (0) 5231 977-538  
E-Mail: [c.will@detmold.de](mailto:c.will@detmold.de)  
Anschrift: Stadt Detmold  
Städtebauliche Planungen / Untere Denkmalbehörde  
Ferdinand-Brune-Haus  
Rosental 21  
32756 Detmold

### **Baulasten**

Bezüglich des Grundstücks sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Detmold verzeichnet.

### **Altlasten**

Im Zuge der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen ist auf der von der Richthofenstraße abgewandten Rückseite des Gebäudes in der Vergangenheit ein Gebäude entfernt worden. Laut Bebauungsplan 01-75 (BG01-75 Seite 32 von 34, Punkt 11.1) kommt der Gutachter Geoinformatic GmbH in dessen 1996 durchgeführten Erstbewertung zu dem Ergebnis, dass keine Altlasten angetroffen wurden. Da kleinräumige schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden können, wurde seitens der Stadt Detmold das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGb entsprechend gekennzeichnet ("Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind").

Der Verkaufsgegenstand ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Lippe verzeichnet. Es liegen insoweit keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten aus der Zeit der militärischen Nutzung vor. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass sie jede Haftung sowie Kostenbeteiligung bzgl. möglicher Altlasten oder Abfälle ausschließt.

Baugrunduntersuchungen sind auf dem Kaufgegenstand nicht erfolgt.

### **Luftbildauswertung zu möglichen Kampfmitteln**

Aufgrund einer Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst für eine Teilfläche des Kaufgegenstandes eine Sondierung der Stellungsbereiche empfohlen, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass sie jede Haftung sowie Kostenbeteiligung ausschließt.

### **Grünflächen und Bäume**

Die im Bebauungsplan 01-75 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Grünfläche im Bereich der Richthofenstraße (PF2) ist laut B-Plan mit Rasen einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren ist die Pflanzung einer Baumgruppe, so wie einer Baumreihe entlang der Anne-Frank-Straße vorgesehen. Diese Maßnahmen sind vom und auf Kosten des Käufers/der Käuferin durchzuführen.



Der vor dem Gebäude nach der Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Richthofenstraße bereits angepflanzte Baum ist durch den/die Käufer/in dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit des Baumes hat der/die Käufer/in auf seine/ihre Kosten für gleichwertigen Ersatz an dieser Stelle zu sorgen.

### **Treppe und Pflastersteine vom angrenzenden Lidl-Markt zur Schule**

Auf dem Kaufgegenstand befindet sich eine bislang von der Verkäuferin geduldete kleine Treppe und ein Pflasterweg, welche zusammen von dem angrenzenden Lidl-Markt über den Kaufgegenstand eine Wegeverbindung zu der angrenzenden Schule darstellen.

Der/Die Käufer/in hat sich mit den angrenzenden Grundstückseigentümern selbstständig zu einigen, ob und wie er/sie den Pflasterweg und die Treppe sowie ggf. deren Nutzung weiter dulden oder nicht dulden wird.

### **Leitungstrassen**

Am Rand des Flurstücks 302 verlaufen Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Detmold. Diese sind seitens des Käufers/der Käuferin zu dulden und zugunsten der Stadtwerke Detmold dinglich zu sichern (Anlagen 12.9 und 12.10). Weiterhin sind Abwasserleitungen auf dem Kaufgegenstand dauerhaft zu dulden und zugunsten der Stadt Detmold im Grundbuch dinglich zu sichern (siehe Anlage 12.7).

## **8. Kaufpreisvorstellung**

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**505.000,00 €.**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist gemäß § 63 Bundeshaushaltsordnung gehalten, Immobilien zum vollen Wert zu veräußern, der grundsätzlich durch Anzeigenschaltung (unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten) ermittelt wird. Die Veräußerung der Liegenschaften erfolgt daher grundsätzlich gegen das beste Kaufangebot.

Es wird um **Abgabe eines Kaufpreisangebotes** unter Verwendung des anliegenden Vordrucks zur Angebotsabgabe (Exposé letzte Seite) gebeten.

## **9. Allgemeine Informationen**

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art,

Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nach zu verhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

**„Kaufpreisangebot für das Objekt Block 45, Richthofenstraße, 32756 Detmold“**

bis zum **24.07.2024** an:

Herrn Daniel Dömer o.V.i.A.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Bielefeld  
Ravensberger Str. 117  
33607 Bielefeld

oder per E-Mail: [Daniel.Doemer@bundesimmobilien.de](mailto:Daniel.Doemer@bundesimmobilien.de)

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen DOVK.VK-124850/0052.2002 an.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

## 10. Besichtigungstermine

Die Liegenschaft kann nur nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigt werden.

Zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Herr Daniel Dömer zur Verfügung, der unter den folgenden Kontaktdaten zu erreichen ist:

Ansprechpartner: Herr Daniel Dömer  
Telefon: +49 (0) 521 5256-126  
Telefax: +49 (0) 521 5256-100  
E-Mail: daniel.doemer@bundesimmobilien.de  
Anschrift: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Bielefeld  
Ravensberger Straße 117  
33607 Bielefeld

## 11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter [www.bundesimmobilien.de/datenschutz](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).

## 12. Anlagen

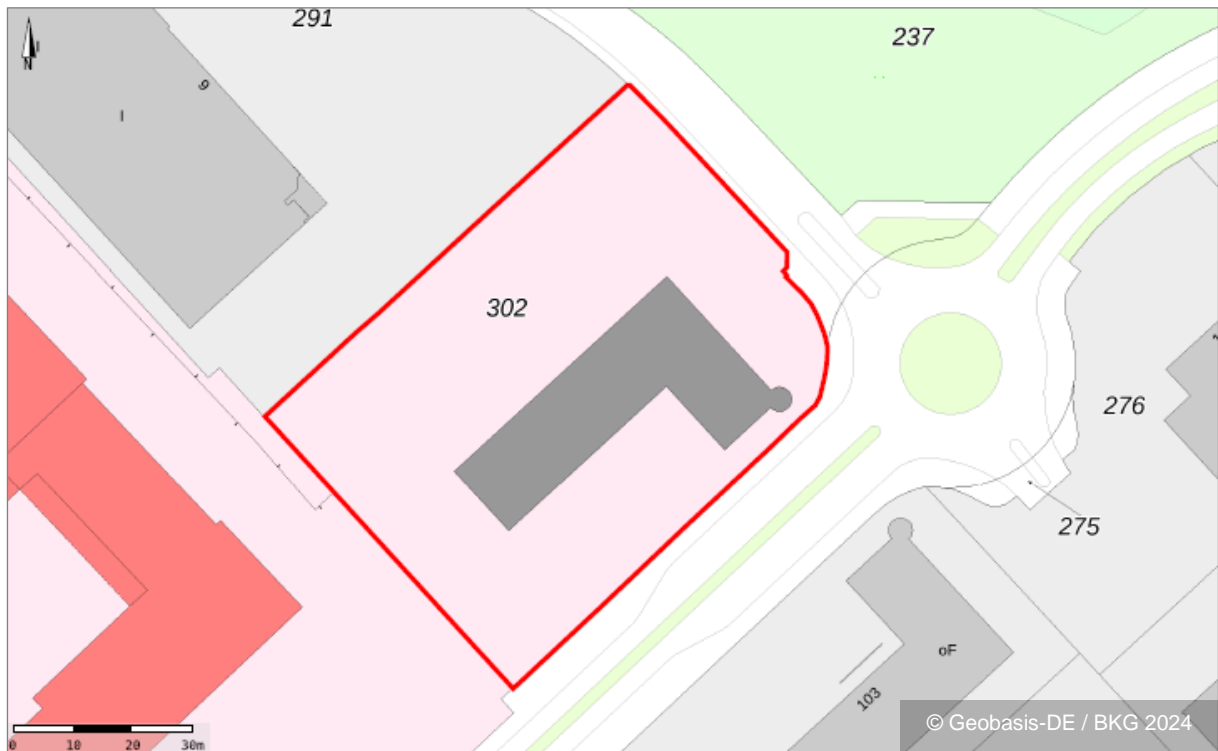
- 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)
- 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)
- 12.3 Fotos
- 12.4 Grundrisse
- 12.5 Auszug aus dem Bebauungsplan 01-75 der Stadt Detmold mit Zeichenerklärung
- 12.6 Änderungsbeschluss 01-75 vom 09.05.2012
- 12.7 Sicherung der Abwasserkanäle für die Stadt Detmold
- 12.8 Auszug Denkmaleintragung
- 12.9 Sicherung Mittelspannung Stadtwerke Detmold
- 12.10 Sicherung Niederspannung Stadtwerke Detmold
- 12.11 Vordruck zur Angebotsabgabe

## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)





## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabgetreu)



## 12.3 Fotos



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

„Block 45“, Frontansicht Richthofenstraße



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

„Block 45“, Ansicht Turm



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

„Block 45“, Seitenansicht Richthofenstraße



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

„Block 45“, Rückansicht



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

„Block 45“ aus Richtung Anne Frank-Straße

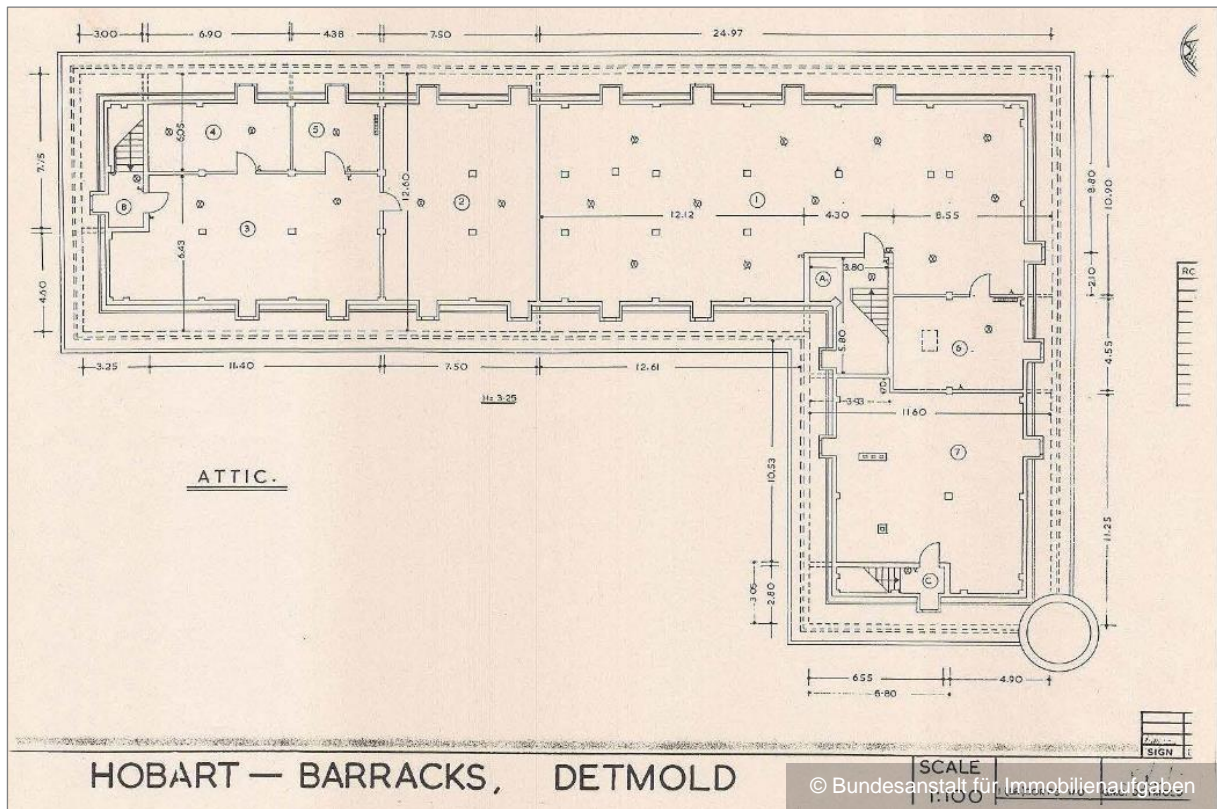


© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

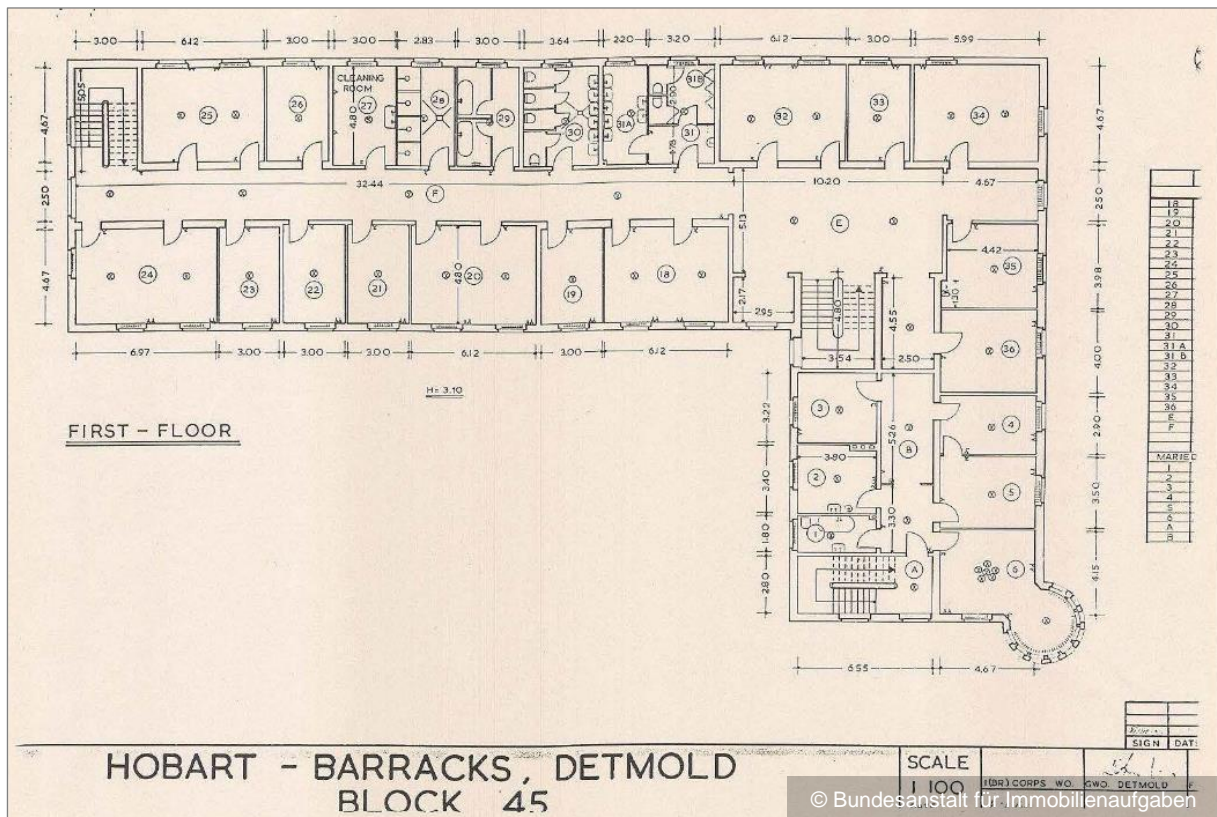
„Block 45“, Seitenansicht



## 12.4 Grundrisse

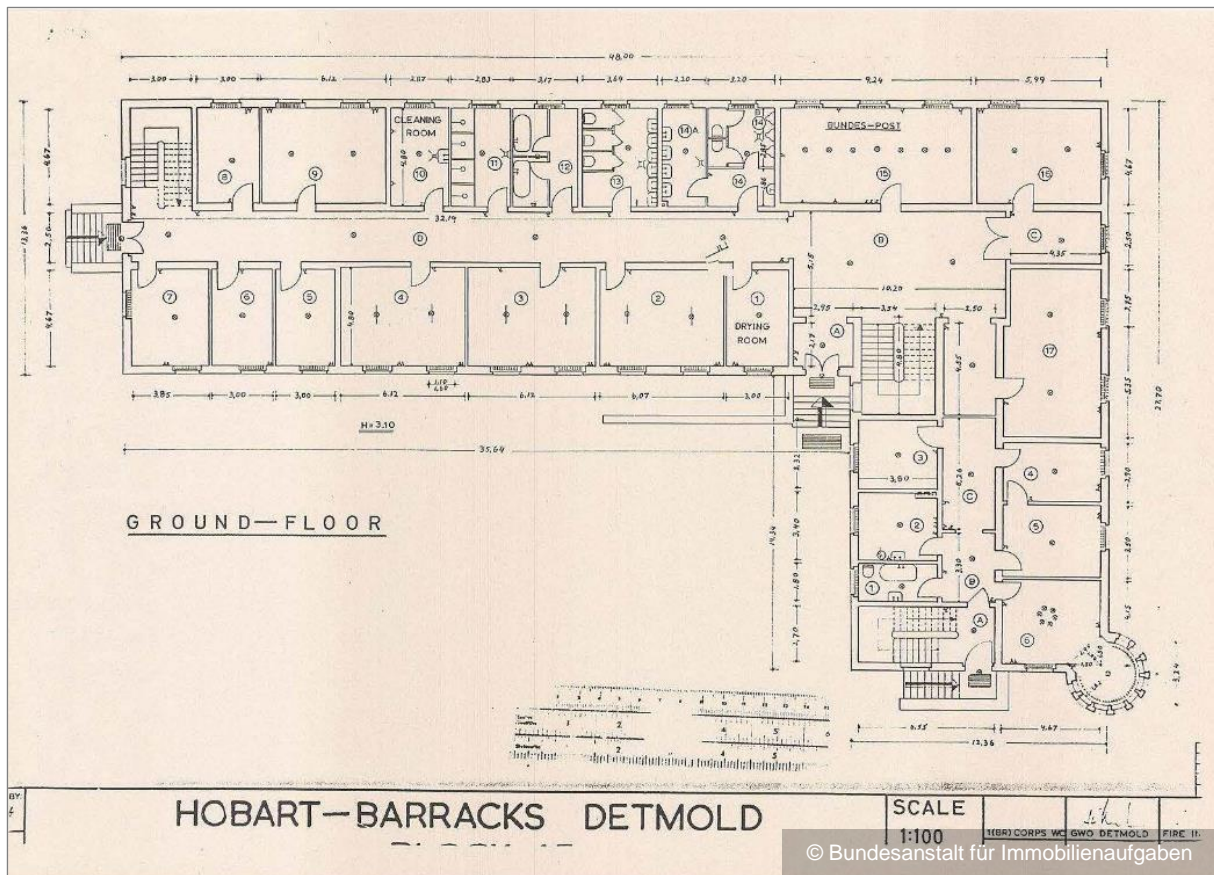


Grundriss Dachgeschoss

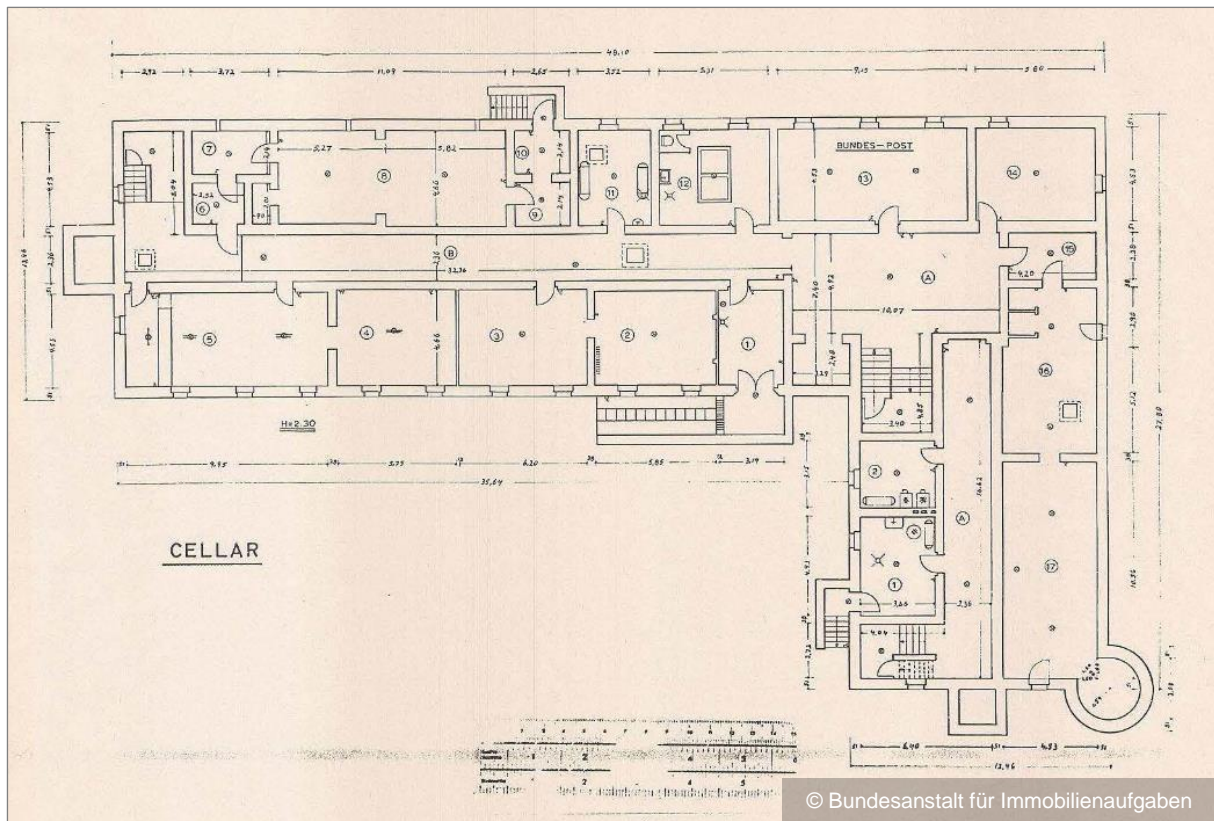


Grundriss 1. Obergeschoss





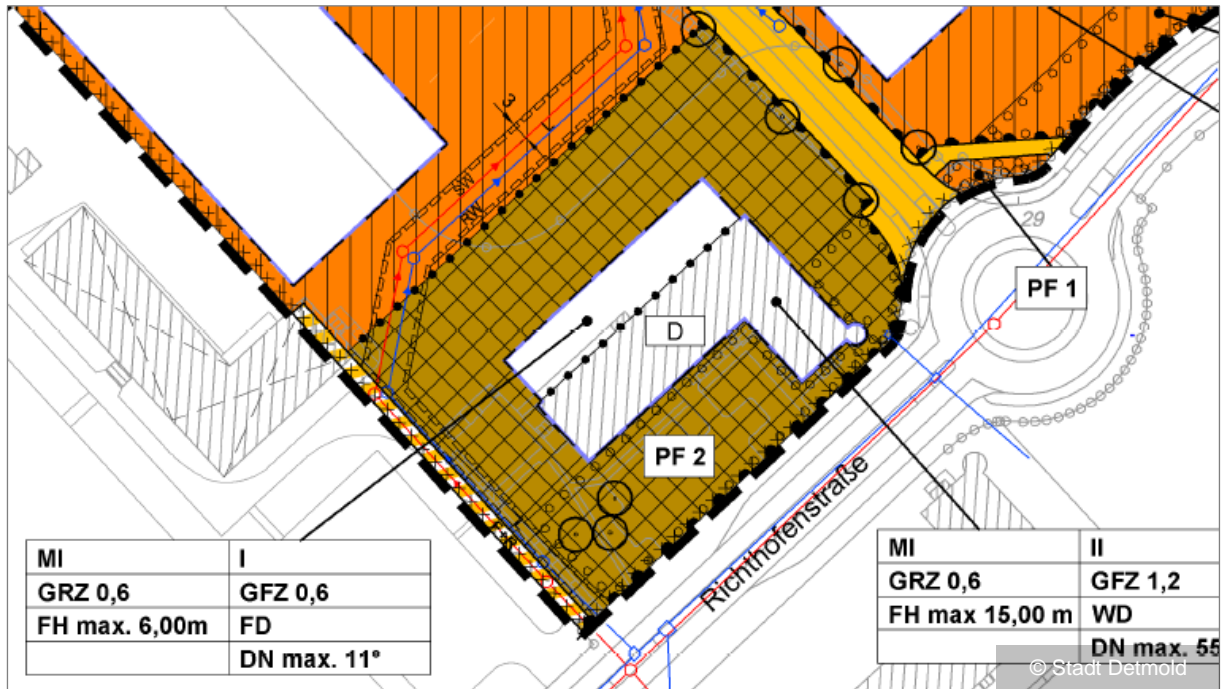
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss





















## 12.5 Auszug aus dem Bebauungsplan 01-75 der Stadt Detmold



Bebauungsplan 01-75 Nordtor-West/Lebensmittelmart (Auszug)

Genauere Auskünfte erhalten Sie unter der [Homepage der Stadt Detmold \(Bauleitplanung\)](#).

# Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 01-75

ZEICHENERKLÄRUNG	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum
	Mischgebiet
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Schule
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Zu- und Abfahrt
	Baugrenze
<b>z.B. II</b>	Geschossigkeit II als Höchstmaß
<b>z.B. GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl z.B. 0,8
<b>z.B. GFZ 1,2</b>	Geschossflächenzahl z.B. 1,2
<b>FH max 8,00 m</b>	maximale Firsthöhe z.B. 8.00 m
<b>SD / FD / WD</b>	Satteldach / Flachdach / Walmdach
<b>DN max. 30°</b>	maximale Dachneigung z.B. 30°
	Leitungsrecht
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	anzupflanzender Baum
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Pflanzfläche 1
	Pflanzfläche 2
	Baudenkmal
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	beseitigtes Gebäude
	vorhandenes Gebäude
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

© Stadt Detmold

## 12.6 Änderungsbeschluss 01-75 vom 09.05.2012



Der Bürgermeister

**DETMOLD**  
Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

**Beschlussvorlage**  
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/3	20.04.2012	Fb 6/134/2012

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	09.05.2012						

### Betreff:

Bebauungsplan 01-75 "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt", 1. (beschleunigte) Änderung  
Ortsteil: Detmold Nord  
Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des  
Bebauungsplanes 01-75 „Nordtor-West/Lebensmittelmarkt“, 1. (beschleunigte) Änderung  
Ortsteil: Detmold Nord  
Änderungsgebiet: westlich der Richthofenstraße, südlich der Barntruper Straße und des Regenrückhaltebeckens, östlich des Sportplatzes, nördlich des ehemaligen Exerzierplatzes
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB anzuwenden.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe I zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

### Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.: Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes (und weiterer) soll das am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Detmold beschlossene Zentrenkonzept umgesetzt werden.  
Der o. a. Bebauungsplan ist seit dem 12.04.2005 rechtskräftig. Dieser setzt für den Bereich der 1. Änderung ein Mischgebiet sowie ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (SO) fest. Zulässig im Sondergebiet sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Drogerie- und Getränkemärkte sofern die Verkaufsflächen aller o. a. Einrichtungen insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.550 m<sup>2</sup> im sonstigen Sondergebiet nicht überschreiten. Diese Festsetzung widerspricht der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Bauplanungsrecht und soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes modifiziert werden. Das Gericht hat in seinem Urteil entschieden, dass „die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist“ (Urteil v. 3.04.2008 – 4 CN 3.07).

© Stadt Detmold



Darüber hinaus gibt es innerhalb des Änderungsgebietes zwei unbebaute und ein bebautes Grundstück(e), die aufgrund der eng begrenzten Festsetzungen nur sehr schwer einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Der Bebauungsplan war seinerzeit auf das Investorenkonzept ausgerichtet worden, welches neben dem Lidl-Markt einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt mit einer Wohnnutzung sowie einen Schnellgastronomiebetrieb vorsah. Diese optionierten Nutzungen sind nicht mehr nachfragegerecht. Des Weiteren liegt dieser Bereich gemäß dem Konzept innerhalb des Agglomerationsbereiches für den Einzelhandel. Dort ist nach Empfehlung des Gutachtens die Einzelhandelsentwicklung auf Betriebe mit nicht zentren-/ nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. der „Detmolder Liste“ zu beschränken. Die zentren-/ nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollen auf den freien Restflächen auf ein zentrenverträgliches Maß beschränkt werden, da der Agglomerationsbereich nur eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt und zu den Nahversorgungszentren ausüben soll.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird gleichzeitig die Grundlage für Zurückstellungen von Baugesuchen und zum Erlass einer Veränderungssperre vorbereitet. Hintergrund sind vermehrt an die Verwaltung gerichtete mündliche Anfragen zur Ansiedlung von Fachmärkten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des o. a. Änderungsgebietes.

Zu II.: Das Instrument des beschleunigten Verfahrens kann angewandt werden, da durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben modifiziert wird. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Auswirkungen für den städtischen Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Im Budget enthalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			Ertrag	ca. 5.000,- € *	
			Aufwand	ca. 4.800,- €	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Im Budget enthalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			Einzahlung		
			Auszahlung	ca. 5.000,- €	

\* = Gesamtkosten des Bebauungsplanverfahrens

Der Bürgermeister  
i. A.



(Zimmermann)

Anlage  
Übersichtsplan 1 : 5 000  
Flurkartenauszug





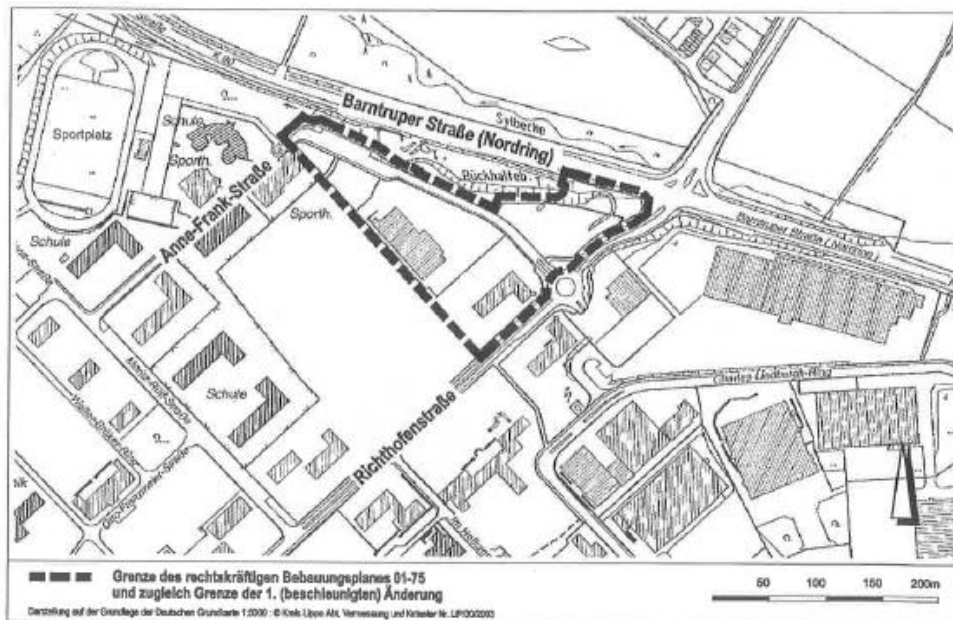
Der Bürgermeister

**DETMOLD**  
Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

**Bebauungsplan 01-75 "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt", 1. (beschleunigte) Änderung**

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: Westlich der Richthofenstraße, südlich der Barntruper Straße und des Regenrückhaltebeckens, östlich des Sportplatzes, nördlich des ehemaligen Exerzierplatzes



© Stadt Detmold

# Bebauungsplan 01-75 "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt"

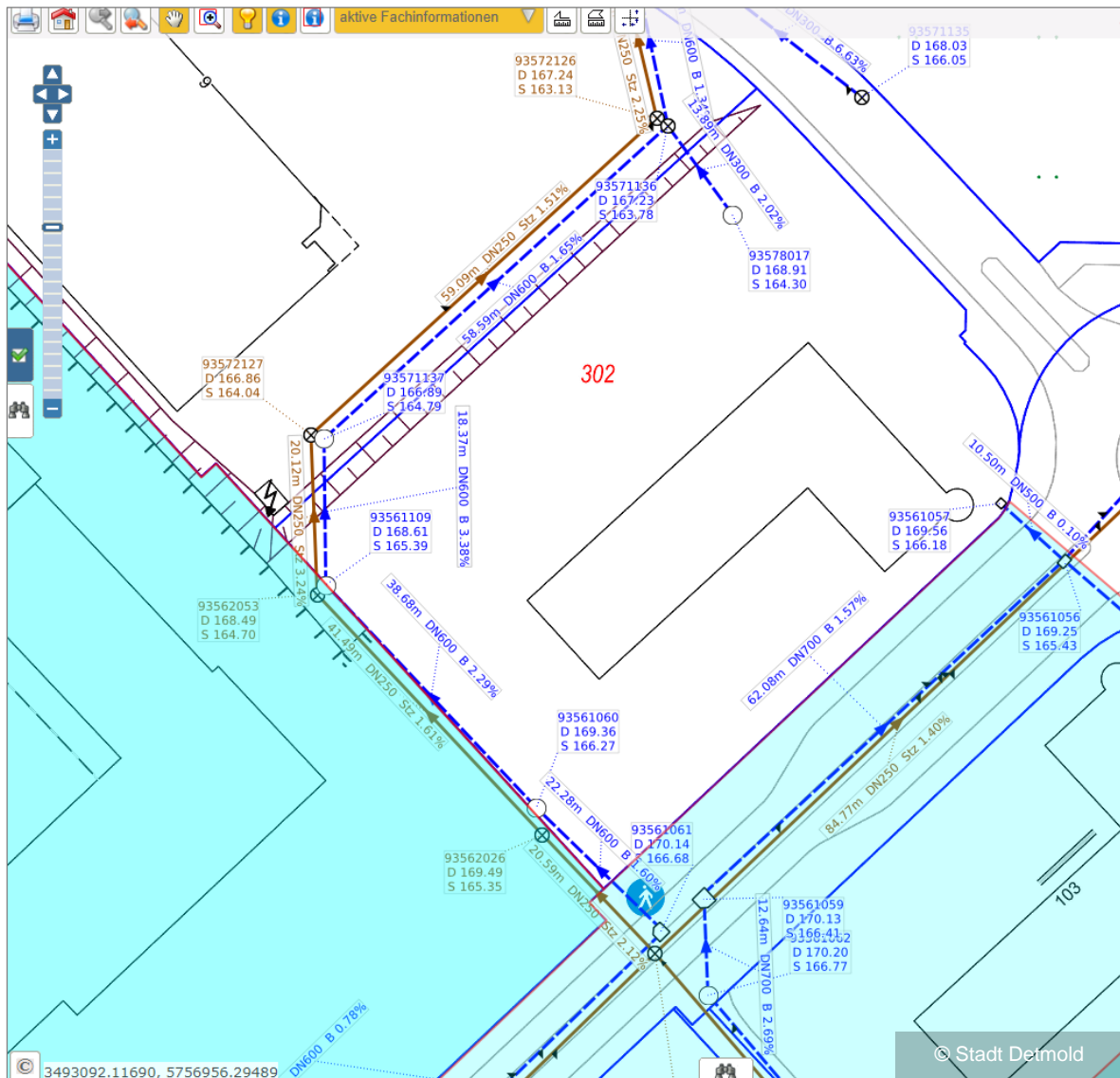
## 1. (beschleunigte) Änderung M 1 : 1 000

0 20 40 60 80 100 m



© Stadt Detmold

## 12.7 Sicherung Abwasserkanäle zugunsten der Stadt Detmold



Im Süd-Westen befinden Schutz- und Regenwasserleitungen die zu erhalten und im Verkaufsfall dinglich zugunsten der Stadt Detmold zu sichern sind.



## 12.8 Auszug Denkmaleintragung

### Ehem. Luftwaffenkaserne in Detmold, Richthofenstraße/Barntruper Straße

Die ehem. Luftwaffenkaserne, ein insgesamt ca. 110 ha großes Areal, wovon ca. 55 ha bebaut sind, liegt am Hohenlohberg in der ehem. Bauerschaft Hakedahl im Nordosten Detmolds. Die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende ehem. Lemgoer Straße bildet die Hauptachse der denkmalwerten Anlage mit einer Ausdehnung von ca. 25 ha, die gegliedert ist durch ein Straßensystem mit platzartigen Aufweitungen. Die Lage der Bauten beruht auf einer städtebaulichen Konzeption, die sowohl die Funktionsabläufe innerhalb der Kaserne und die luftschutztechnischen Forderungen, als auch die hügelige Landschaft berücksichtigt. Der Verwaltungsbezirk mit Kommandantur (im südlichen Bereich nahe der Wache am Tor zur Stadt) sowie die technischen Anlagen einschließlich Rollfeld befinden sich im wesentlichen östlich der Hauptachse, während im Gelände westlich hauptsächlich Unterkunftsgebäude und Freizeitstätten liegen. Dabei ist das Wohngebiet mit Kasino für die Offiziere klar abgegrenzt von den Mannschaftshäusern und den Sport- und Freizeitstätten.

#### Denkmalwerter Gebäudebestand

Im anliegenden Lageplan sind die denkmalwerten Gebäude gekennzeichnet; die zur Zeit übliche Numerierung der Gebäude wurde übernommen.

Die Gebäude sind überwiegend Putzbauten auf Kellersockel aus rustizierten Natursteinen, in der Regel unter mit Schiefer gedeckten Walmdächern mit kleinen Dachhäuschen in der Breite eines Fensters. Die Fenster sind bei zahlreichen Gebäuden bauzeitlich erhalten, ebenso die Eingangstüren. Einige wenige Gebäude und Gebäudeteile besitzen Sockel aus Putz bzw. scharriertem Putz. Der überwiegende Teil der Gebäude besitzt noch seine ursprüngliche Raumaufteilung, die originalen Treppen und Innentüren. Die Dächer sind größtenteils mit geschlossenen Betondachstühlen (Sargdeckelkonstruktion) ausgestattet, an denen Brandbomben abgleiten sollten.

#### Wache (Nr. 14 und 15, 1935/36)

Am stadtseitigen Tor (Richthofenstraße) nordwestlich des Eingangs ein dreiflügeliger Baukörper (Nr. 14), eingeschossig, straßenseitig ein gerundeter Vorbau mit Fensterband. In den zwei zurückliegenden Flügeln ein Gefängnistrakt mit einigen Zellen. Das Gebäude Nr. 15 südöstlich der Straße traufenständig, eingeschossig und mit vorgesetzter Loggia mit Pfeilerstellung.

#### Wohnhaus- und Heizzentrale (Nr. 12, 1935/36)

Zweigeschossiger Baukörper mit z. T. im Erdreich liegenden eingeschossigen Anbauten für die Brennstoff-Lagerungen.

© Stadt Detmold

Auszug aus der Denkmalliste der Stadt Detmold, lfd. Nr. A 537

Gästehaus (Nr. 41, 1937)

Zwischen Offizierskasino und Gebäude Nr. 40 liegender zweigeschossiger 7-achsiger Bau mit repräsentativ gestaltetem Mittelportal mit zweiflügeliger Tür. Im Obergeschoß die mittleren Achsen als Türen mit davorliegenden kleinen Balkonen ausgestattet. Im Inneren verhältnismäßig aufwendige Ausstattung mit Solnhofener Platten, Wandvertäfelung, bleiverglasten Fenstern etc.

Mannschaftshäuser in Torsituation (Nr. 39 und 40, Nr. 35 und 45; 1935)

Direkt hinter dem südwestlichen und nordöstlichen Tor befindliche, an der Zufahrt zum Kasernengelände stehende zweigeschossige Gebäude mit städtebaulich wirksamer Ausbildung eines in der Region von mittelalterlichen Adelsbauten bekannten Eckturmes mit steilem geschweiftem Kegeldach. Am südwestlichen Tor traufenständige, am nordöstlichen Tor zweiflügelige Gebäude, deren kürzere Flügel giebelständig an der Hauptachse liegen. Die Türme betonen jeweils die an der Hauptstraße liegende, zum Kasernentor gerichtete Gebäudeecke und bilden Torsituationen. Bei den Gebäuden Nr. 39 und 40 wurden die Fluchttreppen aus Stahl an jeweils einer Giebelseite errichtet.

Mannschaftsgebäude (Nr. 37 und 44, 1935)

Zweigeschossiger Baukörper auf L-förmigen Grundriß mit Mittelflurschließung, die beidseitig der Richthofenstraße in der Flucht der Gebäude Nr. 39 und 40, Nr. 35 und 45 angeordnet sind, mit gesonderter Zufahrtsstraße von der Richthofenstraße aus erschlossen. Im Erdgeschoß Aufenthaltsräume, im Obergeschoß Unterkünfte. Stahlfluchttreppe an einer Giebelseite beim Gebäude Nr. 44.

Mannschaftsgebäude (Nr. 42, 43; 1935/36)

Zweigeschossige Gebäude mit Mittelflurschließung zurückliegend nordwestlich an der Richthofenstraße traufenständig angeordnet.

Mannschaftsgebäude (Nr. 53, 54, 56, 57; 1935/36)

Vier zweigeschossige Gebäude auf L-förmigen Grundrissen, Mittelflurschließung, zurückliegend nordwestlich der Richthofenstraße um einen großen Aufmarsch- und Exerzierplatz angeordnet, der sich zur Richthofenstraße noch erweitert. Bei den Gebäuden Nr. 54, 56 und 57 wurden nachträglich an einer Giebelseite Stahlfluchttreppen errichtet.

Mannschaftsgebäude (Nr. 58, 59, 60, 61; 1935/36)

Vier zweigeschossige Gebäude auf L-förmigen Grundrissen, Mittelflurschließung, die an der Querachse nordwestlich der Richthofenstraße liegen. Jeweils zwei Baukörper umschließen einen zur Querachse offenen Hof.

Wasserwerk (1935/36)

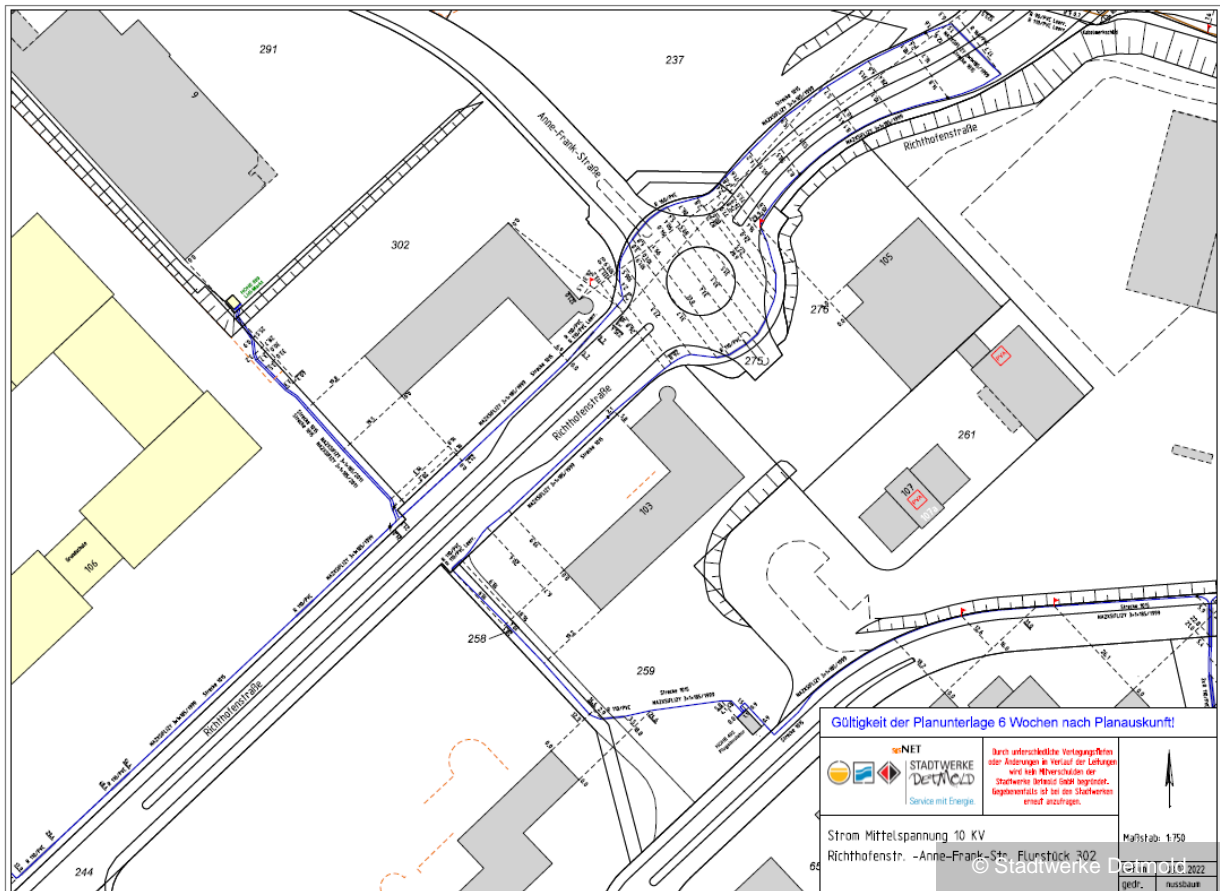
Zwischen den Gebäuden Nr. 54 und 56 und den tieferliegenden Turnhallen befindet sich ein unterirdisches Wasserwerk mit bauzeitlicher technischer Einrichtung.

Turnhalle (Nr. 55; 1935)

Im nordwestlichen Bereich des Kasernengeländes in der Nähe der Mannschaftshäuser befindliche Halle mit quadratischen Fenstern an den Traufseiten (Glasbausteine). Eingang von der südlichen Giebelseite. Fußboden, wandfeste Ausstattung, sanitäre Einrichtungen etc. modernisiert, Decke verkleidet.

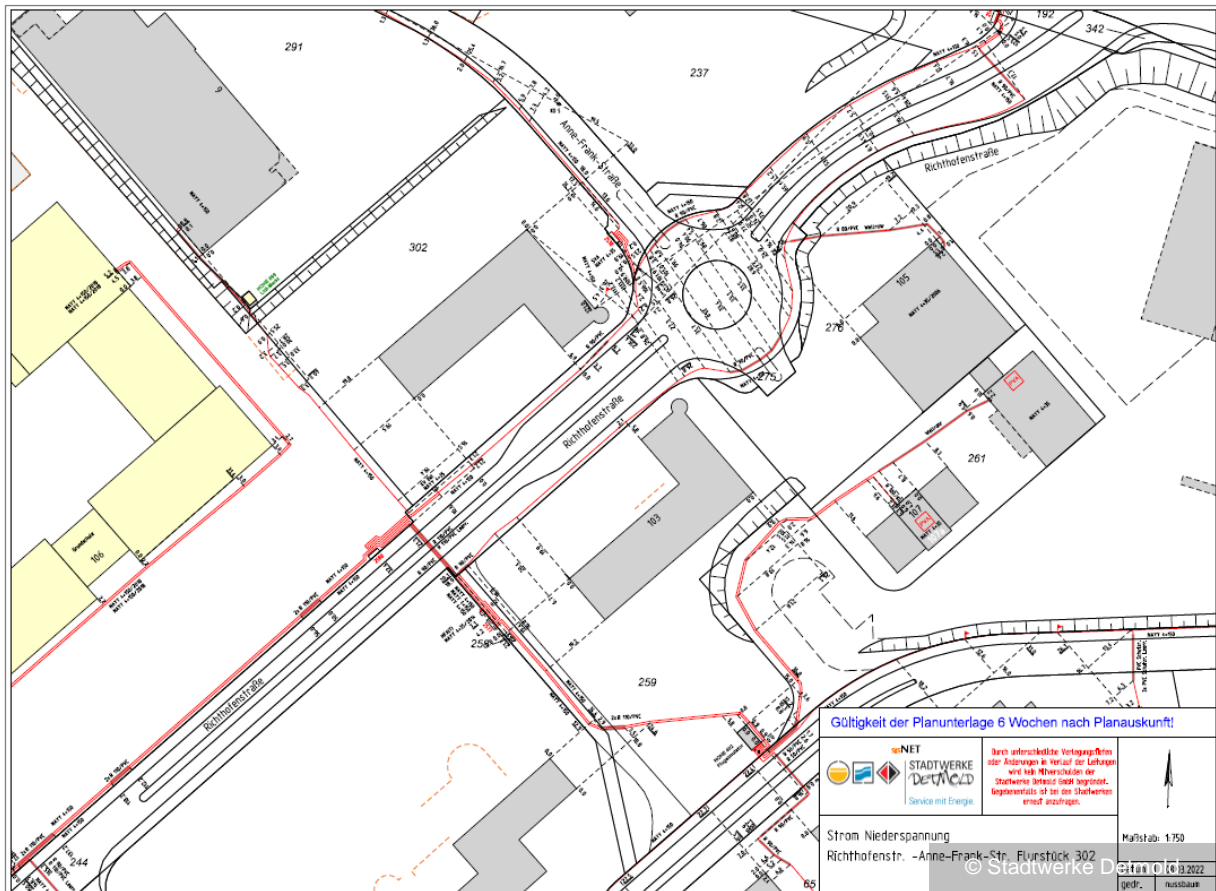


## 12.9 Sicherung Mittelspannung Stadtwerke Detmold





## 12.10 Sicherung Niederspannung Stadtwerke Detmold



## 12.11 Vordruck zur Angebotsabgabe

Herrn Daniel Dömer o.V.i.A.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Bielefeld  
Ravensberger Str. 117  
33607 Bielefeld  
E-Mail: [Daniel.Doemer@bundesimmobilien.de](mailto:Daniel.Doemer@bundesimmobilien.de)

**Kaufpreisangebot für die Liegenschaften:** Block 45, Richthofenstraße, 32756 Detmold

### I. Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Firma:

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin / wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich / der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

### II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Anschrift Verkaufsobjekt (Straße, Hausnummer):

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro):

Ihr Kaufpreisangebot in Worten:

Ort, Datum:

Unterschrift/en